

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

### CORTONA SVILUPPO S.R.L.



LBSJQH

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

### DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	CORTONA (AR) VIA GUELFA 40 CAP 52044
Indirizzo PEC	<a href="mailto:cortonasviluppo@legalmail.it">cortonasviluppo@legalmail.it</a>
Numero REA	AR - 90474
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01209000510
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

## Indice

1 Allegati .....	3
------------------	---

## 1 Allegati

### Bilancio

#### Atto

**712 - BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO**  
**Data chiusura esercizio 31/12/2020**  
**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**

#### Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL**  
**Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**  
**Capitolo 3 - RELAZIONE AMMINISTRATORI**  
**Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI**  
**Capitolo 5 - ALTRO DOCUMENTO (ALTRO DOCUMENTO )**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

## **CORTONA SVILUPPO S.R.L.**

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VIA GUELFA 40 52044 CORTONA (AR)
<b>Codice Fiscale</b>	01209000510
<b>Numero Rea</b>	AR 90474
<b>P.I.</b>	01209000510
<b>Capitale Sociale Euro</b>	28985.00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' A Responsabilita' Limitata
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	Produzione di carne non di volatili e di prodotti della macellazione (attività dei mattatoi) (10.11.00)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	Comune di Cortona
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no
<b>Numero di iscrizione all'albo delle cooperative</b>	0

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	300.289	314.155
II - Immobilizzazioni materiali	149.831	136.089
Totale immobilizzazioni (B)	450.120	450.244
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	33.457	30.332
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	379.972	415.590
imposte anticipate	15.676	-
Totale crediti	395.648	415.590
IV - Disponibilità liquide	52.933	57.801
Totale attivo circolante (C)	482.038	503.723
D) Ratei e risconti	6.234	6.900
Totale attivo	938.392	960.867
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	28.985	28.985
IV - Riserva legale	711	687
VI - Altre riserve	3.934 <sup>(1)</sup>	3.483
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(49.736)	475
Totale patrimonio netto	(16.106)	33.630
B) Fondi per rischi e oneri	-	508
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	220.623	198.213
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	448.948	457.761
esigibili oltre l'esercizio successivo	235.457	235.546
Totale debiti	684.405	693.307
E) Ratei e risconti	49.470	35.209
Totale passivo	938.392	960.867

(1)

Altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva straordinaria	3.933	3.482
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

<b>Altre riserve</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	
Altre ...		

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.122.259	1.321.574
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	9.897	8.588
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	9.897	8.588
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	44.224	13.000
altri	1.556	5.082
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>45.780</b>	<b>18.082</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.177.936</b>	<b>1.348.244</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	26.038	34.408
7) per servizi	597.768	658.425
8) per godimento di beni di terzi	34.753	35.588
9) per il personale		
a) salari e stipendi	348.251	357.237
b) oneri sociali	106.127	113.238
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	27.269	27.199
c) trattamento di fine rapporto	25.053	25.293
e) altri costi	2.216	1.906
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>481.647</b>	<b>497.674</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	61.612	54.535
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	28.264	27.949
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	33.348	26.586
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.963	1.879
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>65.575</b>	<b>56.414</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	6.773	5.644
14) oneri diversi di gestione	19.095	39.562
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>1.231.649</b>	<b>1.327.715</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(53.713)</b>	<b>20.529</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	762	8
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>762</b>	<b>8</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>762</b>	<b>8</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	12.546	13.735
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>12.546</b>	<b>13.735</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(11.784)</b>	<b>(13.727)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(65.497)</b>	<b>6.802</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	423	5.336
imposte differite e anticipate	(16.184)	991
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>(15.761)</b>	<b>6.327</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

21) Utile (perdita) dell'esercizio

(49.736)

475



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

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 49.736.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 106, comma 3 del Decreto Legge 18/2020 e successive modifiche ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

#### **Attività svolte**

La società svolge le seguenti attività: gestione del mattatoio comunale di Cortona; attività di convegnistica e organizzazione eventi mediante la gestione del "Centro Convegni S. Agostino" di proprietà del Comune di Cortona; gestione del servizio cimiteriale articolato nelle attività di gestione del demanio cimiteriale, dei servizi tanatologici e di illuminazione votiva nei complessi cimiteriali del Comune di Cortona. Come sopra indicato la gestione di tali attività è stata riconfermata con deliberazioni di Giunta e di Consiglio Comunale da parte del socio unico Comune di Cortona che ha provveduto ad annullare la procedura di gara a doppio oggetto precedentemente bandita in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 13/02/2014 e a confermare la natura di società "in house" della Cortona Sviluppo S.r.l., approvando il nuovo Statuto nella forma prevista dalla normativa vigente. Durante l'esercizio in chiusura l'attività è stata condizionata dalle restrizioni determinate dalla diffusione della pandemia da Covid-19, come meglio specificato nel successivo paragrafo.

#### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti.

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone.

A livello nazionale, i dati Istat hanno evidenziato una diminuzione del Pil pari all'8,9%; dal lato della domanda interna si registra, in termini di volume, un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%.

La Vostra azienda non ha subito un completo blocco produttivo in quanto ha continuato a svolgere le attività ritenute essenziali ai sensi delle normative emergenziali emanate dal Governo, in particolare le attività di gestione del mattatoio e dei servizi cimiteriali che, prima della pandemia, rappresentavano circa il 75% del volume di affari della società. L'attività dei servizi sopra indicati è proseguita mediante l'adozione delle misure di sicurezza richieste dai protocolli nazionali e regionali e, ove possibile nei periodi di *lockdown* per le attività amministrative, mediante la modalità del lavoro a distanza e con la chiusura al pubblico degli uffici. L'attività del centro convegni, invece, in ossequio alle normative di contenimento della pandemia, è stata interrotta per gran parte dell'esercizio e, ad oggi, è ancora sospesa. La prosecuzione delle attività nei settori sopra indicati ha consentito di contenere l'impatto negativo sui conti dell'azienda derivante dalla situazione di emergenza sanitaria, pur in presenza di una contrazione dei ricavi che si è riflessa sul risultato economico dell'esercizio. Per far fronte alla riduzione del volume di attività, la società ha fatto ricorso sia a misure di contenimento dei costi aziendali, quali la fruizione di ferie pregresse e l'applicazione della cassa integrazione (CIG), sia a misure di carattere finanziario, quali la moratoria sui prestiti, così come previsto nelle misure emergenziali emanate dal Governo. Ciononostante l'attività è stata pesantemente condizionata, come del resto ogni settore o organismo economico nel nostro Paese, dalla drammatica crisi che stiamo ancora vivendo, in ragione delle forti limitazioni e del generale clima di sfiducia che la stessa ha

provocato. Per quanto riguarda i servizi gestiti dalla società, le maggiori difficoltà si sono registrate nella gestione del mattatoio comunale e in quella del centro convegni. In particolare, relativamente al mattatoio comunale, l'attività di macellazione ha subito una contrazione a seguito della diminuzione dei consumi di carne legati al settore della ristorazione. La chiusura di ristoranti, pubblici esercizi in genere, mense, sagre e fiere locali, hanno inciso in modo importante su quei consumi che costituiscono il principale mercato di sbocco delle macellazioni effettuate nel nostro stabilimento, con una riduzione di fatturato rispetto all'anno 2019, di circa 94 mila euro, dovuto principalmente al calo nella macellazione di suini (-38 mila), dei bovini (-12 mila), ricavi sosta frigo (-28 mila), altri ricavi (rimborso spese sanitarie, smaltimento, termodistruzione - 16 mila). La riduzione della sosta frigo è collegata alla minore richiesta di tagli pregiati (bovini razza chianina) da parte del settore della ristorazione e dei piccoli negozi specializzati, a discapito di tagli che richiedono minore frollatura, maggiormente richiesti dalla grande distribuzione. Per quanto riguarda invece la gestione del centro convegni, l'attività è stata quasi completamente paralizzata dal regime di *lockdown*, totale o parziale, che ha determinato per la maggior parte dell'anno, salvo una breve finestra estiva, la completa chiusura delle attività convegnistiche e congressuali.

Tale situazione ha determinato la cancellazione della maggior parte degli eventi già programmati per il 2020 e l'impossibilità di programmarne altri, con conseguente drastica riduzione di presenze e di fatturato (-70 mila).

La riduzione dei ricavi complessivamente rilevata a livello aziendale (-170 mila circa), a fronte del sostenimento di costi "di struttura" solo in parte contenibili, ha determinato la situazione di perdita evidenziata nel bilancio in chiusura. La struttura dei costi della società si presenta infatti estremamente rigida, soprattutto nella gestione del mattatoio, con rilevanti costi fissi fra i quali si possono considerare i costi per il personale, gli ammortamenti, le consulenze specifiche, le manutenzioni, costi generali e amministrativi. Hanno un elevato grado di rigidità anche spese quali le utenze di gas, energia elettrica e acqua. Il risultato di esercizio, pertanto, è estremamente sensibile alle variazioni di fatturato con conseguente determinazione della perdita sopra evidenziata. Circa le cause della perdita e le prospettive di continuazione dell'attività, in uno scenario *post-covid* e in situazione di sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale della gestione, rinviamo anche al documento "*Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale al 31/12/2020*" allegato al bilancio, oltre che al paragrafo "Principi di redazione" della presente nota integrativa, dove sono contenute maggiori informazioni in merito alla continuità aziendale.

#### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

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

### **Principi di redazione**

(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c.)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed 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).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. In particolare, i criteri individuati per dare attuazione al principio di rilevanza sono rappresentati dall'utilizzo, ai fini dell'ammortamento, della metà dell'aliquota normale per i cespiti acquistati nell'anno, in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il bene è stato disponibile e pronto per l'uso.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva di continuazione dell'attività, ai sensi dell'art. 2423-bis c.c. e del principio contabile nazionale OIC 11.

A tale riguardo ribadiamo che gli impatti a livello economico, patrimoniale e finanziario sull'esercizio in corso sopra segnalati e le possibili incertezze sono causate dall'effetto della pandemia da Coronavirus a livello di sistema economico. Per questi motivi la Vostra società, al solo fine di eliminare i rischi di incertezza in merito all'applicazione dei criteri di valutazione, si è avvalsa delle disposizioni dell'articolo 38-quater del decreto legge 34/2020, convertito nella L. 17 luglio 2020 n. 77, redigendo il presente bilancio nella prospettiva della continuità aziendale in quanto presente.

L'organo amministrativo ritiene infatti che, nonostante l'adozione della deroga, vi siano ragionevoli prospettive che la società riesca a far fronte ai propri impegni nell'arco temporale futuro di 12 mesi, pur non sottovalutando l'incertezza provocata dal contesto pandemico, ancora in evoluzione, che riduce l'attendibilità delle previsioni per quanto riguarda la conclusione dell'emergenza ed il ritorno ad una normalità operativa di mercato. In proposito, rileviamo come, alla data di chiusura del presente bilancio, si è registrata una buona ripresa del fatturato del mattatoio comunale, tornato a livelli prossimi a quelli precedenti alla pandemia.

Come previsto dal comma 2 dell'articolo 38-quater, è possibile applicare la deroga poiché nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, la Società non si è avvalsa della deroga prevista dall'articolo 7, comma 2, della legge 40/2020 perché esisteva la continuità.

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile, se non quelli inerenti e conseguenti, anche in maniera indiretta, alla situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19, comunque richiamati e meglio descritti nei vari paragrafi in commento.

## **Cambiamenti di principi contabili**

Ricordiamo che, nell'esercizio 2017, a seguito delle delibere del Consiglio Comunale n. 75 del 28/09/2017, di Giunta Comunale n. 136 del 26/09/2017 e delle successive indicazioni fornite del Comune di Cortona, socio unico della società, da ultimo con delibera di Giunta Comunale n. 95/2018, è stata modificata la durata degli affidamenti dei servizi di gestione del mattatoio comunale, del centro convegni di S. Agostino e dei servizi cimiteriali e date indicazioni in merito al processo di ammortamento delle spese incrementative effettuate su beni di proprietà comunale (in particolare su

complesso immobiliare di S. Agostino e sul fabbricato del mattatoio), oltre che sull'eventuale ristoro delle medesime al termine degli affidamenti. Di conseguenza, in tale esercizio, è stato operato un cambiamento di stima apportando una modifica alla durata dei relativi piani di ammortamento. Le modifiche del piano di ammortamento sono giustificate dal criterio della residua possibilità di utilizzazione, stabilita in 15 anni a partire dall'1/1/18, tenendo conto anche dei probabili rinnovi.

## **Correzione di errori rilevanti**

Nell'esercizio in chiusura non si sono verificati correzioni di errori da considerarsi rilevanti.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Tutte le voci dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio precedente sono comparabili con quelle del presente esercizio e non si è reso necessario alcun adattamento. La società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi. Ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio. Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

## **Criteri di valutazione applicati**

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### ***Immobilizzazioni***

#### ***Immateriali***

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento e di sviluppo con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio Sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. Nell'esercizio in chiusura non sono stati capitalizzati costi a tale voce.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%. In particolare, la voce è relativa ai costi del software utilizzato e ammortizzato in 5 esercizi.

Le altre immobilizzazioni immateriali includono principalmente: spese incrementative su beni di terzi relative ad interventi migliorativi e incrementativi effettuati sul complesso immobiliare sede dell'attività convegnistica di S. Agostino, spese incrementative su beni di terzi inerenti la gestione del mattatoio relative sia al fabbricato che agli impianti tecnologici di proprietà del Comune, spese incrementative su beni di terzi inerenti la gestione cimiteriale (fabbricati e impianti). Come sopra indicato tali spese sono ammortizzate in base alla prevedibile durata dell'affidamento dei relativi servizi, considerando anche probabili rinnovi. Le altre spese pluriennali sono ammortizzate in base alla residua possibilità di utilizzazione stimata.

#### ***Materiali***

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori di diretta imputazione.

Nessuna immobilizzazione è mai stata oggetto di rivalutazione monetaria.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono imputati a Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi. Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio secondo tassi commisurati alla loro residua

possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte del 50% in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio. Non sono conteggiati ammortamenti su beni alienati o dismessi durante l'esercizio. Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Tipo Bene	% Ammortamento
Impianti e macchinari	7,5-10%
Attrezzature	7,5%
Altri beni	7,5 - 10%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

La società non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2020 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7- quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020).

#### **Crediti**

La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 2435 bis, di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato. Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo rischi su crediti.

#### **Debiti**

La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 2435 bis, di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale.

#### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale, se presenti, sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

#### **Rimanenze magazzino**

Le rimanenze, costituite da scorte di materiale di consumo, sono iscritte al costo di acquisto (metodo FIFO o dell'ultimo costo). Le rimanenze di "servizi in corso di esecuzione", sono relative ai loculi ricondizionati nell'anno ma non ancora dati in nuova concessione alla data di chiusura dell'esercizio. Sono costituite dai costi di diretta imputazione sostenuti e contabilmente sospesi, mediante la rilevazione delle rimanenze, per tenere conto del principio della correlazione dei costi con i ricavi, in quanto non ancora maturato il diritto alla percezione del relativo aggio da parte della società.

#### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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 e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Nell'esercizio 2019 era presente il fondo imposte differite, relativo ad imposte che, pur essendo di competenza dell'esercizio, sono esigibili solo in esercizi successivi, la cui rilevazione è determinata dalle differenze temporanee imponibili tra il valore attribuito ad una attività o passività secondo le norme civilistiche ed il loro valore attribuito secondo le norme di imponibilità o deducibilità fiscale. Il fondo è stato integralmente utilizzato nell'esercizio in chiusura.

#### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le eventuali indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007 e destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

#### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto:

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

Le imposte differite e anticipate sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali.

#### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Nell'esercizio in chiusura non ci sono operazioni in valuta.

### **Altre informazioni**

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile ritenuto adeguato alla natura dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative. La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175 /2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, la relazione sul governo societario, che viene allegata alla nota integrativa.

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Movimenti delle immobilizzazioni

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	605.128	526.872	1.132.000
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	290.973	390.783	681.756
Valore di bilancio	314.155	136.089	450.244
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	14.398	47.090	61.488
Ammortamento dell'esercizio	28.264	33.348	61.612
Totale variazioni	(13.866)	13.742	(124)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	619.525	573.963	1.193.488
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	319.236	424.132	743.368
Valore di bilancio	300.289	149.831	450.120

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
300.289	314.155	(13.866)

#### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
149.831	136.089	13.742

#### **Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

La società non ha mai effettuato rivalutazioni.

### **Attivo circolante**

#### Rimanenze

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
33.457	30.332	3.125

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	9.343	(6.773)	2.570
Lavori in corso su ordinazione	20.989	9.897	30.886
Totale rimanenze	30.332	3.125	33.457

Per quanto riguarda i lavori in corso su ordinazione, occorre rilevare che sono relative ai loculi ricondizionati nell'anno ma non ancora dati in nuova concessione alla data di chiusura dell'esercizio. Sono valutate al costo di produzione, considerando i costi di diretta imputazione.

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
395.648	415.590	(19.942)

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	373.834	(48.604)	325.230	325.230
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.285	(1.346)	7.939	7.939
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	15.676	15.676	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	32.472	14.331	46.803	46.803
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	415.590	(19.942)	395.648	379.972

I crediti verso altri 31/12/2020 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
contributi c/esercizio da ricevere	37.865
fornitori debitori	5.710
altri crediti v/fornitori	3.000
crediti per cauzioni	228

Le attività per imposte anticipate per Euro 15.676 sono relative a IRES calcolato su perdite riportabili ai fini fiscali, pari ad Euro 102.210, al netto delle differenze temporanee che diverranno imponibili nello stesso periodo di tempo considerato, generatrici di imposte differite passive. In merito alle ragioni che rendono possibile l'iscrizione del beneficio fiscale potenziale connesso a tali perdite, l'organo amministrativo ritiene che sussista la ragionevole certezza della loro recuperabilità futura in quanto:

- vi sono differenze temporanee imponibili, pari ad euro 37.865 relative a contributi in c/esercizio non incassati, che copriranno parte delle perdite fiscali sopra evidenziate;
- saranno realizzati imponibili fiscali capienti per coprire le perdite rimanenti in un periodo di tempo considerato ragionevole.



Si rinvia alla "Relazione sul governo societario" allegata al bilancio per un'analisi della proiezione dei risultati futuri.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	325.230	325.230
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	7.939	7.939
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	15.676	15.676
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	46.803	46.803
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>395.648</b>	<b>395.648</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo rischi su crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019		1.879	1.879
Utilizzo nell'esercizio		-1.879	-1.879
Accantonamento esercizio		3.963	3.963
Saldo al 31/12/2020		<b>3.963</b>	<b>3.963</b>

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
52.933	57.801	(4.868)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	54.086	(4.885)	49.201
Denaro e altri valori in cassa	3.715	18	3.733
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>57.801</b>	<b>(4.868)</b>	<b>52.933</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
6.234	6.900	(666)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	6.900	(666)	6.234
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	6.900	(666)	6.234

La composizione della voce è così dettagliata:

costi per assicurazioni euro 2.211;

costi per noleggi euro 544;

costi per manutenzioni euro 265;

costi per pubblicità euro 736;

altri costi per servizi euro 2.478.

## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(16.106)	33.630	(49.736)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	28.985	-		28.985
Riserva legale	687	24		711
Altre riserve				
Riserva straordinaria	3.482	451		3.933
Varie altre riserve	-	1		1
Totale altre riserve	3.483	452		3.934
Utile (perdita) dell'esercizio	475	(475)	(49.736)	(49.736)
Totale patrimonio netto	33.630	1	(49.736)	(16.106)

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Totale	1

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.). Ricordiamo che, fino a quando le perdite emergenti dal bilancio non saranno elimante, vige il divieto di distribuzione utili ai sensi dell'art. 2478-bis. c.c..

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	28.985	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	711	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva straordinaria	3.933	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	1	
<b>Totale altre riserve</b>	<b>3.934</b>	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>33.630</b>	

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

#### Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	28.985	639	2.564	967	33.155
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		48	919	(967)	1
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				475	475
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>28.985</b>	<b>687</b>	<b>3.483</b>	<b>475</b>	<b>33.630</b>
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		24	452	(475)	1
Altre variazioni					
- Incrementi					

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(49.736)	(49.736)
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	28.985	711	3.934	(49.736)	(16.106)

## Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
	508	(508)

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	508	508
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	508	508
Totale variazioni	(508)	(508)

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Tra i fondi per imposte al 31/12/2019 erano iscritte passività per imposte differite per Euro 508 relative a differenze temporanee tassabili, riassorbite nell'esercizio in corso

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
220.623	198.213	22.410

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	198.213
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	25.053
Utilizzo nell'esercizio	2.643
Totale variazioni	22.410
Valore di fine esercizio	220.623

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le eventuali indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

## Debiti

### Debiti, ratei e risconti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
684.405	693.307	(8.902)

### Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	260.526	1.569	262.095	33.275	228.820	115.149
Debiti verso fornitori	329.197	(27.634)	301.563	301.563	-	-
Debiti tributari	11.213	12.713	23.926	21.417	2.509	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	29.793	6.220	36.013	31.885	4.128	-
Altri debiti	62.578	(1.770)	60.808	60.808	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>693.307</b>	<b>(8.902)</b>	<b>684.405</b>	<b>448.948</b>	<b>235.457</b>	<b>115.149</b>

### Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Ammontare</b>	115.149	684.405	684.405

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	262.095	262.095
Debiti verso fornitori	301.563	301.563
Debiti tributari	23.926	23.926
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	36.013	36.013
Altri debiti	60.808	60.808
<b>Totale debiti</b>	<b>684.405</b>	<b>684.405</b>

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
49.470	35.209	14.261

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei passivi</b>	30.019	3.575	33.594
<b>Risconti passivi</b>	5.190	10.685	15.875
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	35.209	14.261	49.470

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata:

ratei passivi costi noleggio euro 7.280

ratei passivi altri costi per servizi manifestazioni euro 26.314

risconti passivi ricavi per manifestazioni euro 13.240

risconti passivi pluriennali su contributi in c/inv.beni strum. euro 2.635

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

Ai fini della corretta interpretazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 e della valutazione circa la possibile comparabilità dello stesso con il bilancio relativo all'esercizio precedente, si richiama quanto già espresso nella parte iniziale della presente nota integrativa in merito agli effetti della situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 e all'adozione di specifiche misure di sostegno dell'attività e dei lavoratori coinvolti.

### **Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.177.936	1.348.244	(170.308)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.122.259	1.321.574	(199.315)
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione	9.897	8.588	1.309
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	45.780	18.082	27.698
<b>Totale</b>	<b>1.177.936</b>	<b>1.348.244</b>	<b>(170.308)</b>

La variazione è strettamente correlata agli effetti della pandemia da Covid-19, come esposto nella parte iniziale della presente nota integrativa.

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Prestazioni di servizi	1.122.259
<b>Totale</b>	<b>1.122.259</b>

### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	1.122.259
<b>Totale</b>	<b>1.122.259</b>

La società ha iscritto ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 26.587, relativi a contributi collegati alla pandemia da Covid 19. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

### **Costi della produzione**



Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.231.649	1.327.715	(96.066)

  

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	26.038	34.408	(8.370)
Servizi	597.768	658.425	(60.657)
Godimento di beni di terzi	34.753	35.588	(835)
Salari e stipendi	348.251	357.237	(8.986)
Oneri sociali	106.127	113.238	(7.111)
Trattamento di fine rapporto	25.053	25.293	(240)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	2.216	1.906	310
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	28.264	27.949	315
Ammortamento immobilizzazioni materiali	33.348	26.586	6.762
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	3.963	1.879	2.084
Variazione rimanenze materie prime	6.773	5.644	1.129
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	19.095	39.562	(20.467)
<b>Totale</b>	<b>1.231.649</b>	<b>1.327.715</b>	<b>(96.066)</b>

#### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

#### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Durante l'esercizio si è fatto ricorso a:

- cassa integrazione
- utilizzo concordato di ferie

al fine di limitare gli effetti economici negativi **legati** alla situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19.

#### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

### Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
(11.784)	(13.727)	1.943

  

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	762	8	754
(Interessi e altri oneri finanziari)	(12.546)	(13.735)	1.189
Utili (perdite) su cambi			
<b>Totale</b>	<b>(11.784)</b>	<b>(13.727)</b>	<b>1.943</b>

#### Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					5	5
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					758	758
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					762	762

#### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

##### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo	Natura
Contributo D.L. Ristori	4.826	contributo conto esercizio
Contributo spese sanificazione	1.761	credito imposta
Contributo Comune Cortona	20.000	contributo straord.c/esercizio
<b>Totale</b>	<b>26.587</b>	

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

#### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	3.086

	IRES
Totale differenze temporanee imponibili	37.864
Differenze temporanee nette	34.778
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	8.346
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	8.346

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
utilizzo f.do rischi cred.	3.086	3.086	24,01%	741

## Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
contributi non incassati	37.864	37.864	24,00%	9.087

## Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali			
dell'esercizio	91.418		
di esercizi precedenti	10.792		
Totale perdite fiscali	102.210		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	102.210	24,00%	24.530

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 16.184, derivanti da perdite fiscali riportabili dell'esercizio e di esercizi precedenti, al netto delle imposte differite derivanti da differenze temporanee imponibili nette.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Dirigenti			
Quadri			
Impiegati	5	5	
Operai	8	7	1
Altri			
<b>Totale</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>1</b>

	Numero medio
Impiegati	5
Operai	8
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>13</b>

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	15.123	8.112

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

A seguito dell'eliminazione dei conti d'ordine ad opera del D. Lgs. n. 139/2015, in conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

#### **Beni di terzi presso l'impresa**

I beni di terzi presso l'impresa sono relativi per euro 278.160 ai beni (linee di macellazione, celle frigo, stalle ed accessori) facenti parte del complesso aziendale del mattatoio comunale, detenuto in virtù dell'affidamento da parte del Comune di Cortona, il valore indicato è quello desumibile dall'inventario redatto in considerazione dello stato di esercizio e di funzionamento degli impianti; per euro 19.180 al valore, pari al costo di acquisto sostenuto dal comodante, di beni detenuti in comodato (sedie della sala convegni nella Chiesa di S. Agostino). In particolare, con

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Gli enti controllanti o di riferimento della società al 31/12/2020 erano rappresentati unicamente dal Comune di Cortona, detentore a quella data del 100% del capitale. Può essere individuata come parte correlata, alla data sopra indicata, esclusivamente tale soggetto, non essendocene altri che possono esercitare un'influenza notevole nei confronti della società. Con tale soggetto sono stati intrattenuti rapporti di natura commerciale e/o collaborazione tecnica. Si forniscono le seguenti informazioni sulle operazioni realizzate con la parte correlata, sia a livello economico che patrimoniale.

#### **EFFETTI SUL C/ECONOMICO**

##### **Valore della produzione:**

Ricavi per prestazioni inerenti attività convegnistica e manifestazioni: euro 130.584

Ricavi per prestazioni inerenti attività cimiteriali: euro 117.980

Ricavi per rimborsi: euro 6.039

Contributi c/esercizio: euro 20.000

##### **Costi della produzione:**

Remunerazione per utilizzo centro convegni: euro 1.813

Remunerazione per utilizzo mattatoio: euro 12.432

#### **EFFETTI SULLO STATO PATRIMONIALE:**

##### **Crediti:**

Per prestazioni inerenti attività convegnistica e manifestazioni anno 2020: euro 22.618

Per prestazioni inerenti attività cimiteriali anno 2020: euro 70.568

Per rimborso manutenzione straordinaria mattatoio: euro 6.039

Per contributi in c/esercizio da ricevere: euro 20.000

##### **Debiti:**

Per remunerazione utilizzo centro convegni anno 2018: euro 3.065

Per remunerazione utilizzo centro convegni anno 2019: euro 4.291

Per remunerazione utilizzo centro convegni anno 2020: euro 1.813

Per remunerazione utilizzo mattatoio anno 2018: euro 9.650

Per remunerazione utilizzo mattatoio anno 2019: euro 13.303

Per remunerazione utilizzo mattatoio anno 2020: euro 12.432

Le operazioni sopra indicate aventi natura commerciale sono state realizzate in base a normali condizioni di mercato, le altre in base alle prescrizioni pattuite.

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

Come noto la situazione emergenziale derivante dall'infezione da SARS Covid-19 non si è ancora conclusa. Solo con il completamento della campagna vaccinale, attualmente in corso, sarà possibile superare questo momento di estrema difficoltà e sperare in una solida e costante ripresa del sistema economico.

Nei primi mesi dell'anno si è registrata una buona ripresa dell'attività del mattatoio, tornata a livelli prossimi a quelli pre-covid, e un regolare svolgimento delle attività cimiteriali, comprese quelle collegate al rinnovo delle concessioni scadute. Rimane ad oggi ferma l'attività del centro convegni per la quale si può prevedere una lieve ripresa nei mesi estivi.

In merito alle prospettive sulla continuità aziendale si rinvia all'allegata relazione sul governo societario.

## **Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata**

La Vostra società fa parte del gruppo Comune di Cortona che redige il bilancio consolidato includendo la Cortona Sviluppo s.r.l..

## Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato dal Comune di Cortona, riferito all'esercizio 2019, che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-bis, quarto comma, C.c.)

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>65.668.118</b>
Totale attivo circolante	13.805.121
<b>Totale attivo</b>	<b>79.473.279</b>

### STATO PATRIMONIALE PASSIVO

<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>54.626.426</b>
Fondo rischi ed oneri	268.008
Totale debiti	15.051.808
Totale ratei e riscosnti	8.526.777
<b>Totale del passivo</b>	<b>79.473.239</b>

### CONTO ECONOMICO

<b>Componenti positivi di gestione</b>	<b>21.856.052</b>
Componenti negativi di gestione	-22.874.612
Totale proventi ed oneri finanziari	-140.081
Rettifiche di valore di attività finanziarie	547.806
Totale proventi ed oneri straordinari	1.936.106
Imposte	-276.826
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>1.048.445</b>

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute (secondo il criterio di cassa) sovvenzioni contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni, come sotto specificate:

SOGGETTO EROGANTE	IMPORTO	CAUSALE
Agenzia delle entrate	4.826	contributo D.L. ristori
CCIAA di Arezzo	12.000	Cortonantiquaria 2019

Nel bilancio dell'esercizio in chiusura, inoltre, sono stati rilevati per competenza alla voce "A. 5 - Altri ricavi e proventi" i seguenti contributi:

- Comune di Cortona, contributo straordinario di euro 20.000 per contrastare l'emergenza da Covid-19;
- Comune di Cortona, contributo in c/esercizio di euro 3.364, per mostra vitellone;
- CCIAA Arezzo, contributo in c/esercizio di euro 11.000, per Cortonantiquaria 2020;
- CCIAA Arezzo, contributo in c/esercizio di euro 2.000, per manifestazioni Natale 2020.

Tale contributi, alla data del 31/12/2020, non erano ancora stati incassati.

Nel corso dell'esercizio la società ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nell'ambito del Registro nazionale degli aiuti di Stato di cui all'art. 52 della L. 234/2012.

Sono stati inoltre riconosciuti i seguenti crediti di imposta:

- Credito imposta per spese di sanificazione, collegati all'emergenza Covid-19, euro 1.761;
- Credito di imposta per spese pubblicitarie euro 1.000.

**Informazioni di cui agli artt. 26 e 27 D.LGS. n. 33/2013.**

In merito all'obbligo di pubblicazione degli atti di concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi e attribuzione di vantaggi economici a persone fisiche ed enti pubblici e privati, di cui agli artt. 26 e 27, d.lgs. n. 33/2013, così come chiarito dalla Delibera ANAC n. 59/2013, informiamo che la società, nell'esercizio in chiusura, non ha concesso sovvenzioni, contributi, sussidi o vantaggi economici rientranti nell'obbligo di pubblicazione di importo superiore a 1.000 euro.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

In merito alla perdita emergente dal presente bilancio d'esercizio, rimettiamo all'assemblea l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446/2482-bis c.c. come integrato dall'art. 6 DL 23/2020 conv. in L. 40/2020.

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

v.2.11.3

CORTONA SVILUPPO S.R.L.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Marco Giannoni Fabbri ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, 28/05/2021



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

Reg. Imp. 01209000510  
Rea.90474

## **CORTONA SVILUPPO S.R.L.**

Società unipersonale Società soggetta a direzione e coordinamento di Comune di Cortona

Sede in VIA GUELFA 40 - 52044 CORTONA (AR) Capitale sociale Euro 28.985 i.v.

### **Verbale assemblea ordinaria**

Oggi 29.06.2021, presso la sede sociale in VIA GUELFA 40 - CORTONA (AR), si è riunita in prima convocazione, l'assemblea ordinaria dei soci della società CORTONA SVILUPPO S.R.L., per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Relazione del Presidente;
2. Presentazione del bilancio di esercizio al 31.12.2020, lettura della nota integrativa, della "Relazione sul governo societario e programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" e della relazione unitaria del collegio sindacale;
3. Approvazione del bilancio al 31.12.2020, deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. Adozione degli opportuni provvedimenti ai sensi degli artt. 2482 bis e 2482 ter c.c. come integrati dall'art. 6 DL 23/2020 (c.d. DL. Liquidità), convertito nella L. 40/2020;
5. Varie ed eventuali.

Alle ore 10.00, constatata la regolarità della convocazione e la presenza:

- del socio Comune di Cortona, rappresentato dal sindaco pro-tempore Luciano Meoni, titolare del 100% del capitale sociale della società;

- dei membri del Consiglio di amministrazione signori Marco Giannoni Fabbri, Presidente Stefano Bardelli, Federica Marri e Andrea Chiaraboli, Consiglieri, assente la Consigliera Fabiola Quaglia;

- dei membri del Collegio sindacale dott. Rino Calzolari, Presidente, dott. Andrea Santucci e dott.ssa Laura Marrini, sindaci effettivi;

il Presidente del Consiglio di amministrazione, Marco Giannoni Fabbri, dichiara l'assemblea validamente costituita a norma di legge ed abilitata a deliberare su quanto posto all'ordine del giorno, ne assume la presidenza a norma di statuto e propone di chiamare a svolgere funzioni di segretario verbalizzante della riunione il sig. Valentino Gremoli.

L'assemblea, all'unanimità, approva la proposta del presidente e nomina segretario della seduta il sig. Valentino Gremoli.

Il Presidente illustra i motivi che hanno consentito di convocare questa assemblea entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e, in particolare, ricorda che ciò risultava espressamente consentito dall'articolo 106 del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020 e successive proroghe anche in deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis, del codice civile o alle diverse disposizioni statutarie.

Si passa quindi alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno, in merito al quale il Presidente relaziona l'Assemblea sull'andamento generale della gestione nei vari settori in cui si articola l'attività della società, con intervento che viene messo a verbale.

Il Presidente richiama gli aspetti salienti che hanno caratterizzato l'esercizio in chiusura e i primi mesi del 2021, ricordando le difficoltà legate alla diffusione della pandemia da Covid-19 che, a partire dal marzo dello scorso anno, ha determinato la chiusura o la grave limitazione di numerose attività economiche, con pesanti contraccolpi sull'economia mondiale e, di conseguenza, anche sulla gestione della società. In particolare, prosegue il Presidente, i settori maggiormente colpiti sono stati quello dell'organizzazione convegni e manifestazioni, stante la totale chiusura per molti mesi del Centro Convegni di S. Agostino e, anche se in minor misura, la gestione del mattatoio comunale. Per il Centro Convegni è comunque proseguita l'attività di promozione, con la ricerca di potenziali futuri interlocutori, facendo leva sulla professionalità del personale della società e sul fascino della struttura. E' proseguita altresì la continua opera di adeguamento e manutenzione del Centro Convegni che, anche a causa dell'incuria e degli scarsi investimenti degli scorsi anni, ha comportato il sostenimento di diverse migliaia di euro di spesa per il restauro di portoni e infissi, oltre che per l'installazione di un impianto di allarme adeguato allo svolgimento di attività espositive. Tali investimenti hanno consentito di salvaguardare l'integrità di beni di proprietà dell'Amministrazione Comunale, consentendone la valorizzazione e restituendo un'immagine positiva della stessa, e di organizzare, pur con le restrizioni imposte dalla pandemia, alcuni eventi importanti per il territorio come la "Cortonantiquaria" nel mese di agosto.

Per quanto riguarda il Mattatoio, la chiusura di ristoranti, pubblici esercizi in genere, mense, sagre e fiere locali, così come la minore richiesta di tagli pregiati (bovini di razza chianina) da parte del settore della ristorazione e dei piccoli negozi specializzati, a discapito di tagli maggiormente richiesti dalla grande distribuzione, hanno inciso in modo importante su quei consumi che costituiscono il principale mercato di sbocco delle macellazioni effettuate nello stabilimento gestito dalla società, con conseguente sensibile calo del fatturato. Ciononostante, la società è riuscita a contenere in parte gli effetti della crisi. Il Presidente sottolinea inoltre che, anche nell'esercizio in chiusura, si sono dovuti sostenere importanti costi di manutenzione, a causa della vetustà dello stabilimento, degli impianti e delle attrezzature in esso presenti, che richiederebbero importanti lavori di ristrutturazione e adeguamento, necessari anche per consentire lo sviluppo dell'attività e dare corso ad alcuni contatti con importanti aziende che l'amministrazione della società ha in corso e che potrebbero determinare importanti incrementi di fatturato.

Per quanto riguarda i servizi cimiteriali, in particolare l'attività collegata al rinnovo delle concessioni, il Presidente rammenta i disagi determinati nella prima parte dell'anno dalla limitazione degli spostamenti collegati al lockdown, con le conseguenti forti limitazioni alle possibilità di contatto con l'utenza e, a partire dal mese di agosto, quelli dovuti all'assenza dell'impiegata addetta al servizio per fine contratto di lavoro. Tale situazione è stata però recuperata nell'ultima parte dell'anno, grazie al forte impegno di tutta la struttura e alla reintegrazione dell'organico aziendale con l'assunzione di una risorsa dal mese di novembre, a seguito della conclusione della procedura pubblica di selezione del personale.

Le difficoltà sopra richiamate, legate essenzialmente alla pandemia da Covid-19, hanno determinato il risultato negativo di esercizio risultante dal bilancio in approvazione. Circa le ragioni della perdita e le prospettive di continuazione dell'attività, il Presidente rimanda comunque a quanto più compiutamente indicato nella Nota Integrativa, nella Relazione sul governo societario e nell'allegato business plan pluriennale.

Al termine dell'esposizione del Presidente, chiede la parola il Sindaco del Comune di Cortona Luciano Meoni, con il seguente intervento che viene messo a verbale.

Il Sindaco esprime apprezzamento per l'operato della società in questo difficile periodo, che ha condizionato l'attività di tutti i settori economici e anche dell'Amministrazione Comunale, che ha dovuto affrontare la situazione di emergenza indotta dalla crisi sanitaria. Circa la situazione del mattatoio comunale, come già affermato in altre occasioni, ribadisce che l'Amministrazione Comunale è a conoscenza delle criticità della struttura e della necessità di effettuare interventi di adeguamento, dato che la stessa era stata presa in carico dall'attuale Amministrazione già in cattive condizioni di manutenzione. Purtroppo, la situazione di pandemia più volte ricordata, ha costituito un ostacolo per l'avvio degli investimenti mirati all'adeguamento e al miglioramento della struttura, data la necessità di affrontare l'emergenza e i vincoli da questa determinati, anche sul bilancio dell'Ente. Per far fronte alle criticità evidenziate, continua il Sindaco, sono stati incaricati gli uffici tecnici del Comune, in particolare l'Ing. Ortolani, che ha già effettuato i necessari sopralluoghi presso la struttura del mattatoio per verificare lo stato della struttura e ha individuato l'elenco delle opere di adeguamento necessarie, in relazione alle quali sono già stati ricevuti dagli uffici Comunali i preventivi di spesa. Attualmente il Comune sta aspettando la lettera della società, a firma del Presidente, dove si comunica il piano economico di aumento del fatturato, il tutto prima di procedere con i lavori.

Per il secondo punto all'ordine del giorno, viene sottoposto all'attenzione dell'assemblea il bilancio consuntivo al 31.12.2020 che si chiude con una perdita di esercizio di € 49.736. Il bilancio, la nota integrativa, la relazione sul governo societario con relativi allegati e la relazione unitaria del Collegio Sindacale, sono stati messi a disposizione del socio mediante deposito nei termini di legge presso la sede sociale e mediante invio per email, unitamente alla convocazione dell'assemblea, conservata agli atti della società.

Si passa alla discussione nel corso della quale vengono evidenziati gli aspetti di particolare attenzione connessi all'emersione della perdita di esercizio, in merito alle cui ragioni, determinate dalla diffusione della pandemia da Covid-19, viene dato ampio risalto nei documenti in approvazione, così come della capacità prospettica dell'azienda di continuare ad operare nel prossimo futuro in uno scenario di normalità *post-covid*, richiamando quanto evidenziato nell'allegato business plan pluriennale circa la sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale della gestione.

Il Collegio Sindacale espone la propria Relazione, evidenziando i richiami di informativa in essa esposti, in particolare con riferimento alla continuità aziendale e alla necessità del mantenimento in capo alla società, in un'ottica prospettica di m/l periodo, della gestione dei servizi affidati.

Segue approfondita discussione, con interventi del socio, degli amministratori e dei sindaci.

Si passa quindi al terzo punto all'ordine del giorno, in merito al quale sono messi in approvazione i seguenti documenti:

- Bilancio di esercizio al 31.12.2020, corredato di nota integrativa;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

- Relazione sul governo societario e programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, con allegato business plan pluriennale.

Il Socio unico, al termine di approfondita discussione, preso atto della Relazione del Collegio Sindacale, delibera di procedere all'approvazione del Bilancio al 31/12/2020, così come redatto dagli Amministratori, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, e dei relativi allegati, composti dalla "Relazione sul governo societario e programma di valutazione del rischio di crisi aziendale", con allegato business plan pluriennale.

Per il quarto punto all'ordine del giorno, il Presidente ricorda ai presenti la necessità di deliberare in merito all'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482-bis e 2482-ter del C.C., così come integrati dall'art. 6 del DL 23/2020, convertito nella L. 40/2020. Tale norma, emanata nel contesto dei provvedimenti emergenziali collegati alla diffusione pandemia da Covid-19, sospende temporaneamente le previsioni degli articoli richiamati per la perdita emergente all'esercizio in corso alla data del 31/12/2020, consentendo di rinviare la riduzione di tale perdita a meno di un terzo del capitale al quinto esercizio successivo al manifestarsi della stessa, sospendendo altresì per il medesimo periodo l'applicazione della causa di scioglimento della società.

Prende la parola il Sindaco del Comune di Cortona che, in relazione alla sistemazione della perdita, pur prendendo atto di quanto disposto dalla normativa ricordata dal Presidente, riferisce che nel "Rendiconto della gestione per l'esercizio finanziario 2020", approvato dal Consiglio Comunale nella sua seduta del 31 maggio 2021, è già stato previsto un apposito accantonamento a "Fondo perdite società partecipate" di euro 50.000, sulla base del preconsuntivo trasmesso dalla società e sufficiente a procedere al ripianamento integrale della perdita evidenziata.

Si passa quindi alla votazione. Il Socio Unico, tenendo conto di quanto già accantonato in sede di "Rendiconto della gestione", approvato dal Consiglio Comunale, e di quanto espresso dal Consiglio di Amministrazione in merito alle ragioni del risultato negativo di esercizio e alle prospettive di continuazione dell'attività, delibera di procedere al ripianamento integrale della perdita emersa dal bilancio della società al 31/12/2020, mediante versamento del socio. A tal proposito, incarica il Presidente di procedere con la convocazione di apposita Assemblea dei soci, con la presenza del notaio ai sensi di legge e dello Statuto Sociale, tenendo conto dei tempi tecnici necessari per il completamento delle relative formalità da parte del Comune.

Al quinto punto all'ordine del giorno, nessuno avendo chiesto la parola, la seduta è tolta alle ore 12.30, del che è il presente verbale.

**F.to Il segretario (Valentino Gremoli)**

**F.to Il presidente (Marco Giannoni Fabbri)**

Il sottoscritto Marco Giannoni Fabbri, presidente del consiglio di amministrazione, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies, L. 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

**F.to Il presidente (Marco Giannoni Fabbri)**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## CORTONA SVILUPPO S.R.L.

RELAZIONE SUL GOVERNO

SOCIETARIO (contenente

Programma di valutazione del  
rischio di crisi aziendale)

EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

**RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**  
**EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016**  
**(Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC)**  
**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**

La Società, in quanto società a controllo pubblico di cui all'art. 2, co.1, lett. m) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta - ai sensi dell'art. 6, co. 4, d.lgs. cit. - a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, e a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, la quale deve contenere:

- uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, d.lgs. cit.);
- l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3; ovvero delle ragioni della loro mancata adozione (art. 6, co. 5).

**A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.**

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

*"Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4".*

Ai sensi del successivo art. 14:

*"Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].*

*Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].*

*Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].*

*Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che*

*abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]"*.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con deliberazione del 12 aprile 2019, che rimarrà in vigore sino a diversa successiva deliberazione dell'organo amministrativo, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità dell'impresa della Società.

## **1. DEFINIZIONI.**

### **1.1. Continuità aziendale**

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-*bis*, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze.

Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

## **1.2. Crisi**

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

## **2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI**

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi di indici e margini di bilancio;
- analisi prospettica attraverso indicatori.

Tra le principali caratteristiche che rilevano ai fini del monitoraggio di cui al presente documento, si è tenuto conto del fatto che la nostra è comunque una società di piccole dimensioni da considerarsi, ai sensi della normativa comunitaria, ai limiti della definizione di Piccola impresa, avendo i seguenti requisiti dimensionali di seguito esposti:

- Totale attivo: <2Mln
- Totale Fatturato: < 2Mln
- Numero dipendenti medi: 13

Pertanto, a seguito delle considerazioni sopra esposte, si rileva che il modello di valutazione del rischio di crisi aziendale adottato è stato individuato secondo criteri di ragionevolezza volti



principalmente a garantire da un lato il rispetto della normativa vigente e dall'altro gli aspetti di economicità, efficienza ed efficacia della gestione aziendale. Particolari correttivi potranno inoltre essere introdotti in ragione del fatto che la ns. società è *in house providing*, rappresentando l'estensione organizzativa e *longa manus* dell'Amministrazione pubblica. Questo fatto potrebbe richiedere una diversa modulazione del piano sotto il profilo della selezione, calcolo e interpretazione degli indicatori (per esempio, i crediti commerciali e non nei confronti dell'Amministrazione pubblica controllante, se scaduti, potrebbero essere considerati quali componenti positivi della Posizione Finanziaria Netta, nel presupposto che l'Amministrazione pubblica controllante potrebbe provvedere a renderli disponibili per evitare la crisi dell'impresa ed il riversamento del conseguente deterioramento del merito creditizio sull'ente controllante).

#### **2.1. Analisi di indici e margini di bilancio.**

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

	Anno n-2	Anno n-1	Anno corrente n
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine di tesoreria			
Margine di struttura			
<b>**Indici**</b>			
Indice di liquidità			
Indice di disponibilità			
Indice di copertura delle immobilizzazioni			
Indipendenza finanziaria			
<b>Conto economico</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine operativo lordo (MOL)			
Risultato operativo (EBIT)			
<b>**Indici**</b>			
Return on Equity (ROE)			
Return on Investment (ROI)			
Return on sales (ROS)			
<b>Altri indici e indicatori</b>			
Rapporto tra PFN e EBITDA			
Rapporto tra PFN e MEZZI PROPRI			
Rapporto MOL su oneri finanziari			

## 2.2. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

	Anno n + 1
<b>Indicatore di sostenibilità del debito</b>	
DSCR (Debt Service Coverage ratio)	

### 3. MONITORAGGIO PERIODICO.

L'organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Detta attività di monitoraggio è realizzata anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, a mente del quale, tra l'altro:

*"L'ente locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso ente locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'ente locale, che ne sono responsabili. [co.1]*

*Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'articolo 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'ente proprietario e la società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. [co.2]*

*Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'ente locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'ente. [co.3]*

*I risultati complessivi della gestione dell'ente locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni. [co.4].*

*Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli enti locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli enti locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli enti locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile. A tal fine, per società quotate partecipate dagli enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati. [co.5]"*

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

## **B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/20.**

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/20, sono di seguito evidenziate.

### **1. LA SOCIETÀ.**

Al fine di contestualizzare il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale posto in essere si definiscono gli elementi giuridici ed economici caratterizzanti la società alla data del 31 Dicembre 2018, così come risultanti dallo Statuto approvato dal socio unico Comune di Cortona il 19 dicembre 2017.

- Denominazione società: Cortona Sviluppo SRL
- Sede Legale: Via Guelfa, n. 40 – Cortona (AR)
- Data atto costituzione: 25 Novembre 1986
- Sistema di amministrazione e controllo: Consiglio di Amministrazione attualmente composto da 5 membri
- Collegio sindacale: numero tre componenti effettivi e due supplenti;
- Oggetto sociale: La Società ha per oggetto l'attività di erogazione di servizi ed attività agli stessi connesse e/o complementari, strumentali all'ente partecipante od allo svolgimento delle sue funzioni, attraverso la produzione di beni e servizi strettamente necessarie per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente partecipante
- Capitale sociale deliberato ed interamente versato: Euro 28.985,35
- Attività svolta: nel corso dell'esercizio 2020 la società ha svolto attività di gestione del mattatoio comunale di Cortona, attività di organizzazione convegni ed eventi mediante la gestione del "Centro Convegni S. Agostino" di proprietà del Comune di Cortona, gestione servizio cimiteriale nei cimiteri comunali articolato in gestione del demanio cimiteriale, dei servizi tanatologici e di illuminazione votiva

## **2. LA COMPAGINE SOCIALE.**

L'assetto proprietario della Società al 31/12/20 è il seguente: socio unico Comune di Cortona.

## **3. ORGANO AMMINISTRATIVO**

L'organo amministrativo è costituito da Consiglio di Amministrazione, composto da 5 membri, nominato con delibera assembleare del 04/07/2019, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/21.

## **4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.**

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale, attualmente composto da 3 membri effettivi e 1 supplente, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/22.

La revisione legale è affidata al Collegio sindacale.

## **5. IL PERSONALE.**

Il numero medio dei dipendenti in forza durante il decorso dell'esercizio, ripartito per categoria e calcolato in ULA (unità lavorative annue) è il seguente:

Impiegati 5

Operai 8

Totale Dipendenti 13

La Società ha provveduto – ai sensi dell'art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio, evidenziando l'assenza di personale eccedente da comunicare alla Regione.

## **6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/20.**

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

### **6.1. ANALISI DI BILANCIO**

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;

- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

#### 6.1.1. Esame degli indici e dei margini significativi

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e due precedenti).

	2018	2019	2020
<b>Stato Patrimoniale</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine di tesoreria	-5.694	-12.680	-45.678
Margine di struttura	21.694	17.652	-12.221
<b>**Indici**</b>			
Indice di liquidità	0,99	0,97	0,91
Indice di disponibilità	1,05	1,04	1
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,08	1,07	0,97
Indipendenza finanziaria	3,49%	3,50%	negativo
<b>Conto economico</b>			
<b>**Margini**</b>			
Margine operativo lordo (MOL)	79.713	76.943	-15.725
Risultato operativo (EBIT)	26.336	20.529	-81.300
<b>**Indici**</b>			
Return on Equity (ROE)	2,92%	1,41%	NO ROE
Return on Investment (ROI)	7,26%	8,69%	NO ROI
Return on sales (ROS)	2,32%	1,55%	NO ROS
<b>Altri indici e indicatori</b>			
Rapporto tra PFN e EBITDA	4,13	2,63	NO EBITDA
Rapporto tra PFN e MEZZI PROPRI	9,94	6,03	NEGATIVO
Rapporto MOL su oneri finanziari	4,13	5,60	NO MOL

In merito agli indici sopra riportati, evidenziamo quanto segue:

**- Margine di tesoreria= Liquidità immediate + liquidità differite - passività correnti**

Esprime la capacità di far fronte agli impegni nel breve periodo, un valore pari o prossimo allo zero, esprime una situazione di sostanziale equilibrio;

**- Margine di struttura= capitale proprio + fondi + debiti M/LT – attivo immobiliz. netto**

Esprime le modalità di copertura degli investimenti realizzati, un valore positivo o prossimo allo zero esprime un grado sufficientemente corretto di copertura;

**- Indice di liquidità= (liquidità immediate + liquidità differite)/passività a breve**

E' dato dal rapporto fra attività correnti, al netto del magazzino, e passività correnti, ed esprime la capacità di far fronte agli impegni nel breve periodo. Si ha una situazione di tendenziale equilibrio quando l'indice possiede un valore di 1 come negli anni 2018-2019. Nel 2020 è in peggioramento ma sempre vicino ad 1;

**- Indice di disponibilità (liq. secondaria= attività a breve con rimanenze/passività a breve.**

Nella pratica si ritiene positivo un valore intorno a 2, ma in aziende che possono operare senza magazzino (come nel ns. caso), può ritenersi sufficiente anche un valore appena superiore all'unità, come nel 2018 e 2019. Nel 2020 è in peggioramento ma sempre prossimo ad 1;

**- Indice di copertura delle immobilizzazioni= (P.N. + debiti M/L)/attivo immob. netto**

Questo indice permette di comprendere quali siano, e se siano sufficienti, le fonti durevoli utilizzate per finanziare l'attivo immobilizzato dell'impresa. Se l'indice è pari almeno ad 1, si ha una situazione di equilibrio, come nel 2018 e 2019. Nel 2020 in peggioramento ma sempre vicino ad 1.

**- Indipendenza finanziaria= Mezzi propri/totale attivo**

Indica il grado di solidità patrimoniale dell'azienda. Il valore dell'indice evidenzia cronicamente una situazione di squilibrio per carenza di mezzi propri. Anche negli anni precedenti è stato considerato come un aspetto suscettibile di miglioramento, collegato anche all'autofinanziamento potenzialmente derivabile dall'aumento della redditività aziendale, da valutare però in considerazione della natura di società "in house providing", con i relativi vincoli posti all'intervento del socio pubblico e all'azione dell'organo amministrativo. Nel 2020 il patrimonio netto è negativo e sarebbe necessaria una ricapitalizzazione da parte del socio unico.

- I **margin di conto economico M.O.L.** (margine operativo lordo o EBITDA, ovvero il risultato operativo ante ammortamenti e accantonamenti) e **R.O.** (risultato operativo o EBIT, ovvero il risultato operativo dopo ammortamenti e accantonamenti), sono positivi nel biennio 2018-2019, negativi nel 2020;

- Gli **indici di redditività R.O.E.** (risultato d'esercizio/patrimonio netto), **R.O.I.** (risultato operativo/capitale investito netto) e **R.O.S.** (risultato operativo/vendite), sono positivi nel biennio 2018-2019, negativi nel 2020;

**- Rapporto PFN/EBITDA= posizione finanziaria netta/margine operativo lordo**

Indica la capacità dell'impresa di far fronte al rimborso dello stock di debito finanziario accumulato, si ritengono positivi valori pari o inferiori a tre. Nel 2019 il valore era inferiore a tale soglia e, pertanto, poteva considerarsi soddisfacente e in miglioramento rispetto agli anni passati quando il valore era superiore a tre, ma comunque sempre inferiore al valore ritenuto espressivo di criticità, pari a 5. Nel 2020 il margine operativo lordo è negativo.

**- Rapporto PFN/Mezzi propri**

Valgono le considerazioni espresse per l'indice di indipendenza finanziaria, comunque si ritiene che tale indice non sia decisivo per esprimere la sostenibilità del debito, che dipende in primo luogo dalla capacità dell'impresa di generare cassa e non tanto dall'entità del debito rispetto ai mezzi propri (espressa da PFN/EBITDA e da MOL/oneri finanziari). Negli anni considerati è comunque in miglioramento, tranne che nel 2020 con patrimonio netto negativo.

**- Rapporto MOL/oneri finanziari**

Esprime la capacità dell'azienda di coprire gli oneri finanziari, si ritiene positivo un valore superiore a tre, come avviene in tutti gli anni considerati. Nel 2019 si denota un miglioramento rispetto agli anni precedenti, nel 2020 il MOL, come detto, è negativo.

**6.1.2. Esame degli indicatori prospettici**

Il programma di valutazione del rischio approvato dal C.d.A. il 12 aprile 2019 ha individuato come indicatore prospettico il DSCR.

L'indicatore sopra riportato rapporta i flussi di cassa derivanti dalla gestione reddituale e i flussi necessari per il rimborso del debito finanziario in un dato orizzonte temporale (1 anno). Si deve fondare quindi su dati previsionali che, per assumere significato, devono essere attendibili. Per l'anno in oggetto (2021), considerate le numerose incertezze ancora esistenti derivanti dalla situazione di crisi generale innescate dalla pandemia da COVID – 19, si ritiene tale indice non particolarmente significativo in quanto non è possibile, stante la situazione attuale, avere dati prognostici completamente attendibili. Dai dati del budget pluriennale allegato emergono comunque, in chiave prospettica, dati positivi (superiori ad uno).

**6.1.2. Valutazione dei risultati.**

Dall'analisi sopra riportata, emerge una situazione che evidenzia alcuni elementi positivi, o comunque in positiva evoluzione, anche in chiave prospettica, pur con il permanere di aspetti suscettibili di miglioramento (quali solidità aziendale, redditività complessiva), in parte legati alla particolare natura della società.

A sostegno dei risultati sopra riportati, si ritiene opportuno evidenziare anche ulteriori indicatori elaborati sulla base di quanto suggerito da UTILITALIA nella circolare dello scorso 20 aprile 2017. In tale circolare si definisce "soglia di allarme" una situazione di superamento anomalo dei parametri fisiologici di normale andamento, tale da ingenerare un rischio di compromissione dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della società richiedendo una attenta valutazione da parte degli organi societari (organo amministrativo e assemblea dei soci) in merito alle azioni correttive da adottare.



Secondo tale modello, si ha una soglia di allarme quando si verifichi almeno una delle situazioni definite nei seguenti indicatori:

**Indicatore 1:** gestione operativa, espressa dal R.O., negativa per tre esercizi consecutivi. Nel caso della ns. società il R.O. è stato sempre positivo nei periodi considerati, il 2020 è il primo anno negativo;

**Indicatore 2:** le perdite di esercizio, cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto di eventuali utili del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto. Nel triennio 2017-2019 non si sono verificate perdite di esercizio, nel 2020 la perdita ha eroso il capitale.

**Indicatore 3:** la relazione redatta dal revisore legale o dal collegio sindacale rappresenti dubbi di continuità aziendale. L'ultima relazione disponibile del Collegio Sindacale (relazione al bilancio al 31/12/2019), organo a cui è affidata anche la revisione legale, non evidenzia elementi che possano costituire rilievi ai sensi delle normative vigenti.

**Indicatore 4:** l'indice di struttura finanziaria (o indice di copertura delle immobilizzazioni), sia inferiore ad un valore di riferimento pari ad 1, meno una percentuale eventualmente stabilita. Nel 2020 tale indice è di poco inferiore ad 1.

**Indicatore 5:** il peso degli oneri finanziari sul fatturato (voce A1 del conto economico UE) è inferiore alla percentuale di riferimento che può essere indicata nel 5%. Nel 2020 è pari a 1,1, quindi molto al di sotto della soglia.

## 7. CONCLUSIONI – RAGIONI DELLA PERDITA

I risultati dell'attività di monitoraggio, condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016, alla luce delle considerazioni sopra espresse, corroborate dagli ulteriori indicatori descritti nel precedente punto, inducono l'organo amministrativo a formulare le seguenti osservazioni.

L'attività della società nell'anno 2020 è stata pesantemente condizionata, come del resto ogni settore o organismo economico nel nostro Paese, dalla drammatica crisi che stiamo ancora vivendo a causa della pandemia da Covid-19. Ciò in ragione delle forti limitazioni e del generale clima di sfiducia che la pandemia ha provocato, determinando pesantissime ricadute sull'intero sistema economico. Per quanto riguarda, in particolare, i servizi gestiti dalla società, le maggiori difficoltà si sono registrate nella gestione del mattatoio comunale e in quella del centro convegni. In particolare, relativamente al mattatoio comunale, l'attività di macellazione ha subito una contrazione a seguito della diminuzione dei consumi di carne legati al settore della ristorazione. La chiusura di ristoranti, pubblici esercizi in genere, mense, sagre e fiere locali, hanno inciso in modo importante su quei consumi che costituiscono il principale mercato di sbocco delle macellazioni effettuate nel nostro stabilimento, con una riduzione di fatturato rispetto all'anno 2019, di circa 94 mila euro, dovuto principalmente al calo nella macellazione di suini (-38 mila), dei bovini (-12 mila), ricavi sosta frigo (-28 mila), altri ricavi (rimborso spese sanitarie, smaltimento, termodistruzione – 16 mila). La riduzione della sosta frigo è collegata, alla minore richiesta di tagli pregiati (bovini razza chianina) da parte del settore della ristorazione e dei piccoli negozi specializzati, a discapito di tagli che richiedono minore frollatura, maggiormente richiesti dalla grande distribuzione. Per quanto riguarda invece la gestione del centro convegni, l'attività è stata quasi completamente paralizzata dal regime di "lockdown", totale o parziale, che ha determinato per la maggior parte dell'anno,

salvo una breve finestra estiva, la completa chiusura delle attività convegnistiche e congressuali.

Tale situazione ha determinato la cancellazione della maggior parte degli eventi già programmati per il 2020 e l'impossibilità di programmarne altri, con conseguente drastica riduzione di presenze e di fatturato a fronte del sostenimento di costi "di struttura" solo in parte contenibili (principalmente costo del lavoro, quote fissi consumi, manutenzioni, ammortamenti). Il calo di fatturato del settore convegni, a fine anno, è stato di circa 70 mila euro.

La situazione aziendale, pertanto, deve essere esaminata tenendo conto dell'assoluta eccezionalità del contesto emergenziale, nella considerazione che la stessa, in buona misura, è stata determinata dalle ripercussioni finanziarie, economiche e reddituali provocate dall'emergenza da Covid -19.

Del resto, lo stesso legislatore, chiamato a fronteggiare l'emergenza Covid – 19, ha previsto un complesso di disposizioni dichiaratamente ispirato dalla preoccupazione di neutralizzare, per quanto possibile e nell'immediato, gli effetti derivanti dall'attuale crisi economica sul capitale e sui bilanci a favore di imprese che, ante epidemia, si trovavano in condizioni sane e con l'esclusione, per contro, delle imprese che già prima dell'emergenza versavano in stato di perdita della continuità aziendale. In tale contesto, si osservano le seguenti disposizioni:

- Il differimento al 1° settembre 2021, ai sensi del DL liquidità, dell'entrata in vigore del sistema di allerta disegnato dal Codice della crisi d'impresa;

- la sospensione sino al 31 dicembre 2025 degli obblighi previsti dal codice civile in materia di perdita del capitale sociale. La legge di bilancio 2021, riformulando l'art. 6 del DL 8 aprile 2020 (decreto liquidità) ha infatti stabilito che il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo stabilito dagli articoli 2446, secondo comma, e 2482-bis, quarto comma, del Codice civile, è posticipato al quinto esercizio successivo;

- la facoltà di deroga al disposto dell'art. 2423-bis, co. 1, n. 1, cod. civ. nel bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2020 nonché a quelli chiusi entro il 23 febbraio 2020 e non ancora approvati, tale da consentire la valutazione delle voci di bilancio nella prospettiva della continuazione dell'attività se questa risulta sussistente nell'ultimo bilancio di esercizio chiuso in data anteriore al 23 febbraio 2020, fermo l'obbligo di illustrare specificamente il criterio di valutazione nella nota integrativa (art. 7 del Decreto Liquidità), nonché di fornire – sempre in nota integrativa – un quadro aggiornato circa la capacità dell'azienda, alla data di approvazione del bilancio, di continuare a operare nel prossimo futuro;

- la possibilità, prevista dal Ddl. di conversione del DL 104/2020, di non imputare al Conto economico dell'esercizio 2020 la quota annua di ammortamento (fino al 100% della stessa) relativa alle immobilizzazioni materiali e immateriali, "mantenendo il loro valore di iscrizione, così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato. Applicando tale facoltà, la perdita si sarebbe ridotta a circa 16 mila euro, con patrimonio netto che sarebbe rimasto al di sopra dei limiti di legge.

Il differimento dell'entrata in vigore del CCI interessa ovviamente anche le società a partecipazione pubblica di cui all'art. 2, co. 1, lett. n) del d.lgs. 175/2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica; di seguito "TUSP"), soggette al CCI. Analoga conclusione si ritiene che possa valere per le ulteriori misure sopra considerate che, in quanto dettate in materia di società di capitali, si applicano anche alle società del TUSP (in virtù di quanto ivi previsto all'art. 1, co. 3, secondo cui "Per tutto quanto non derogato dalle

disposizioni del presente decreto, si applicano alle società a partecipazione pubblica le norme sulle società contenute nel codice civile e le norme generali di diritto privato”).

Partendo da tali considerazioni, il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) ha pubblicato in consultazione il documento dal titolo “L’applicazione ragionata della disciplina della *pre-allerta* nelle società a controllo pubblico ai tempi del Covid-19”, nel quale si afferma la necessità di applicare in maniera ragionata tali disposizioni, tenendo conto dell’assoluta eccezionalità del contesto emergenziale e pertanto il documento raccomanda agli operatori (organi amministrativi e di controllo, nonché soci pubblici), di privilegiare una gestione conservativa e, sempreché non si tratti di impresa già in difficoltà prima dell’emergenza Covid-19, di soprassedere, pur a fronte dell’emersione di indicatori di crisi aziendale, dall’adozione di misure e provvedimenti altrimenti imposti, in un contesto di normalità, ai sensi dell’art. 14 del TUSP.

In un sistema segnato da una gravissima forma di crisi che investe il tessuto economico globale, il meccanismo delle c.d. misure di allerta, volte a provocare l’emersione anticipata della crisi delle imprese, non potrebbe svolgere alcun concreto ruolo selettivo; anzi, gli indicatori finirebbero per generare effetti distorsivi, essendo destinati inevitabilmente ad attivarsi anche rispetto a imprese di per sé sane, a causa delle difficoltà provocate dall’emergenza Covid-19.

Ne verrebbe, nel contempo, pregiudicata la filosofia di fondo del CCI, che è quella di operare nel senso di favorire il più possibile il salvataggio delle imprese e la loro continuità, considerato che in un ambito economico esposto a una crisi degli investimenti e, in generale, delle risorse necessarie per procedere a ristrutturazione delle imprese, l’adozione della procedura liquidatoria (l’attuale fallimento) si porrebbe come scelta pressoché automatica, laddove il legislatore del CCI la configura invece come *extrema-ratio* alla quale ricorrere solo in assenza di alternative.

Pertanto, partendo dalla considerazione che la società, al 31/12/19, si trovava in uno stato di continuità aziendale e che l’attuale situazione, come sopra argomentato, è causata dall’emergenza Covid-19, si ritiene opportuno procedere con una gestione conservativa dell’impresa, in quanto le misure previste dall’art. 14 co. 2, 4 e 5 del TUSP risulterebbero in tale situazione inadeguate, in quanto prescritte in un contesto di normalità, e la loro mancata adozione in un contesto, come quello attuale, di eccezionalità ed emergenza, non può di conseguenza configurarsi come irregolarità ai sensi dell’art. 2409 cod. civ..

A riprova di quanto sopra affermato alleghiamo alla presente relazione (All. A), a formarne parte sostanziale ed integrante, un *business-plan* con relativo piano economico-finanziario pluriennale allo scopo di fornire un quadro aggiornato circa la capacità dell’azienda di continuare ad operare nel prossimo futuro in uno scenario di normalità *post-covid*, evidenziando la sostenibilità economica, finanziaria e patrimoniale della gestione, anche con la ripresa dei pagamenti conseguenti alla fine della moratoria sui prestiti bancari.

Nel piano si è ipotizzato un intervento del socio unico che, preso atto della straordinarietà dell’evento e del previsto ritorno ad una situazione di equilibrio economico-finanziario della gestione aziendale *post-covid*, nel quadro delle normative vigenti adotta misure di soccorso finanziario tramite la copertura della perdita emergente dal bilancio in chiusura e conseguente ricapitalizzazione della società. L’organo amministrativo invita pertanto l’amministrazione controllante ad attivare ogni misura di sostegno disponibile, nel quadro legislativo vigente,

valutando l'opportunità di intervenire per garantire la continuità del contratto di servizio ed assorbire i minori ricavi registrati in conseguenza dell'emergenza Covid – 19.

### **C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.**

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

*“Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:*

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea”.*

In base al co. 4:

*“Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio”.*

In base al co. 5:

*“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4”.*

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato: - regolamento per l'acquisto di beni, servizi e lavori; - regolamento per l'iscrizione all'albo fornitori; - Regolamento comunale e nazionale per l'acquisto di beni e servizi; - regolamento per l'assunzione del personale.	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo	La Società non ha implementato ufficio di controllo	La Società in considerazione delle dimensioni della struttura organizzativa e per garantire gli aspetti di economicità, efficienza ed efficacia della gestione aziendale, non si è dotata di ufficio di controllo interno.
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: - Piano di prevenzione per la trasparenza e la lotta alla corruzione ex L. 190/2012; - codice di comportamento dei dipendenti;	Non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti integrativi, come il Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001, in considerazione delle ridotte dimensioni della struttura organizzativa e per garantire gli aspetti di economicità, efficienza ed efficacia della gestione aziendale.
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Per quanto sopra, non si ritiene necessario adottare ulteriori strumenti integrativi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

In conclusione, vogliamo ribadire come l'implementazione annuale del modello di rating interno per la valutazione del rischio di crisi aziendale descritto nel presente documento, darà l'occasione di procedere a periodiche verifiche circa la sua efficienza. Conseguentemente, si procederà ad attività di rettifica ed aggiornamento dello stesso al fine di rendere lo strumento quanto più possibile congruo e consono alla realtà aziendale in oggetto di valutazione.

*Cortona, 28 maggio 2021*

*Il Consiglio di Amministrazione*

*F.to Il Presidente del C.d.A. Marco Giannoni Fabbri*

*Il sottoscritto Marco Giannoni Fabbri, Presidente del C.d.A., ai sensi dell'art. 31 Comma 2-quinquies, L. 340/2020, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.*

*F.to Il Presidente del C.d.A. Marco Giannoni Fabbri*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## **CORTONA SVILUPPO SRL**

Sede Legale: 52044 CORTONA (AR) – Via Guelfa n. 40

Capitale Sociale: Euro 28.985,35 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese: 01209000510

R.E.A.90474 CCIAA di AREZZO

### **Relazione Unitaria del Collegio Sindacale al bilancio chiuso il 31/12/2020 ai sensi art. 14 D.Lgs. 39/2010 ed art. 2429, secondo comma, del Codice Civile**

All'assemblea dei soci della Cortona Sviluppo Srl

#### **Premessa**

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2020, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" e la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

#### **Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.39/2010**

##### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della Cortona Sviluppo Srl, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2020 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni previste dall'art. 38-*quater* del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020.

##### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio.

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

***Richiamo di informativa - Applicazione dell'art. 38-quater del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020, e incertezze significative relative alla continuità aziendale***

Richiamiamo l'attenzione sul punto relativo alla "Continuità aziendale" della Nota integrativa, in cui gli Amministratori riportano che, nonostante gli effetti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 sull'attività dell'azienda, hanno redatto il bilancio d'esercizio utilizzando il presupposto della continuità aziendale esercitando, a tal fine, la facoltà di deroga ex art. 38-quater del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020.

Gli Amministratori riportano che, ai fini dell'esercizio della citata deroga, hanno tenuto conto che nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 sussisteva la continuità aziendale in applicazione del paragrafo 21 22 del principio contabile OIC 11.

In relazione al punto "Continuità aziendale" gli Amministratori hanno inoltre riportato nell'allegato Business Plan Pluriennale informazioni aggiornate alla data di preparazione del bilancio circa la valutazione fatta sulla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, indicando i fattori di rischio, le assunzioni effettuate, le incertezze significative identificate, nonché i piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze, anche in considerazione degli effetti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19., in relazione all'esercizio 2020, gli Amministratori hanno fornito indicazioni della perdita rilevante per cui si intende fruire delle previsioni di cui all'art. 6 D.L. n. 23/2020, con specificazione della sua origine ed indicazione delle azioni future necessarie per permetterne il riassorbimento.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

***Altri aspetti - Applicazione del principio di revisione ISA Italia 570***

Come indicato nel precedente paragrafo "Richiami di informativa", gli Amministratori nel valutare i presupposti di applicabilità della deroga ex art. 38-quater del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020, hanno comunque fornito informazioni aggiornate circa la propria valutazione sull'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in ottemperanza anche alle previsioni del Documento interpretativo n. 8 dell'OIC.

Alla luce di tale circostanza, nell'applicazione del principio di revisione ISA Italia 570 "Continuità aziendale" sul bilancio al 31 dicembre 2020, abbiamo esclusivamente



analizzato e valutato l'informativa fornita dagli Amministratori con riferimento al presupposto della continuità aziendale.

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

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

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

Inoltre:

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

- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art.2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società. A tal proposito, come evidenziato anche nella sezione A della presente relazione, abbiamo preso atto della decisione degli Amministratori di utilizzare la deroga *ex art. 38-quater* del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020, in merito all'utilizzo del presupposto della continuità aziendale per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Avendo riportato la società perdite rilevanti ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 23/2020, preso atto che tali perdite derivano dagli effetti della pandemia Covid 19, visto che gli amministratori hanno predisposto un Business Plan Pluriennale che costituisce parte

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

integrante in quanto allegato al bilancio di esercizio 2020, si evidenzia in base a tale Business che con il ritorno alla normale gestione delle proprie attività la società ritroverà il proprio equilibrio.

Abbiamo verificato, altresì, che tali perdite siano state distintamente indicate nella nota integrativa con specificazione, della loro origine.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art.2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

Stato Patrimoniale  
Conto Economico  
Nota Integrativa  
Relazione sul Governo Societario  
Business plan pluriennale

Il risultato d'esercizio evidenzia una perdita di €49.736, la quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

#### **STATO PATRIMONIALE**

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	450.120	450.244	-124
ATTIVO CIRCOLANTE	482.038	503.723	-21.685
RATEI E RISCONTI	6.234	6.900	-666
TOTALE ATTIVO	938.392	960.867	-22.475
Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	scostamento
PATRIMONIO NETTO	-16.106	33.630	-49.736
TFR LAVORO SUBORDINATO	220.623	198.213	+22.410
FONDI PER RISCHI E ONERI	0.00	508	-508
DEBITI	684.405	693.307	-8.902
RATEI E RISCONTI	49.470	35.209	+14.261
TOTALE PASSIVO	938.392	960.867	-22.475

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## CONTO ECONOMICO

Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019	scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI	1.177.936	1.348.244	-170.308
COSTI DELLA PRODUZIONE DIFFERENZA TRA VALORI COSTI PRODUZIONE	1.122.259	1.321.574	-199.305
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.231.649	1.327.715	-96.076
IMP. REDDITO DI ES. CORRENTI DIFF. ANTICIP.	-53.713	20.529	-74.242
UTILE DELL'ESERCIZIO	-65.497	6.802	-72.299
	-15.761	6.327	-22.088
	-49.736	475	-50.211

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi nel corso dell'esercizio l'Organo di controllo ha rilasciato le attestazioni previste dalla legge;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

- si è partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

#### **Osservazioni in ordine al bilancio**

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti, in esercizi precedenti, nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale. Nell'esercizio 2020 non sono stati capitalizzati costi a tale voce.

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo.

- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che, non sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di avviamento.

In merito alla voce:

Altre immobilizzazioni immateriali, include principalmente: a) spese incrementative su beni di terzi relative ad interventi migliorativi e incrementativi effettuati sul complesso immobiliare sede dell'attività convegnistica di S. Agostino; b) spese incrementative su beni di terzi, inerenti la gestione del mattatoio, relative sia al fabbricato che agli impianti tecnologici di proprietà del Comune; c) spese incrementative su beni di terzi inerenti la gestione cimiteriale (fabbricati e impianti).

Il Collegio rileva che, l'Organo Amministrativo, ha utilizzato la procedura di ammortamento che tiene conto della prevedibile durata dell'affidamento stesso (in relazione al previsto rinnovo degli affidamenti medesimi, da parte del Socio unico, per il quale detti affidamenti sono effettuati). In merito si veda la Delibera di G.C. N° 95 del 22/05/2018.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" della presente relazione.

**Richiami di informativa sottoposti all'attenzione dei destinatari del Bilancio, senza che essi costituiscono rilievi ex art. 2409-ter, comma 2, lettera d) del Codice Civile**

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare, relativamente alle "altre immobilizzazioni immateriali" che la procedura di ammortamento (nel periodo di 16 anni, in base alla prevedibile durata dell'affidamento dei servizi da parte del Socio unico) potrebbe comportare criticità negli equilibri di bilancio nel caso in cui l'affidamento stesso abbia una durata inferiore a quella originariamente prevista, tuttavia si richiama che il socio unico con Delibera di G.C. n°95 del 22/05/2018 "si impegna a prevedere il ristoro, a valere sugli atti di gara futura e con oneri anche posti a carico dei futuri aggiudicatari, delle quote non ammortizzate su tali ambiti..."

**Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2020, così come redatto dagli amministratori, rimettendo all'Assemblea medesima l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2482 bis c.c. come integrato dall'art. 6 DL 23/2020 cov. nella legge 40/2020.

Cortona (AR), 10 GIUGNO 2021

Il Collegio Sindacale

F.to Dott. Andrea Santucci

F.to Dott.ssa Laura Marrini

F.to Dott. Rino Calzolari

*Il sottoscritto Marco Giannoni Fabbri, Presidente del C.d.A., ai sensi dell'art. 31 Comma 2-quinquies, L. 340/2020, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.*

*F.to Il Presidente del C.d.A. Marco Giannoni Fabbri*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

*Allegato alla Relazione sul Governo Societario al 31/12/20*

## **Business Plan**

# **CORTONA SVILUPPO S.R.L.**

**2021 - 2025**



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Sommario

<b>Disclaimer .....</b>	<b>1</b>
<b>Financial Highlights .....</b>	<b>2</b>
Cash Flow .....	2
Dati economici .....	4
Dati patrimoniali .....	6
Posizione finanziaria netta .....	7
Ratios .....	8
<b>I soci e la società proponente .....</b>	<b>9</b>
<b>Evoluzione del conto economico e principali assunzioni patrimoniali e finanziarie .....</b>	<b>11</b>
<b>Stato Patrimoniale Riclassificato .....</b>	<b>22</b>
Stato Patrimoniale liquidità esigibilità .....	22
Stato Patrimoniale gestionale .....	24
Stato Patrimoniale liquidità esigibilità .....	26
<b>Conto Economico Riclassificato .....</b>	<b>28</b>
Conto Economico a valore aggiunto e a costi fissi e variabili .....	28
Analisi principali dati economici .....	31
Anni .....	32
<b>Rendiconto Finanziario .....</b>	<b>33</b>
<b>Indicatori di Bilancio .....</b>	<b>35</b>
Indici di Redditività .....	35
Indici di Liquidità .....	39
Indici di Solidità .....	42
<b>Indici di Copertura finanziaria .....</b>	<b>44</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

1

## Disclaimer

*La presente relazione contiene dichiarazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste dichiarazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni della Società relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Sono dichiarazioni che si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro e, come tali, non si deve fare un indebito affidamento su di esse. I risultati effettivi potrebbero differire significativamente da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, incluse la volatilità e il deterioramento dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nei prezzi di materie prime, cambi nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale (sia in Italia che all'estero), e molti altri fattori, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo della Società.*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## Financial Highlights

### Cash Flow

Anni	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<i>Dati in migliaia di euro</i>							
Flusso di cassa operativo lordo	70	22	116	135	141	127	113
Variazione CCN	93	14	(144)	(65)	(72)	(19)	(21)
Flusso di cassa della gestione corrente	163	36	(28)	69	68	108	92
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>115</b>	<b>(25)</b>	<b>(28)</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>93</b>	<b>77</b>
Flusso di Cassa al servizio del debito	127	(6)	(37)	43	43	83	68
Flusso di cassa per azionisti	55	(5)	(12)	7	15	54	38
Flusso di cassa netto	55	(5)	(12)	7	15	54	38

Il rendiconto finanziario utilizzato per l'analisi è quello dei flussi di liquidità che determina, nella fattispecie, il Flusso di cassa disponibile per gli azionisti e i finanziatori. Tale flusso deriva dal flusso di cassa operativo, ovvero quello che scaturisce dalla gestione caratteristica dell'impresa al lordo degli oneri finanziari e della restituzione delle risorse impiegate da tutti i finanziatori dell'impresa (capitale di rischio e di terzi). Per calcolare tale flusso occorre utilizzare il concetto del NOPAT, ovvero considerare le c.d. imposte figurative che rappresentano la parte di imposta imputabile al solo risultato operativo che la società pagherebbe se non ci fossero gli oneri finanziari o proventi/oneri straordinari che in Italia sono in parte deducibili. Il flusso di cassa operativo lordo, dato dalla somma del NOPAT con i costi non monetari per eccellenza ovvero gli ammortamenti e gli accantonamenti, nell'ultimo bilancio approvato, relativo all'esercizio 2020, è positivo ma è diminuito, rispetto all'esercizio precedente, del 68,53% attestandosi a € 22.070.

Il flusso di cassa della gestione corrente, che comprende tutte le operazioni che costituiscono le attività tipiche dell'azienda che presentano il carattere di continua ripetitività nel tempo, nell'esercizio 2020 è positivo (entrate monetarie maggiori delle uscite monetarie) ma diminuito, rispetto all'esercizio precedente, del 77,79% attestandosi a € 36.228. Questa differenza rappresenta risorse che possono essere impiegate per il fabbisogno generato dall'altro flusso che attiene l'area degli investimenti in immobilizzazioni necessarie per un eventuale sviluppo aziendale. Il flusso di cassa operativo, che rappresenta il flusso di cassa al lordo degli oneri finanziari e dei benefici fiscali derivanti da questi ultimi, misura la liquidità generata dalla gestione aziendale al netto delle spese non monetarie, delle variazioni del circolante non monetarie e delle necessità di investimento/reinvestimento. Un flusso positivo genera liquidità disponibile per essere utilizzata per effettuare pagamenti del debito (interessi passivi e restituzione capitale). Un flusso di cassa negativo implica che l'impresa deve affrontare un deficit di cassa che deve essere coperto da nuova immissione di Equity o attraverso l'apporto di ulteriore debito. Nell'esercizio 2020 il flusso di cassa operativo è negativo ed è diminuito rispetto all'esercizio precedente, del 122,01% attestandosi a € -25.260. Il flusso di cassa al servizio del debito, rappresentato dal flusso di cassa operativo al netto degli oneri straordinari e degli oneri finanziari aggiustato per tenere conto del beneficio della deducibilità di quest'ultimi e destinato al rimborso delle rate dei debiti a medio e lungo termine, nell'esercizio 2020 è negativo, comportando un deficit finanziario che dovrebbe essere colmato attraverso l'immissione di risorse. Nell'esercizio previsionale 2021E, il flusso di cassa operativo lordo è positivo e cresciuto rispetto all'esercizio precedente, attestandosi a € 116 mila. Dall'esercizio previsionale 2022E, ipotizzando un graduale ritorno alla normalità, si evidenzia un miglioramento dei flussi di cassa, sempre positivi. Già dal 2022 il flusso di cassa al servizio del debito risulta sufficiente a rimborsare le risorse ottenute dai finanziatori.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## Dati economici

Anni	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<i>Dati in migliaia di euro</i>								
<b>Ricavi delle vendite</b>	<b>1.135</b>	<b>1.322</b>	<b>1.122</b>	<b>1.169</b>	<b>1.207</b>	<b>1.228</b>	<b>1.229</b>	<b>1.230</b>
Vdp	1.174	1.335	1.150	1.169	1.207	1.228	1.229	1.230
Mol	68	64	(16)	99	118	123	112	100
<b>Ebit</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>(81)</b>	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>39</b>
Ebt	11	7	(65)	9	24	28	26	27
Utile netto	1	0	(50)	4	18	22	18	16
<i>Dividendi</i>								
Vendite change (%)	-	16,5%	-15,1%	4,2%	3,3%	1,7%	0,1%	0,1%
Mol change (%)	-	-5,6%	-124,6%	728,7%	19,0%	4,9%	-9,5%	-10,8%
Ebit change (%)	-	-47,5%	-1179,8%	126,4%	78,7%	8,7%	-7,7%	0,6%
<b>Mol margin (%)</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,8%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>8,5%</b>	<b>9,7%</b>	<b>10,0%</b>	<b>9,1%</b>	<b>8,1%</b>
<b>Ebit margin (%)</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-7,2%</b>	<b>1,8%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>

Nell'ultimo bilancio approvato relativo all'esercizio 2020, il fatturato è diminuito, rispetto all'esercizio precedente, del 15,08% attestandosi a € 1.122.259, il Margine operativo lordo MOL è diminuito del 124,59% attestandosi a -€ 15.725 con un'incidenza sui ricavi del -1,40% mentre l'EBIT è diminuito del 1179,82% risultando pari a -€ 81.300 con un'incidenza sui ricavi del -7,24%. Conseguentemente tutti gli indicatori di redditività sono peggiorati e negativi, così come il rapporto Ebit/Of. Tale situazione si ritiene ascrivibile alla grave situazione di crisi determinata dalla pandemia da Covid-19, come meglio argomentato in seguito, che ha determinato un impatto rilevante sui conti aziendali anche a causa dell'elevata rigidità della struttura dei costi, soprattutto del mattatoio (vedi in particolare il costo del lavoro la cui incidenza fa registrare un aumento di 5,26 punti percentuali rispetto all'anno precedente). Gli oneri finanziari sono diminuiti, rispetto all'esercizio precedente, del 8,66% attestandosi a € 12.546 con un'incidenza sui ricavi del 1,12%. L'esercizio si chiude con una perdita pari a € 49.736. Come si evince dalla tabella di confronto tra l'utile e il flusso di cassa a servizio degli azionisti riferiti all'ultimo bilancio approvato 2020 la gestione aziendale ha comportato una perdita economica e nello stesso tempo un deficit finanziario. Analizzando il bilancio relativo all'esercizio previsionale 2021E, notiamo che il fatturato è previsto in crescita rispetto all'esercizio precedente attestandosi a € 1.169 mila, con un MOL pari a € 99 mila e un EBIT di € 21 mila. Gli indicatori di redditività tornano positivi, come evidenziato nelle tabelle più avanti. Ciò è conseguenza oltre del previsto aumento di ricavi, anche del diverso mix degli stessi, con un aumento previsto nel settore mattatoio (+70 mila) e in quello dei servizi cimiteriali (+20), caratterizzati da elevati costi fissi, e una diminuzione ipotizzata (-74 mila considerando anche i contributi in c/esercizio collegati a tale attività) nel settore convegni e manifestazioni che presenta maggiori costi variabili, con conseguente diminuzione del costo dei servizi la cui incidenza sul fatturato fa segnare una diminuzione nel 2021 di circa il 13%, così come quella del costo del godimento dei beni di terzi (collegati ai noleggi di attrezzature per manifestazioni) la cui incidenza sul fatturato diminuisce del 38% rispetto all'esercizio precedente. Tale trend è ipotizzato anche per gli esercizi successivi, con aumento del peso dei ricavi del mattatoio e dei servizi cimiteriali, anche se con una ripresa dal 2022 nel settore convegni e manifestazioni anche se di importo molto modesto stante le rilevanti incertezze ancora presenti nel settore convegni e manifestazioni.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.  
Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

6

## Dati patrimoniali

Anni	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<i>Dati in migliaia di euro</i>								
Immobilizzi materiali netti	132	136	150	116	96	74	60	59
Immobilizzi immateriali netti	324	314	300	275	249	224	198	173
Immobilizzi finanziari	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzi commerciali	0	0	2	2	2	2	2	2
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>456</b>	<b>450</b>	<b>452</b>	<b>393</b>	<b>348</b>	<b>300</b>	<b>261</b>	<b>234</b>
Rimanenze	27	30	33	33	33	33	33	33
Liquidità differite	463	422	400	366	375	377	376	375
<b>Liquidità immediate</b>	<b>3</b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>63</b>	<b>118</b>	<b>155</b>
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>493</b>	<b>511</b>	<b>486</b>	<b>440</b>	<b>457</b>	<b>474</b>	<b>527</b>	<b>564</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>950</b>	<b>961</b>	<b>938</b>	<b>833</b>	<b>804</b>	<b>774</b>	<b>788</b>	<b>797</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>(16)</b>	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>79</b>	<b>97</b>	<b>112</b>
Fondi per rischi e oneri	0	1	0	0	0	0	0	0
Trattamento di fine rapporto	197	198	221	246	272	298	324	352
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>445</b>	<b>434</b>	<b>456</b>	<b>451</b>	<b>446</b>	<b>443</b>	<b>440</b>	<b>467</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>478</b>	<b>468</b>	<b>440</b>	<b>489</b>	<b>502</b>	<b>521</b>	<b>536</b>	<b>579</b>
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>472</b>	<b>493</b>	<b>498</b>	<b>344</b>	<b>303</b>	<b>252</b>	<b>252</b>	<b>219</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>950</b>	<b>961</b>	<b>938</b>	<b>833</b>	<b>804</b>	<b>774</b>	<b>788</b>	<b>797</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Posizione finanziaria netta

Anni	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<i>Dati in migliaia di euro</i>							
Debiti v/banche a breve termine	25	33	9	0	0	0	0
<b>Mutui passivi</b>	236	229	229	202	174	145	115
Finanziamento soci	0	0	0	0	0	0	0
Altri debiti finanziari	0	0	0	0	0	0	0
Debiti Leasing	0	0	0	0	0	0	0
(Crediti finanziari)	0	0	0	0	0	0	0
(Cassa e banche c/c)	(58)	(53)	(41)	(48)	(63)	(118)	(155)
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>203</b>	<b>209</b>	<b>197</b>	<b>154</b>	<b>111</b>	<b>27</b>	<b>(40)</b>
<b>Pfn Change %</b>		<b>3%</b>	<b>-6%</b>	<b>-22%</b>	<b>-28%</b>	<b>-75%</b>	<b>-247%</b>

La Posizione finanziaria netta dell'azienda è calcolata come somma dei debiti verso banche e dei finanziamenti a breve e medio lungo termine, al netto della cassa attiva e delle attività finanziarie prontamente liquidabili. Nell'esercizio 2020 l'azienda ha un Patrimonio netto negativo e risulta contestualmente indebitata per cui, dal punto di vista del rapporto tra debiti e mezzi propri, l'indice Pfn/Pn risulta molto squilibrato. Si prevede pertanto una ricapitalizzazione della società da parte del socio di riferimento. Il rapporto Pfn/Ricavi, pari ad un valore di 18,64%, risulta comunque sostenibile e la situazione finanziaria, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e la sua capacità di generare ricavi, risulta equilibrata. La Posizione finanziaria lorda si è mantenuta sostanzialmente in linea con l'anno precedente attestandosi a € 262 mila. Nell'esercizio 2021E il rapporto Pfn/Mol, pari ad un valore di 1,99, risulta sostenibile e la situazione finanziaria, per quanto concerne il rapporto tra fonti finanziarie onerose esterne e la sua marginalità lorda, risulta equilibrata. Nell'esercizio 2022E gli indici sono in miglioramento.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Ratios

8

Anni	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E
ROE	2,9%	1,4%	0,0%	10,0%	32,9%	28,6%	18,6%
ROI	1,5%	0,8%	-8,7%	2,6%	4,8%	5,4%	4,9%
Of/Mol	22,3%	21,5%	-79,8%	12,4%	12,6%	11,2%	11,2%
Ebit/Of	94,9%	54,8%	-648,0%	175,2%	258,7%	302,4%	307,7%
Pfn/Mol	486,7%	317,0%	No Mol	198,9%	130,6%	89,7%	24,6%
Pfn/Pn	993,9%	602,8%	NO PN	521,9%	273,8%	140,8%	28,4%
Pfn/Ricavi	29,0%	15,3%	18,6%	16,8%	12,7%	9,0%	2,2%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.  
Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## I soci e la società proponente

### I Soci

La Cortona Sviluppo S.r.l. è una società "in house" interamente posseduta dal COMUNE DI CORTONA, che detiene il 100% del capitale sociale. L'Ente provvede alle relative scadenze al rinnovamento della governance societaria (Consiglio di Amministrazione, Presidente e Collegio dei Revisori), attraverso apposito avviso pubblico e successiva nomina attraverso Decreti Sindacali. Per il triennio 2019 – 2021 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2021), l'organo amministrativo è così composto:

Consiglio di Amministrazione

Presidente e amministratore delegato: Marco Giannoni Fabbri

Consiglieri: Stefano Bardelli, Andrea Chiarabollini, Federica Marri, Fabiola Quaglia

Per il triennio 2020 - 2022 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2022) l'organo di controllo è così composto:

Collegio Sindacale

Presidente: Rino Calzolari

Sindaci effettivi: Laura Marrini, Andrea Santucci

### La Società

La società "Cortona Sviluppo S.r.l." è una società a responsabilità limitata a totale partecipazione pubblica che gestisce, per conto dell'Ente di riferimento, alcuni servizi ritenuti di interesse generale ed in particolare l'attività di mattazione presso il mattatoio Comunale, l'organizzazione di convegni e manifestazioni presso il Centro Convegni di proprietà dell'Ente ed i servizi cimiteriali.

### Organigramma Aziendale

L'assetto organizzativo della società per la produzione dei servizi offerti alla data del 31 dicembre 2020 è la seguente:

Amministrazione (addetto alla contabilità generale) 1

Impiegati addetti ai servizi convegnistica, cimiteriali e amministrativi 3

Impiegati presso mattatoio comunale 2

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

10

Operaio manutentore 1

Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale 7

TOTALE 14

### **Mission**

Il Comune di Cortona, con la deliberazione n° 136/2017 della Giunta Comunale, recepita con deliberazione n° 75/2017 del Consiglio Comunale, ha preso atto del fatto che la società svolge servizi di interesse generale essenziali (ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. n. 175/2016) ed ha deliberato l' affidamento diretto in house, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 192 del D. Lgs. n. 50/2016 e 5 del D. Lgs. n. 175/2016, dei seguenti servizi:

- gestione mattatoio comunale, per la durata di anni cinque salva possibilità di revoca al venir meno dei requisiti "dell'in house" od al verificarsi di ragioni di pubblico interesse;
- gestione centro convegni nel complesso di proprietà comunale di Sant'Agostino, fino alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione della società e comunque con la possibilità di revoca al venir meno dei requisiti "dell'in house" od al verificarsi di ragioni di pubblico interesse;
- gestione dei servizi cimiteriali (che comprendono illuminazione votiva, rinnovo e nuove concessioni, manutenzione verde) nei cimiteri comunali, per la durata di anni cinque salva possibilità di revoca al venir meno dei requisiti "dell'in house" od al verificarsi di ragioni di pubblico interesse.

Con deliberazione della GC n. 77/2020 la durata dell'affidamento del servizio di Gestione convegnistica nel centro comunale di Sant'Agostino è stata parificata a quella degli altri servizi, quindi con una durata di anni 5 (cinque) con decorrenza 01-01-2018. Dal 01-01-2021 è stato affidato anche il servizio di pubbliche affissioni fino al 31-12-2021.

Allo stato attuale, pertanto, è prevista la decadenza di tutti gli affidamenti al 31-12-2022, salvo proroga. Gli scenari di seguito ipotizzati sono riferiti pertanto ad un ambito temporale che prevede la modifica del contratto di servizio, con un **allungamento dell'attuale durata delle concessioni**, ritenuta essenziale ai fini della sostenibilità dell'attuale modello di business e il mantenimento dell'equilibrio gestionale.

La Società realizza e gestisce tali servizi e attività direttamente per conto dell'Ente, che esercita sulla stessa il controllo analogo. La Società è in ogni caso vincolata ad esercitare la parte più importante della propria attività con l'Ente locale socio unico. Tali attività costituiscono pertanto la "mission" della società, che non può svolgere attività per conto di altri enti pubblici.

## Evoluzione del conto economico e principali assunzioni patrimoniali e finanziarie

L'attività della società nell'anno 2020 è stata condizionata, come del resto ogni settore o organismo economico nel nostro Paese, dalla drammatica crisi che stiamo ancora vivendo a causa della pandemia da Covid-19. Ciò in ragione delle forti limitazioni e del generale clima di sfiducia che la pandemia ha provocato, determinando pesantissime ricadute sull'intero sistema economico. Le maggiori difficoltà si sono registrate nella gestione del mattatoio comunale e in quella del centro convegni. Forniamo di seguito un aggiornamento dei principali dati economici.

Relativamente al mattatoio comunale, l'attività di macellazione ha subito una contrazione a seguito della diminuzione dei consumi di carne legati al settore della ristorazione. La chiusura di ristoranti, pubblici esercizi in genere, mense, sagre e fiere locali, hanno inciso in modo importante su quei consumi che costituiscono il principale mercato di sbocco delle macellazioni effettuate nel nostro stabilimento. Il calo stimato dei consumi a livello nazionale è, per l'anno 2020, di circa il 35% (fonte ISMEA), con inevitabili ricadute sull'attività svolta dai mattatoi. Per quanto riguarda la nostra azienda, al 31/12 si registra una riduzione di fatturato collegato alla macellazione, rispetto alla stessa data dello scorso anno, di circa 94 mila euro, dovuto principalmente al calo nella macellazione di suini (-38 mila), dei bovini (-12 mila), ricavi sosta frigo (-28 mila), altri ricavi (rimborso spese sanitarie, smaltimento, termodistruzione - 16 mila). La riduzione della sosta frigo è collegata, come già detto, alla minore richiesta di tagli pregiati (bovini razza chianina) a discapito di tagli che richiedono minore frollatura, maggiormente richiesti dalla grande distribuzione. Nei primi quattro mesi del 2021 tale tendenza sembra essersi ridimensionata, con una ripresa del fatturato tornato prossimo ai livelli pre-covid (fatturato medio mensile dei primi quattro mesi 2021 euro 57 mila contro un fatturato medio annuo del 2019 di euro 58 mila).

Per quanto riguarda invece la gestione del centro convegni, l'attività è stata quasi completamente paralizzata dal regime di "lockdown", totale o parziale, che ha determinato per la maggior parte dell'anno, salvo una breve finestra estiva, la completa chiusura delle attività convegnistiche e congressuali.

Tale situazione ha determinato la cancellazione della maggior parte degli eventi già programmati per il 2020 e l'impossibilità di programmarne altri, con conseguente drastica riduzione di presenze e di fatturato a fronte del sostenimento di costi "di struttura" solo in parte contenibili (principalmente costo del lavoro, quote fissi consumi, manutenzioni, ammortamenti). Il calo di fatturato, a fine anno, è stato in parte mitigato dal contributo in c/esercizio di circa 20 mila euro concesso dal socio unico (complessivamente - 70 mila).

Anche l'attività dei servizi cimiteriali ha risentito nella prima parte dell'anno della situazione pandemica, in particolare l'attività collegata al rinnovo delle concessioni cimiteriali ha subito un rallentamento dovuto alla limitazione degli spostamenti collegati al *lockdown*, con le conseguenti forti limitazioni alle possibilità di contatto con l'utenza. Inoltre a partire dal mese di agosto, tale attività ha scontato anche il disagio derivante dall'assenza dell'impiegata addetta al servizio per fine contratto di lavoro. La riduzione registrata fino a settembre (ricavi per servizi cimiteriali al 30/9/20 - 30 mila circa rispetto al

30/9/19) è stata però in buona parte recuperata nell'ultima parte dell'anno, grazie al forte impegno di tutta la struttura e alla reintegrazione dell'organico aziendale con l'assunzione di una nuova risorsa dal mese di novembre, a seguito della conclusione della procedura pubblica di assunzione. A fine anno i ricavi per servizi cimiteriali, al netto dell'incremento di rimanenze per servizi in esecuzione (+ 10 mila), erano in linea con i ricavi 2019 (309 mila nel 2020 contro 310 mila nel 2019). La complessiva riduzione di fatturato registrata nel 2020 causa Covid, a fronte di una struttura di costi caratterizzata da una elevata rigidità (come dimostrata dai prospetti a pag. 30), ha determinato la situazione di perdita evidenziata nel bilancio in chiusura.

La situazione di perdita evidenziata nel bilancio dell'esercizio 2020, determina una situazione di patrimonio netto negativo che, in base alle ordinarie regole civilistiche, dovrebbe comportare l'adozione dei provvedimenti previsti dal Codice Civile. Ricordiamo che la legge di bilancio 2021, riformulando l'art. 6 del DL 8 aprile 2020 (decreto liquidità) ha stabilito la sospensione di tali obblighi sino al 31 dicembre 2025, prevedendo che il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo, stabilito dagli articoli 2446, secondo comma, e 2482-bis, quarto comma, del Codice civile, è posticipato al quinto esercizio successivo. Nel budget viene ipotizzato comunque un intervento da parte del socio di riferimento con ripianamento integrale della perdita emersa nel 2020 (circa 50 mila euro), preso atto della straordinarietà della perdita legata alla pandemia Covid-19 e del previsto ritorno ad una situazione di equilibrio economico-finanziario, una volta superata tale criticità.

La società, con il presente lavoro, provvede a fornire un quadro aggiornato circa la capacità dell'azienda di continuare ad operare nel prossimo futuro.

#### **Evoluzione sulla base dello scenario inerziale**

Le proiezioni economico-patrimoniali sono state definite a partire dai dati di bilancio storici per gli anni 2018, 2019 e dei dati di stato patrimoniale e conto economico al 31.12.2020. Nel seguito vengono declinate le principali assunzioni economiche, finanziarie e patrimoniali relative al periodo 2021-2025 nell'ambito di uno scenario inerziale (prevedendo soltanto gli investimenti necessari al mantenimento della funzionalità del complesso aziendale con sostituzione dei beni non più efficienti), nel presupposto, già sopra evidenziato, di un allungamento della durata delle attuali concessioni. Evidenziamo che, coerentemente con le previsioni di ripresa dell'attività, si è ipotizzato di non usufruire dell'allungamento della moratoria dei prestiti bancari disposta dal c.d. decreto "Sostegni-bis", prevedendo la ripresa regolare dei pagamenti al termine della moratoria attuale.

#### **Ricavi mattatoio:**

Nel 2021 è stata ipotizzata una ripresa dell'attività di macellazione, con livelli prossimi a quelli registrati nel 2019 anche se ancora inferiori, prevedendo un progressivo superamento della crisi generata dalla pandemia da Covid -19. Ciò sia in relazione al numero di capi macellati che alla composizione dei ricavi derivanti dall'attività di macellazione, prevedendo una ripresa della componente rappresentata dalla sosta frigo dei bovini che nel 2020, come sopra evidenziato, ha subito una contrazione. Tali previsioni, come sopra evidenziato, sono confortate dai dati dei primi quattro mesi di macellazione.

Per gli anni successivi si è previsto quanto segue:

- nel 2022 ritorno ai livelli del 2019 per quanto riguarda la macellazione dei suini (ipotizzando 11.000 capi annui contro 11.300 del 2019) con un ricavo medio a suino, considerando le tariffe attuali e un peso medio di 135 Kg., stimato, come confermato dai dati storici, in 20 euro al netto di iva (compreso di rimborso spese smaltimento e diritti sanitari), dal 2023 lieve incremento a 11.500 capi annui, considerando la piena ripresa delle

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

13

attività di ristorazione e delle sagre;

- per quanto riguarda la macellazione di bovini, incremento del numero dei capi macellati con previsione di circa 3.530 capi nel 2021 (nel 2019 erano 3.632, nel 2020 3.493) e 3.640 dal 2022 (la capacità dell'impianto, considerati i giorni attualmente dedicati a tale tipo di macellazione e a parità di condizioni, può stimarsi in circa 5.500 capi all'anno), grazie ad una ipotizzata modesta ripresa dei consumi. Il ricavo medio per ogni bovino, considerando le tariffe attuali e un peso medio di 400 Kg., è stimato in 100 euro al netto di iva, comprensivo di rimborso diritti sanitari, spese smaltimento e termodistruzione. A ciò si deve aggiungere il ricavo per sosta frigo; ipotizzando una sosta, in media, di 8 gg. (di cui i primi 2 gratuiti), si può ipotizzare un ricavo medio per sosta frigo di circa 25 euro a bovino, per un totale ricavo medio di 125 euro a bovino.

- per quanto riguarda la macellazione di ovini, componente comunque marginale, si è previsto di operare in continuità con il 2019. Si è previsto un incremento di altri ricavi per tener conto del nuovo servizio di sezionamento, iniziato nel 2021 e che ha trovato il favore della clientela.

#### **Costi mattatoio**

Si è operato in continuità rispetto ai dati storici, tenendo conto dei seguenti andamenti.

#### **Costi variabili:**

Acquisto materiale consumo: leggero aumento nel 2020 rispetto al dato del 2019, dal 2021 si è stimato l'importo prevedendo un lieve incremento della percentuale di incidenza sui ricavi di macellazione rispetto alla media degli anni 2018/2019/2020 (2,5% contro il 2%);

Utenze energia, gas, acqua: nel 2019 e 2020 in aumento rispetto agli anni precedenti, dal 2021 si è stimato l'importo mantenendo inalterata la percentuale di incidenza sui ricavi di macellazione rispetto alla media degli ultimi due anni;

Costo smaltimento rifiuti: nel 2019 e 2020 in aumento rispetto agli anni precedenti, dal 2021 si è stimato l'importo mantenendo inalterata la percentuale di incidenza sui ricavi di macellazione rispetto alla media degli ultimi due anni;

Diritti sanitari: si è stimato l'importo negli anni del piano mantenendo inalterata la percentuale di incidenza sui ricavi di macellazione rispetto alla media degli anni 2018/2020;

Godimento beni di terzi: è rappresentato dall'aggio spettante al Comune pari al 2% degli incassi.

#### **Costi fissi:**

Costi del personale diretto: la forza lavoro del mattatoio è costituita da n. 7 operatori alla linea di macellazione (di cui 2 p.t. 38 ore, 2 p.t. a 35 ore e 3 a tempo pieno) e n.2 impiegati a tempo pieno. Per le modalità di lavorazione imposte dalle normative vigenti la struttura operativa è da considerarsi minima, vista l'esigenza di coprire le varie postazioni della catena. Per tale motivo nelle successive analisi il costo della manodopera è stato considerato fisso e non variabile in base al fatturato. A ciò si è aggiunto parte del costo del manutentore. Dal 2021 si è stimato prudenzialmente un incremento pari al 2% composto annuo, per tenere conto di rinnovi contrattuali, scatti anzianità ecc.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

14

Manutenzioni: nel 2020, rispetto agli anni precedenti, si è registrato un incremento dei costi di manutenzione ordinaria a causa di un guasto all'impianto di refrigerazione, determinato dalle condizioni di vetustà degli impianti che richiederebbero interventi di natura straordinaria a carico del Comune, in quanto proprietario della struttura, con conseguente costo straordinario per ricariche di gas pari a circa 14 mila euro. Dal 2021 si è stimato un importo pari alla media degli anni precedenti, depurata dalla componente straordinaria sopra evidenziata e con un incremento prudenziale per gli successivi del 2% composto annuo.

Ammortamenti: in continuità rispetto agli anni precedenti non prevedendo, nell'ipotesi inerziale, acquisizioni di nuovi cespiti a carico della società. In relazione agli ammortamenti sugli investimenti effettuati dalla Società negli anni passati su beni di proprietà comunale, si è tenuto conto di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale 62/2018, e quindi di un orizzonte temporale di anni 15.

Perdite su crediti: si ipotizza una perdita annua di circa il 2% dei ricavi per macellazione.

Consulenze specifiche: previsti in lieve aumento rispetto al 2020 per effetto del rinnovo dei relativi contratti.

Altri costi specifici: riguardano prestazioni di varia natura relative al mattatoio, come spese pulizia e sanificazione, telefoniche, postali, oneri bancari. Nel 2020 si è registrato un incremento delle spese per pulizie e sanificazione, necessarie per il mantenimento di standard qualitativi e per rispondere alle normative anti-covid. Dal 2021 si è stimato prudenzialmente un incremento pari al 2% composto annuo.

Per effetto di tali previsioni, il margine di contribuzione del mattatoio (differenza fra ricavi e costi variabili e fissi specifici) è sempre positivo ed in aumento negli anni di piano.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

	previsione									
	2021		2022		2023		2024		2025	
<b>mattatoio</b>										
Ricavi macellazione bovini	441.250	65%	455.000	64%	455.000	63%	455.000	63%	455.000	63%
Ricavi macellazione suini	212.600	31%	220.000	31%	230.000	32%	230.000	32%	230.000	32%
Altri ricavi	27.000	4%	40.000	6%	40.000	6%	40.000	6%	40.000	6%
<b>A) Ricavi Netti di Vendita</b>	<b>680.850</b>	<b>100%</b>	<b>715.000</b>	<b>100%</b>	<b>725.000</b>	<b>100%</b>	<b>725.000</b>	<b>100%</b>	<b>725.000</b>	<b>100%</b>
Acquisti materie di consumo	13.617	2%	17.875	3%	18.125	3%	18.125	3%	18.125	3%
Utenze energia - gas - serv idrico	88.511	13%	92.950	13%	94.250	13%	94.250	13%	94.250	13%
Costi smaltimento rifiuti	23.830	4%	25.025	4%	25.375	4%	25.375	4%	25.375	4%
Diritti sanitari	34.043	5%	35.750	5%	36.250	5%	36.250	5%	36.250	5%
godimento beni di terzi	13.617	2%	14.300	2%	14.500	2%	14.500	2%	14.500	2%
<b>B) Costi Variabili</b>	<b>173.617</b>	<b>28%</b>	<b>185.900</b>	<b>28%</b>	<b>188.500</b>	<b>28%</b>	<b>188.500</b>	<b>28%</b>	<b>188.500</b>	<b>28%</b>
<b>C) 1^ Margine di contribuzione</b>	<b>507.233</b>	<b>73%</b>	<b>529.100</b>	<b>72%</b>	<b>536.500</b>	<b>72%</b>	<b>536.500</b>	<b>72%</b>	<b>536.500</b>	<b>72%</b>
mano d'opera diretta	336.625	49%	348.020	49%	354.980	49%	362.080	50%	369.322	51%
Manutenzioni ordinarie	37.000	5%	37.000	5%	37.740	5%	38.495	5%	39.265	5%
Ammortamenti specifici	27.000	4%	27.000	4%	27.000	4%	24.000	3%	15.000	2%
Consulenze specifiche	10.000	1%	10.000	1%	10.000	1%	10.000	1%	10.000	1%
altri costi specifici	40.000	6%	40.000	6%	40.800	6%	41.616	6%	42.448	6%
<b>D) costi fissi specifici</b>	<b>450.625</b>	<b>66%</b>	<b>462.020</b>	<b>65%</b>	<b>470.520</b>	<b>65%</b>	<b>476.191</b>	<b>66%</b>	<b>476.035</b>	<b>66%</b>
<b>E) 2^ Margine di contribuzione</b>	<b>56.608</b>	<b>6%</b>	<b>67.080</b>	<b>8%</b>	<b>65.980</b>	<b>7%</b>	<b>60.309</b>	<b>7%</b>	<b>60.465</b>	<b>7%</b>



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

16

#### **Ricavi servizi cimiteriali:**

Per il servizio di illuminazione votiva si prevedono ricavi in base delle utenze attive alla data di stesura del piano (n. 9.605) e della tariffa attualmente in vigore (euro 14,34/anno), presumendo che gli incrementi per nuove utenze collegate a decessi (pari a circa 100 nuovi allacci all'anno sulla base del dato storico), al netto delle disdette su richiesta (previste circa 40/anno), siano pari a 60 all'anno. In merito ai ricavi per i nuovi allacci, si è applicata la tariffa attualmente in vigore (euro 60).

Per i servizi relativi alla gestione del demanio cimiteriale ricordiamo che, dal 2018, la remunerazione spettante alla società per lo svolgimento di detti servizi è determinata riconoscendo una percentuale sugli incassi realizzati dal Comune a seguito del rinnovo o all'attivazione di nuove concessioni su loculi, sepolture o cappelle, secondo il seguente schema:

- fino a 150.000 euro di incassi dall'utenza il Comune riconoscerà un aggio a Cortona Sviluppo del 60%;
- da 150.000 a 250.000 euro aggio del 50%;
- oltre 250.000 euro aggio del 20%, oltre al rimborso del costo sostenuto dalla società per l'estumulazione e il ricondizionamento del loculo, determinato forfettariamente in 490 euro cadauno (per ripulitura, imbiancatura, smaltimento, nuova lapide e estumulazione salma);
- Ricavo minimo annuo garantito per la società euro 50.000, ricavo massimo 200.000 euro oltre il quale spetterà alla società solo il costo per il recupero del loculo (come sopra determinato).

Per determinare i ricavi di spettanza della società, si è considerato il dato storico degli anni precedenti, prevedendo una lieve intensificazione dell'attività di rinnovi. In particolare si è previsto quanto segue:

<b>CONCESSIONI 2020</b>	
terreno mq 2,75	1.650,00 €
cappella €1200 a mq	7.368,00 €
171 rinnovi a €800	136.800,00 €
2 ossari €700	1.400,00 €
27 loculi nuovi a €1900	51.300,00 €
7 loculi nuovi a €1800	12.600,00 €
<b>incasso comune anno 2020</b>	<b>211.118,00 €</b>

<b>PREVISIONE dal 2021</b>	
terreno mq 2,75	1.650,00 €
cappella €1200 a mq	7.368,00 €
200 rinnovi a €800	160.000,00 €
2 ossari €700	1.400,00 €
40 nuove concessioni a 1850 euro	74.000,00 €
<b>previsione incasso comune 2021</b>	<b>244.418,00 €</b>

Per i ricavi relativi alle operazioni tanatologiche, si è considerato il dato storico delle operazioni effettuate su richiesta degli utenti, a seguito di per decesso o altro (traslazioni, estumulazioni ecc.), applicando le tariffe attuali. Per gli anni di piano si è mantenuto inalterato il dato.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

17

#### **Costi servizi cimiteriali:**

Negli anni di piano si è operato generalmente in continuità rispetto ai dati storici, tenendo conto dei seguenti andamenti.

#### **Costi variabili:**

Acquisto materiale consumo: si è applicata per gli anni di piano l'incidenza media sul fatturato degli anni precedenti.

Utenze energia: si è stimato l'importo per gli anni di piano applicando l'incidenza media sul fatturato degli anni 2019/2020.

Costi per operazioni cimiteriali: il costo per l'esecuzione delle operazioni tanatologiche, compresi smaltimenti di rifiuti da parte di ditte dotate delle necessarie autorizzazioni, è stato stimato prevedendo dal 2021 un incremento di circa il 15% dei costi attuali, a seguito dello svolgimento della nuova procedura ad evidenza pubblica. Per gli anni successivi si prevede di mantenere inalterata l'incidenza sul fatturato.

Costi per lavorazione bollettini: spese postali per lavorazione e invio bollette illuminazione votiva, si è applicata per gli anni di piano l'incidenza media degli anni precedenti sul fatturato dell'illuminazione votiva. (euro 1,61 per ogni bollettino (oneri bancari per incasso bollette, previste in lieve aumento (+2%) a partire dal 2019;

#### **Costi fissi:**

Costi personale diretto: si è operata la previsione considerando dal 2021 il costo delle impiegate p.t. addeba al front-office e servizi di segreteria e parte del costo del manutentore. Si è previsto altresì per gli anni successivi un incremento pari al 2% composto annuo, per tenere conto di rinnovi contrattuali, scatti anzianità ecc.

Taglio verde cimiteriale: dal 2021 si è stato stimato un incremento di circa il 15% dei costi attuali, a seguito dello svolgimento della nuova procedura ad evidenza pubblica. Si è previsto altresì per gli anni successivi un incremento prudenziale pari al 2% composto annuo

Manutenzioni: si è operato in continuità con gli anni precedenti 8 con un incremento prudenziale del 2% per ogni anno di piano.

Ammortamenti: in continuità rispetto agli anni precedente non prevedendo, nell'ipotesi inerziale, acquisizioni di nuovi cespiti a carico della società. In relazione agli ammortamenti sugli investimenti effettuati dalla Società negli anni passati su beni di proprietà comunale, si è tenuto conto di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale 62/2018, e quindi di un orizzonte temporale di anni 15.

Perdite su crediti: si ipotizza una perdita annua di circa il 2% dei ricavi.

Altri costi specifici: prestazioni di varia natura inerenti i servizi cimiteriali, in continuità in base alla media degli anni precedenti con un incremento prudenziale del 2% per ogni anno di piano.

Per effetto di tali previsioni, il margine di contribuzione del settore (differenza fra ricavi e costi variabili e fissi specifici) è positivo per tutti gli anni di piano.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

19

#### **Ricavi convegnistica**

I ricavi sono stati stimati prudenzialmente, tenuto conto della difficoltà ad oggi di fare previsioni attendibili circa lo svolgimento dell'attività di convegnistica e organizzazione manifestazioni, fortemente penalizzata dalla situazione pandemica determinata dal Covid - 19. Viene pertanto fatta un'ipotesi minimale per quanto riguarda lo svolgimento di convegni, con una leggera ripresa ipotizzata a partire dal 2022, mentre per quanto riguarda le manifestazioni espositive viene prevista la realizzazione per ogni anno di piano della mostra mercato del mobile antico, in quanto ritenuta dal Comune di Cortona evento di marketing di importanza strategica per la promozione del territorio.

#### **Costi Convegnistica**

Si è effettuato una previsione in continuità con i costi degli anni precedenti.

Per effetto di tali previsioni, il margine di contribuzione del settore (differenza fra ricavi e costi variabili e fissi specifici) rimane negativo in tutti gli anni considerati tranne che nel 2025.



#### **Costi generali**

Per quanto riguarda i costi generali (compensi organi sociali, assicurazioni, utenze, costi per servizi e consulenze generali, costo dipendenti contabilità e servizi generali, oneri bancari, ammortamenti generali) per lo svolgimento dell'attività, si è operato in continuità con il dato storico.

Per quanto riguarda gli oneri finanziari, sono stati considerati gli interessi passivi sul mutuo presente e gli oneri finanziari stimati sull'utilizzo degli affidamenti bancari.

Il carico fiscale a fine esercizio è stato stimato tenendo in considerazione le aliquote IRES e IRAP vigenti, applicate al reddito imponibile, tenuto conto dell'utilizzo delle perdite fiscali riportabili a nuovo.

#### **LE PRINCIPALI ASSUNZIONI PATRIMONIALI E FINANZIARIE**

##### **Crediti e debiti commerciali**

- i tempi medi di dilazione ai clienti nell'anno 2020 sono di circa 88 gg (giorni effettivi). A partire dal 2021 e per gli anni di piano, si prevede di mantenere all'incirca gli stessi giorni clienti. Si ipotizza una svalutazione annua pari a circa il 5% del monte crediti commerciali.
- per i debiti commerciali, i tempi medi di dilazione ai fornitori sono stati nel 2020 di circa 160 giorni. Dal 2021 si prevede di ridurre i livelli di dilazione, per arrivare gradualmente a 110 giorni nel 2025.

##### **Rimanenze**

- lo stock di magazzino è stato lasciato invariato negli anni 2021/2025, compresa la parte relativa ai servizi in esecuzione è stata stimata in relazione allo "stock" dei loculi ricondizionati ancora disponibili alla fine di ogni anno;

##### **Altre attività/passività operative**

- Crediti e Debiti tributari, Debiti v/istituti di previdenza sono calcolati in base alle normative di riferimento.

##### **Immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie**

- Non sono previsti investimenti incrementativi negli anni di piano; a partire dal 2022 si prevedono 15 mila euro all'anno di investimenti per sostituzione beni obsoleti o non più adeguati alle normative o parti di essi.
- Il valore netto delle immobilizzazioni è determinato sulla base dei piani di ammortamento dei cespiti iscritti a bilancio.

##### **Fondo TFR**

- Per il Fondo TFR è previsto ogni anno un aumento per l'accantonamento delle quote di competenza.

##### **Posizione finanziaria netta**

- E' prevista la ripresa dei pagamenti delle rate del mutuo in essere senza ricorrere all'allungamento della moratoria prevista dal D.L. "Sostegni-bis".

##### **Patrimonio netto**

- E' previsto l'intervento del socio pubblico sul capitale per euro 50 mila, con copertura della perdita subita.
- E' previsto l'accantonamento degli utili netti prodotti.

Sulla base delle ipotesi precedentemente esposte, si illustrano i prospetti di seguito riportati.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Stato Patrimoniale Riclassificato

### Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2018		2019		2020		2021E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	132.475	14,0%	136.089	14,2%	149.830	16,0%	116.465	14,0%
Immobilizzi immateriali netti	323.977	34,1%	314.155	32,7%	300.290	32,0%	274.682	33,0%
Immobilizzi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobilizzi commerciali	0	0,0%	0	0,0%	2.076	0,2%	2.076	0,3%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>456.452</b>	<b>48,1%</b>	<b>450.244</b>	<b>46,9%</b>	<b>452.196</b>	<b>48,2%</b>	<b>393.224</b>	<b>47,2%</b>
Rimanenze	27.388	2,9%	30.332	3,2%	33.457	3,6%	33.457	4,0%
Crediti commerciali a breve	418.703	44,1%	373.834	38,9%	325.584	34,7%	350.695	42,1%
Altri crediti a breve	42.051	4,4%	41.757	4,4%	67.988	7,3%	14.899	1,8%
Ratei e risconti	2.522	0,3%	6.900	0,7%	6.234	0,7%	0	0,0%
<b>Liquidità differite</b>	<b>463.276</b>	<b>48,8%</b>	<b>422.491</b>	<b>44,0%</b>	<b>399.806</b>	<b>42,6%</b>	<b>365.594</b>	<b>43,9%</b>
Attività finanziarie a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Cassa, Banche e c/c postali	2.695	0,3%	57.801	6,0%	52.933	5,6%	40.969	4,9%
<b>Liquidità immediate</b>	<b>2.695</b>	<b>0,3%</b>	<b>57.801</b>	<b>6,0%</b>	<b>52.933</b>	<b>5,6%</b>	<b>40.969</b>	<b>4,9%</b>
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>493.359</b>	<b>51,9%</b>	<b>510.624</b>	<b>53,1%</b>	<b>486.196</b>	<b>51,8%</b>	<b>440.019</b>	<b>52,8%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>949.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>960.868</b>	<b>100,0%</b>	<b>938.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>833.243</b>	<b>100,0%</b>
Patrimonio netto	33.156	3,5%	33.630	3,5%	-16.105	-1,7%	37.678	4,5%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	508	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Trattamento di fine rapporto</b>	<b>196.568</b>	<b>20,7%</b>	<b>198.213</b>	<b>20,6%</b>	<b>220.623</b>	<b>23,5%</b>	<b>246.198</b>	<b>29,6%</b>
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	248.423	26,2%	235.546	24,5%	228.820	24,4%	201.770	24,2%
Altri debiti a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	6.637	0,7%	3.254	0,4%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>444.991</b>	<b>46,9%</b>	<b>434.267</b>	<b>45,2%</b>	<b>456.080</b>	<b>48,6%</b>	<b>451.222</b>	<b>54,2%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>478.147</b>	<b>50,3%</b>	<b>467.897</b>	<b>48,7%</b>	<b>439.975</b>	<b>46,9%</b>	<b>488.900</b>	<b>58,7%</b>
Debiti verso banche entro i 12 mesi	83.821	8,8%	24.980	2,6%	33.275	3,6%	35.826	4,3%
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a breve termine	294.848	31,0%	329.197	34,3%	304.526	32,5%	255.269	30,6%
Altri debiti a breve termine	92.995	9,8%	138.794	14,4%	160.616	17,1%	53.248	6,4%
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>471.664</b>	<b>49,7%</b>	<b>492.971</b>	<b>51,3%</b>	<b>498.417</b>	<b>53,1%</b>	<b>344.343</b>	<b>41,3%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>949.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>960.868</b>	<b>100,0%</b>	<b>938.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>833.243</b>	<b>100,0%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

Anni	2022E		2023E		2024E		2025E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	96.413	12,0%	74.111	9,6%	60.319	7,7%	58.735	7,4%
Immobilizzi immateriali netti	249.272	31,0%	223.862	28,9%	198.452	25,2%	173.042	21,7%
Immobilizzi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobilizzi commerciali	2.076	0,3%	2.076	0,3%	2.076	0,3%	2.076	0,3%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>347.762</b>	<b>43,2%</b>	<b>300.050</b>	<b>38,8%</b>	<b>260.847</b>	<b>33,1%</b>	<b>233.853</b>	<b>29,3%</b>
Rimanenze	33.457	4,2%	33.457	4,3%	33.457	4,3%	33.457	4,2%
Crediti commerciali a breve	359.060	44,6%	362.300	46,8%	361.005	45,8%	359.787	45,1%
Altri crediti a breve	16.025	2,0%	14.899	1,9%	15.026	1,9%	14.899	1,9%
Ratei e risconti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Liquidità differite</b>	<b>375.086</b>	<b>46,6%</b>	<b>377.199</b>	<b>48,8%</b>	<b>376.032</b>	<b>47,7%</b>	<b>374.686</b>	<b>47,0%</b>
Attività finanziarie a breve termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Cassa, Banche e c/c postali	48.063	6,0%	63.103	8,2%	117.535	14,9%	155.492	19,5%
<b>Liquidità immediate</b>	<b>48.063</b>	<b>6,0%</b>	<b>63.103</b>	<b>8,2%</b>	<b>117.535</b>	<b>14,9%</b>	<b>155.492</b>	<b>19,5%</b>
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>456.605</b>	<b>56,8%</b>	<b>473.760</b>	<b>61,2%</b>	<b>527.023</b>	<b>66,9%</b>	<b>563.635</b>	<b>70,7%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>804.367</b>	<b>100,0%</b>	<b>773.809</b>	<b>100,0%</b>	<b>787.871</b>	<b>100,0%</b>	<b>797.488</b>	<b>100,0%</b>
Patrimonio netto	56.138	7,0%	78.614	10,2%	96.533	12,3%	112.270	14,1%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Trattamento di fine rapporto</b>	<b>271.773</b>	<b>33,8%</b>	<b>297.860</b>	<b>38,5%</b>	<b>324.458</b>	<b>41,2%</b>	<b>351.568</b>	<b>44,1%</b>
Debiti verso banche oltre i 12 mesi	173.828	21,6%	144.964	18,7%	115.148	14,6%	115.148	14,4%
Altri debiti a lungo termine	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>445.601</b>	<b>55,4%</b>	<b>442.824</b>	<b>57,2%</b>	<b>439.606</b>	<b>55,8%</b>	<b>466.716</b>	<b>58,5%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>501.739</b>	<b>62,4%</b>	<b>521.438</b>	<b>67,4%</b>	<b>536.139</b>	<b>68,1%</b>	<b>578.986</b>	<b>72,6%</b>
Debiti verso banche entro i 12 mesi	27.942	3,5%	28.864	3,7%	29.816	3,8%	0	0,0%
Debiti verso altri finanziatori a breve scadenza	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti commerciali a breve termine	230.094	28,6%	183.984	23,8%	184.690	23,4%	185.410	23,3%
Altri debiti a breve termine	44.592	5,5%	39.523	5,1%	37.226	4,7%	33.093	4,2%
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>302.628</b>	<b>37,6%</b>	<b>252.371</b>	<b>32,6%</b>	<b>251.732</b>	<b>32,0%</b>	<b>218.503</b>	<b>27,4%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>804.367</b>	<b>100,0%</b>	<b>773.809</b>	<b>100,0%</b>	<b>787.871</b>	<b>100,0%</b>	<b>797.488</b>	<b>100,0%</b>



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Stato Patrimoniale gestionale

Anni	2018		2019		2020		2021E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzazioni immateriali	323.977	89,3%	314.155	132,9%	300.290	155,5%	274.682	117,2%
Immobilizzazioni materiali	132.475	36,5%	136.089	57,6%	151.906	78,7%	118.541	50,6%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>456.452</b>	<b>125,8%</b>	<b>450.244</b>	<b>190,5%</b>	<b>452.196</b>	<b>234,2%</b>	<b>393.224</b>	<b>167,8%</b>
Rimanenze	27.388	7,6%	30.332	12,8%	33.457	17,3%	33.457	14,3%
Crediti netti v/clienti	418.703	115,4%	373.834	158,2%	325.584	168,6%	350.695	149,7%
Altri crediti operativi	42.051	11,6%	41.757	17,7%	67.988	35,2%	14.899	6,4%
Ratei e riscconti attivi	2.522	0,7%	6.900	2,9%	6.234	3,2%	0	0,0%
(Debiti v/fornitori)	(294.848)	-81,3%	(329.197)	-139,3%	(304.526)	-157,7%	(255.269)	-108,9%
(Debiti v/collegate-control-controlli)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Altri debiti operativi)	(92.995)	-25,6%	(103.584)	-43,8%	(111.146)	-57,6%	(53.248)	-22,7%
(Ratei e riscconti passivi)	0	0,0%	(35.210)	-14,9%	(49.470)	-25,6%	0	0,0%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO</b>	<b>102.821</b>	<b>28,3%</b>	<b>(15.168)</b>	<b>-6,4%</b>	<b>(31.879)</b>	<b>-16,5%</b>	<b>90.533</b>	<b>38,6%</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>599.273</b>	<b>154,2%</b>	<b>435.076</b>	<b>184,1%</b>	<b>420.317</b>	<b>217,7%</b>	<b>483.757</b>	<b>206,5%</b>
(Fondo tfr)	(196.568)	-54,2%	(198.213)	-83,9%	(220.623)	-114,3%	(246.198)	-105,1%
(Altri fondi)	0	0,0%	(508)	-0,2%	0	0,0%	0	0,0%
(Passività operative non correnti)	0	0,0%	0	0,0%	(6.637)	-3,4%	(3.254)	-1,4%
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>362.705</b>	<b>100,0%</b>	<b>236.355</b>	<b>100,0%</b>	<b>193.057</b>	<b>100,0%</b>	<b>234.305</b>	<b>100,0%</b>
Debiti v/banche a breve termine	83.821	23,1%	24.980	10,6%	33.275	17,2%	35.826	15,3%
Altri debiti finanziari a breve	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti v/banche a lungo termine	248.423	68,5%	235.546	99,7%	228.820	118,5%	201.770	86,1%
Altri debiti finanziari a lungo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Finanziamento soci	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti Leasing	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Crediti finanziari)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Cassa e banche c/c)	(2.695)	-0,7%	(57.801)	-24,5%	(52.933)	-27,4%	(40.969)	-17,5%
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>329.549</b>	<b>90,9%</b>	<b>202.725</b>	<b>85,8%</b>	<b>209.162</b>	<b>108,3%</b>	<b>196.627</b>	<b>83,9%</b>
Capitale sociale	28.985	8,0%	28.985	12,3%	28.985	15,0%	78.985	33,7%
Riserve	3.204	0,9%	4.170	1,8%	4.646	2,4%	4.646	2,0%
Utile/(perdita)	967	0,3%	475	0,2%	(49.736)	-25,8%	(45.953)	-19,6%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>33.156</b>	<b>9,1%</b>	<b>33.630</b>	<b>14,2%</b>	<b>(16.105)</b>	<b>-8,3%</b>	<b>37.678</b>	<b>16,1%</b>
<b>FONDI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>362.705</b>	<b>100,0%</b>	<b>236.355</b>	<b>100,0%</b>	<b>193.057</b>	<b>100,0%</b>	<b>234.305</b>	<b>100,0%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

Anni	2022E		2023E		2024E		2025E	
	€	%	€	%	€	%	€	%
Immobilizzazioni immateriali	249.272	118,8%	223.862	118,2%	198.452	160,1%	173.042	240,6%
Immobilizzazioni materiali	98.489	46,9%	76.187	40,2%	62.395	50,3%	60.811	84,5%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>347.762</b>	<b>165,7%</b>	<b>300.050</b>	<b>158,5%</b>	<b>260.847</b>	<b>210,4%</b>	<b>233.853</b>	<b>325,1%</b>
Rimanenze	33.457	15,9%	33.457	17,7%	33.457	27,0%	33.457	46,5%
Crediti netti v/clienti	359.060	171,1%	362.300	191,4%	361.005	291,2%	359.787	500,2%
Altri crediti operativi	16.025	7,6%	14.899	7,9%	15.026	12,1%	14.899	20,7%
Ratei e risconti attivi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Debiti v/fornitori)	(230.094)	-109,6%	(183.984)	-97,2%	(184.690)	-149,0%	(185.410)	-257,8%
(Debiti v/collegate+controlli)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Altri debiti operativi)	(44.592)	-21,2%	(39.523)	-20,9%	(37.226)	-30,0%	(33.093)	-46,0%
(Ratei e risconti passivi)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE OPERATIVO NETTO</b>	<b>133.857</b>	<b>63,8%</b>	<b>187.149</b>	<b>98,8%</b>	<b>187.572</b>	<b>151,3%</b>	<b>189.641</b>	<b>263,7%</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>481.618</b>	<b>229,5%</b>	<b>487.199</b>	<b>257,3%</b>	<b>448.420</b>	<b>361,7%</b>	<b>423.494</b>	<b>588,8%</b>
(Fondo tfr)	(271.773)	-129,5%	(297.860)	-157,3%	(324.458)	-261,7%	(351.568)	-488,8%
(Altri fondi)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Passività operative non correnti)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>209.845</b>	<b>100,0%</b>	<b>189.339</b>	<b>100,0%</b>	<b>123.962</b>	<b>100,0%</b>	<b>71.926</b>	<b>100,0%</b>
Debiti v/banche a breve termine	27.942	13,3%	28.864	15,2%	29.816	24,1%	0	0,0%
Altri debiti finanziari a breve	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti v/banche a lungo termine	173.828	82,8%	144.964	76,6%	115.148	92,9%	115.148	160,1%
Altri debiti finanziari a lungo	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Finanziamento soci	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Debiti Leasing	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Crediti finanziari)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(Cassa e banche c/c)	(48.063)	-22,9%	(63.103)	-33,3%	(117.535)	-94,8%	(155.492)	-216,2%
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>153.707</b>	<b>73,2%</b>	<b>110.725</b>	<b>58,5%</b>	<b>27.429</b>	<b>22,1%</b>	<b>(40.344)</b>	<b>-56,1%</b>
Capitale sociale	78.985	37,6%	78.985	41,7%	78.985	63,7%	78.985	109,8%
Riserve	4.646	2,2%	4.646	2,5%	4.646	3,7%	4.646	6,5%
Utile/(perdita)	(27.493)	-13,1%	(5.017)	-2,6%	12.902	10,4%	28.639	39,8%
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>56.138</b>	<b>26,8%</b>	<b>78.614</b>	<b>41,5%</b>	<b>96.533</b>	<b>77,9%</b>	<b>112.270</b>	<b>156,1%</b>
<b>FONDI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>209.845</b>	<b>100,0%</b>	<b>189.339</b>	<b>100,0%</b>	<b>123.962</b>	<b>100,0%</b>	<b>71.926</b>	<b>100,0%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Stato Patrimoniale liquidità esigibilità

Anni	2018		2019		2020		2021E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	132.475	13,9%	136.089	14,2%	149.830	16,0%	116.465	14,0%
Immobilizzi immateriali netti	323.977	34,1%	314.155	32,7%	300.290	32,0%	274.682	33,0%
Immobilizzi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobilizzi commerciali	0	0,0%	0	0,0%	2.076	0,2%	2.076	0,2%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>456.452</b>	<b>48,1%</b>	<b>450.244</b>	<b>46,9%</b>	<b>452.196</b>	<b>48,2%</b>	<b>393.224</b>	<b>47,2%</b>
Magazzino	27.388	2,9%	30.332	3,2%	33.457	3,6%	33.457	4,0%
Liquidità differite	463.276	48,8%	422.491	44,0%	399.806	42,6%	365.594	43,9%
Liquidità immediate	2.695	0,3%	57.801	6,0%	52.933	5,6%	40.969	4,9%
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>493.359</b>	<b>51,9%</b>	<b>510.624</b>	<b>53,1%</b>	<b>486.196</b>	<b>51,8%</b>	<b>440.019</b>	<b>52,8%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>949.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>960.868</b>	<b>100,0%</b>	<b>938.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>833.243</b>	<b>100,0%</b>
Patrimonio netto	33.156	3,5%	33.630	3,5%	-16.105	-1,7%	37.678	4,5%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	508	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
Trattamento di fine rapporto	196.568	20,7%	198.213	20,6%	220.623	23,5%	246.198	29,5%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>444.991</b>	<b>46,9%</b>	<b>434.267</b>	<b>45,2%</b>	<b>456.080</b>	<b>48,6%</b>	<b>451.222</b>	<b>54,2%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>478.147</b>	<b>50,3%</b>	<b>467.897</b>	<b>48,7%</b>	<b>439.975</b>	<b>46,9%</b>	<b>488.900</b>	<b>58,7%</b>
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>471.664</b>	<b>49,7%</b>	<b>492.971</b>	<b>51,3%</b>	<b>498.417</b>	<b>53,1%</b>	<b>344.343</b>	<b>41,3%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>949.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>960.868</b>	<b>100,0%</b>	<b>938.392</b>	<b>100,0%</b>	<b>833.243</b>	<b>100,0%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

Anni	2022E		2023E		2024E		2025E	
	€'	%	€'	%	€'	%	€'	%
Immobilizzi materiali netti	96.413	12,0%	74.111	9,6%	60.319	7,7%	58.735	7,4%
Immobilizzi immateriali netti	249.272	31,0%	223.862	28,9%	198.452	25,2%	173.042	21,7%
Immobilizzi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Immobilizzi commerciali	2.076	0,3%	2.076	0,3%	2.076	0,3%	2.076	0,3%
<b>TOTALE ATTIVO A LUNGO</b>	<b>347.762</b>	<b>43,2%</b>	<b>300.050</b>	<b>38,8%</b>	<b>260.847</b>	<b>33,1%</b>	<b>233.853</b>	<b>29,3%</b>
Magazzino	33.457	4,2%	33.457	4,3%	33.457	4,2%	33.457	4,2%
Liquidità differite	375.086	46,6%	377.199	48,7%	376.032	47,7%	374.686	47,0%
Liquidità immediate	48.063	6,0%	63.103	8,2%	117.535	14,9%	155.492	19,5%
<b>TOTALE ATTIVO A BREVE</b>	<b>456.605</b>	<b>56,8%</b>	<b>473.760</b>	<b>61,2%</b>	<b>527.023</b>	<b>66,9%</b>	<b>563.635</b>	<b>70,7%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>804.367</b>	<b>100,0%</b>	<b>773.809</b>	<b>100,0%</b>	<b>787.871</b>	<b>100,0%</b>	<b>797.488</b>	<b>100,0%</b>
Patrimonio netto	56.138	7,0%	78.614	10,2%	96.533	12,3%	112.270	14,1%
Fondi per rischi e oneri	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Trattamento di fine rapporto	271.773	33,8%	297.860	38,5%	324.458	41,2%	351.568	44,1%
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO</b>	<b>445.601</b>	<b>55,4%</b>	<b>442.824</b>	<b>57,2%</b>	<b>439.606</b>	<b>55,8%</b>	<b>466.716</b>	<b>58,5%</b>
<b>TOTALE DEBITI A LUNGO + PN</b>	<b>501.739</b>	<b>62,4%</b>	<b>521.438</b>	<b>67,4%</b>	<b>536.139</b>	<b>68,0%</b>	<b>578.986</b>	<b>72,6%</b>
<b>TOTALE DEBITI A BREVE</b>	<b>302.628</b>	<b>37,6%</b>	<b>252.371</b>	<b>32,6%</b>	<b>251.732</b>	<b>32,0%</b>	<b>218.503</b>	<b>27,4%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>804.367</b>	<b>100,0%</b>	<b>773.809</b>	<b>100,0%</b>	<b>787.871</b>	<b>100,0%</b>	<b>797.488</b>	<b>100,0%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Conto Economico Riclassificato

### Conto Economico a valore aggiunto e a costi fissi e variabili

Anni	2018		2019		2020		2021E	
	€	% ricavi	€	% ricavi	€	% ricavi	€	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	1.134.780	100,0%	1.321.574	100,0%	1.122.259	100,0%	1.169.086	100,0%
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	12.401	1,1%	8.588	0,6%	9.897	0,9%	0	0,0%
(+) Altri ricavi	26.323	2,3%	5.082	0,4%	18.193	1,6%	0	0,0%
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.175.504</b>	<b>103,4%</b>	<b>1.335.244</b>	<b>101,0%</b>	<b>1.150.349</b>	<b>102,5%</b>	<b>1.169.086</b>	<b>100,0%</b>
(-) Acquisti di merci	(16.344)	-1,4%	(34.408)	-2,6%	(26.038)	-2,3%	(25.374)	-2,2%
(-) Acquisti di servizi	(564.281)	-49,7%	(658.425)	-49,8%	(597.768)	-53,3%	(541.471)	-46,3%
(-) Godimento beni di terzi	(23.006)	-2,0%	(35.588)	-2,7%	(34.753)	-3,1%	(22.417)	-1,9%
(-) Oneri diversi di gestione	(47.639)	-4,2%	(39.562)	-3,0%	(19.095)	-1,7%	0	0,0%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	(6.246)	-0,6%	(5.644)	-0,4%	(6.773)	-0,6%	0	0,0%
<b>Costi della produzione</b>	<b>(657.516)</b>	<b>-57,9%</b>	<b>(773.627)</b>	<b>-58,5%</b>	<b>(684.427)</b>	<b>-61,0%</b>	<b>(589.262)</b>	<b>-50,4%</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>515.988</b>	<b>45,5%</b>	<b>561.617</b>	<b>42,5%</b>	<b>465.922</b>	<b>41,5%</b>	<b>579.824</b>	<b>49,6%</b>
(-) Costi del personale	(448.275)	-39,5%	(497.674)	-37,7%	(481.647)	-42,9%	(480.958)	-41,1%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>67.713</b>	<b>6,0%</b>	<b>63.943</b>	<b>4,8%</b>	<b>(15.725)</b>	<b>-1,4%</b>	<b>98.866</b>	<b>8,5%</b>
(-) Ammortamenti	(51.273)	-4,5%	(54.535)	-4,1%	(61.612)	-5,5%	(58.972)	-5,0%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	(2.104)	-0,2%	(1.879)	-0,1%	(3.963)	-0,4%	(18.458)	-1,6%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>14.336</b>	<b>1,3%</b>	<b>7.529</b>	<b>0,6%</b>	<b>(81.300)</b>	<b>-7,2%</b>	<b>21.436</b>	<b>1,8%</b>
(-) Oneri finanziari	(15.109)	-1,3%	(13.735)	-1,0%	(12.546)	-1,1%	(12.235)	-1,0%
(+) Proventi finanziari	3	0,0%	8	0,0%	762	0,1%	0	0,0%
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>(15.106)</b>	<b>-1,3%</b>	<b>(13.727)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>(11.784)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(12.235)</b>	<b>-1,0%</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	12.000	1,1%	13.000	1,0%	27.587	2,5%	0	0,0%
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>12.000</b>	<b>1,1%</b>	<b>13.000</b>	<b>1,0%</b>	<b>27.587</b>	<b>2,5%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>11.230</b>	<b>1,0%</b>	<b>6.802</b>	<b>0,5%</b>	<b>(65.497)</b>	<b>-5,8%</b>	<b>9.201</b>	<b>0,8%</b>
(-) Imposte sul reddito	(10.263)	-0,9%	(6.327)	-0,5%	15.761	1,4%	(5.417)	-0,5%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>967</b>	<b>0,1%</b>	<b>475</b>	<b>0,0%</b>	<b>(49.736)</b>	<b>-4,4%</b>	<b>3.783</b>	<b>0,3%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

Anni	2022E		2023E		2024E		2025E	
	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi	€'	% ricavi
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	1.207.278	100,0%	1.228.139	100,0%	1.229.000	100,0%	1.229.860	100,0%
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>1.207.278</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.228.139</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.229.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.229.860</b>	<b>100,0%</b>
(-) Acquisti di merci	(26.356)	-2,2%	(26.621)	-2,2%	(26.637)	-2,2%	(26.653)	-2,2%
(-) Acquisti di servizi	(549.941)	-45,1%	(549.703)	-44,8%	(552.229)	-44,9%	(554.803)	-45,1%
(-) Godimento beni di terzi	(23.500)	-1,9%	(23.700)	-1,9%	(23.700)	-1,9%	(23.700)	-1,9%
(-) Oneri diversi di gestione	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Costi della produzione</b>	<b>(594.797)</b>	<b>-49,3%</b>	<b>(600.024)</b>	<b>-48,9%</b>	<b>(602.566)</b>	<b>-49,0%</b>	<b>(605.156)</b>	<b>-49,2%</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>612.481</b>	<b>50,7%</b>	<b>628.115</b>	<b>51,1%</b>	<b>626.434</b>	<b>51,0%</b>	<b>624.704</b>	<b>50,8%</b>
(-) Costi del personale	(494.808)	-41,0%	(504.704)	-41,1%	(514.798)	-41,9%	(525.094)	-42,7%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b>	<b>117.673</b>	<b>9,7%</b>	<b>123.411</b>	<b>10,0%</b>	<b>111.636</b>	<b>9,1%</b>	<b>99.610</b>	<b>8,1%</b>
(-) Ammortamenti	(60.462)	-5,0%	(62.712)	-5,1%	(54.202)	-4,4%	(41.994)	-3,4%
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	(18.898)	-1,6%	(19.068)	-1,6%	(19.000)	-1,5%	(18.936)	-1,5%
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>38.313</b>	<b>3,2%</b>	<b>41.631</b>	<b>3,4%</b>	<b>38.434</b>	<b>3,1%</b>	<b>38.680</b>	<b>3,1%</b>
(-) Oneri finanziari	(14.811)	-1,2%	(13.767)	-1,1%	(12.491)	-1,0%	(11.539)	-0,9%
(+) Proventi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Saldo gestione finanziaria</b>	<b>(14.811)</b>	<b>-1,2%</b>	<b>(13.767)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(12.491)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>(11.539)</b>	<b>-0,9%</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>RISULTATO PRIMA IMPOSTE</b>	<b>23.502</b>	<b>1,9%</b>	<b>27.864</b>	<b>2,3%</b>	<b>25.943</b>	<b>2,1%</b>	<b>27.141</b>	<b>2,2%</b>
(-) Imposte sul reddito	(5.042)	-0,4%	(5.388)	-0,4%	(8.024)	-0,7%	(11.404)	-0,9%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>18.460</b>	<b>1,5%</b>	<b>22.476</b>	<b>1,8%</b>	<b>17.918</b>	<b>1,5%</b>	<b>15.737</b>	<b>1,3%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Conto Economico a costi fissi e variabili

Anni	2021E		2022E		2023E		2024E		2025E	
	€	%	€	%	€	%	€	%	€	%
Ricavi netti	1.169.086	100,0%	1.207.278	100,0%	1.228.139	100,0%	1.229.000	100,0%	1.229.860	100,0%
(+) Altri ricavi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>A) Ricavi netti di vendita</b>	<b>1.169.086</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.207.278</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.228.139</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.229.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.229.860</b>	<b>100,0%</b>
(-) Acquisti di merce	(25.374)	-2,2%	(26.356)	-2,2%	(26.621)	-2,2%	(26.637)	-2,2%	(26.653)	-2,2%
(+/-) variazione di rimanenze di materie prime	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+/-) variazione rimanenze di prodotti finiti	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(-) Acquisti di servizi	(325.370)	-27,8%	(338.824)	-28,1%	(341.159)	-27,8%	(341.246)	-27,8%	(341.333)	-27,8%
(-) Godimento beni di terzi	(16.417)	-1,4%	(17.500)	-1,4%	(17.700)	-1,4%	(17.700)	-1,4%	(17.700)	-1,4%
(-) Oneri diversi di gestione	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Costi capitalizzati	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(-) Accantonamenti al FSC	(18.458)	-1,6%	(18.898)	-1,6%	(19.068)	-1,6%	(19.000)	-1,5%	(18.936)	-1,5%
<b>B) COSTI VARIABILI</b>	<b>(385.619)</b>	<b>-33,0%</b>	<b>(401.578)</b>	<b>-33,3%</b>	<b>(404.548)</b>	<b>-32,9%</b>	<b>(404.583)</b>	<b>-32,9%</b>	<b>(404.622)</b>	<b>-32,9%</b>
<b>MARGINE DI CONTRIBUZIONE (A+B)</b>	<b>783.467</b>	<b>67,0%</b>	<b>805.700</b>	<b>66,7%</b>	<b>823.591</b>	<b>67,1%</b>	<b>824.417</b>	<b>67,1%</b>	<b>825.238</b>	<b>67,1%</b>
(-) Costo del personale	(480.958)	-41,1%	(494.808)	-41,0%	(504.704)	-41,1%	(514.798)	-41,9%	(525.094)	-42,7%
(-) Acquisti di servizi	(216.101)	-18,5%	(206.117)	-17,1%	(208.544)	-17,0%	(210.983)	-17,2%	(213.470)	-17,4%
(-) Godimento beni di terzi	(6.000)	-0,5%	(6.000)	-0,5%	(6.000)	-0,5%	(6.000)	-0,5%	(6.000)	-0,5%
(-) Oneri diversi di gestione	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(-) Ammortamento beni materiali	(33.365)	-2,9%	(35.052)	-2,9%	(37.302)	-3,0%	(38.792)	-3,1%	(40.282)	-3,3%
(-) Ammortamento beni immateriali	(25.608)	-2,2%	(25.410)	-2,1%	(25.410)	-2,1%	(25.410)	-2,1%	(25.410)	-2,1%
<b>C) COSTI FISSI</b>	<b>(762.031)</b>	<b>-65,2%</b>	<b>(767.387)</b>	<b>-63,6%</b>	<b>(781.960)</b>	<b>-63,7%</b>	<b>(785.983)</b>	<b>-64,0%</b>	<b>(786.558)</b>	<b>-64,0%</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO (A+B+C) = EBIT</b>	<b>21.436</b>	<b>1,8%</b>	<b>38.313</b>	<b>3,2%</b>	<b>41.631</b>	<b>3,4%</b>	<b>38.434</b>	<b>3,1%</b>	<b>38.680</b>	<b>3,1%</b>
(-) Oneri finanziari	(12.235)	-1,0%	(14.811)	-1,2%	(13.767)	-1,1%	(12.491)	-1,0%	(11.539)	-0,9%
(+) Proventi finanziari	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>D) Saldo della gestione finanziaria</b>	<b>(12.235)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>(14.811)</b>	<b>-1,2%</b>	<b>(13.767)</b>	<b>-1,1%</b>	<b>(12.491)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>(11.539)</b>	<b>-0,9%</b>
(-) Altri costi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>E) Saldo altri ricavi e costi non operativi</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>9.201</b>	<b>0,8%</b>	<b>23.502</b>	<b>1,9%</b>	<b>27.864</b>	<b>2,3%</b>	<b>25.943</b>	<b>2,1%</b>	<b>27.141</b>	<b>2,2%</b>
(-) IRES	(2.458)	-0,2%	(1.368)	-0,1%	(1.577)	-0,1%	(4.341)	-0,4%	(7.714)	-0,6%
(-) IRAP	(2.960)	-0,3%	(3.674)	-0,3%	(3.810)	-0,3%	(3.683)	-0,3%	(3.690)	-0,3%
<b>F) Oneri tributari</b>	<b>(5.417)</b>	<b>-0,5%</b>	<b>(5.042)</b>	<b>-0,4%</b>	<b>(5.388)</b>	<b>-0,4%</b>	<b>(8.024)</b>	<b>-0,7%</b>	<b>(11.404)</b>	<b>-0,9%</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>3.783</b>	<b>0,3%</b>	<b>18.460</b>	<b>1,5%</b>	<b>22.476</b>	<b>1,8%</b>	<b>17.918</b>	<b>1,5%</b>	<b>15.737</b>	<b>1,3%</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Analisi principali dati economici

31

Anni	2018		2019		2020		2021E	
	€'	change %	€'	change %	€'	change %	€'	change %
Ricavi delle vendite	1.134.780	-	1.321.574	16,5%	1.122.259	-15,1%	1.169.086	4,2%
VdP	1.173.504	-	1.335.244	13,8%	1.150.349	-13,8%	1.169.086	1,6%
Mol	67.713	-	63.943	-5,6%	(15.725)	-124,6%	98.866	728,7%
Ebit	14.336	-	7.529	-47,5%	(81.300)	-1179,8%	21.436	126,4%
Ebt	11.230	-	6.802	-39,4%	(65.497)	-1062,9%	9.201	114,0%
Utile netto	967	-	475	-50,9%	(49.736)	-10570,7%	3.783	107,6%

Anni	2022E		2024E		2025E	
	€'	change %	€'	change %	€'	change %
Ricavi delle vendite	1.207.278	3,3%	1.228.139	1,7%	1.229.000	0,1%
VdP	1.207.278	3,3%	1.228.139	1,7%	1.229.000	0,1%
Mol	117.673	19,0%	123.411	4,9%	111.636	-9,5%
Ebit	38.313	78,7%	41.631	8,7%	38.434	-7,7%
Ebt	23.502	155,4%	27.864	18,6%	25.943	-6,9%
Utile netto	18.460	388,0%	22.476	21,8%	17.918	-20,3%
					15.737	-12,2%



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

32

## Anni

Anni	2019	2020	2021E	2022E
Confronto tra risultato economico (utile netto) e risultato finanziario (flusso di cassa per azionisti)	Utile economico e surplus finanziario	Perdita economica e deficit finanziario	Utile economico ma deficit finanziario	Utile economico e surplus finanziario
Anni	2023E	2024E	2025E	
Confronto tra risultato economico (utile netto) e risultato finanziario (flusso di cassa per azionisti)	Utile economico e surplus finanziario	Utile economico e surplus finanziario	Utile economico e surplus finanziario	

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Rendiconto Finanziario

Anni	2019	2020	2021E	2022E
	€	€	€	€
+/- Ebit	7.529	(81.300)	21.436	38.313
- Imposte figurative	(19.103)	12.742	(8.354)	(8.597)
+/- Nopat	(11.574)	(68.558)	13.082	29.716
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	81.707	90.628	103.005	104.935
<b>Flusso di cassa operativo lordo</b>	<b>70.133</b>	<b>22.070</b>	<b>116.087</b>	<b>134.651</b>
+/- Clienti	44.869	48.250	(25.111)	(8.366)
+/- Rimanenze	(2.944)	(3.125)	0	0
+/- Fornitori	34.349	(24.671)	(49.257)	(25.174)
+/- Altre attività	(4.084)	(27.641)	59.323	(1.126)
+/- Altre passività	45.799	28.459	(110.751)	(11.911)
+/- Variazione fondi	(25.019)	(7.114)	(18.458)	(18.898)
<b>Variazione CCN</b>	<b>92.970</b>	<b>14.158</b>	<b>(144.253)</b>	<b>(65.475)</b>
<b>Flusso di cassa della gestione corrente</b>	<b>163.103</b>	<b>36.228</b>	<b>(28.166)</b>	<b>69.176</b>
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(48.327)	(61.488)	0	(15.000)
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>114.776</b>	<b>(25.260)</b>	<b>(28.166)</b>	<b>54.176</b>
+ Scudo fiscale del debito	12.776	3.019	2.936	3.555
+/- Proventi/Oneri straordinari	13.000	27.587	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(13.727)	(11.784)	(12.235)	(14.811)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0	0
<b>Flusso di Cassa al servizio del debito</b>	<b>126.825</b>	<b>(6.438)</b>	<b>(37.465)</b>	<b>42.919</b>
+/- Utilizzo banche a breve	(58.841)	8.295	(11.300)	(8.776)
+ Accensione Mutuo	0	0	0	0
- Restituzione Mutuo	(12.877)	(6.726)	(13.199)	(27.050)
+/- Finanziamento soci	0	0	0	0
+/- Equity	0	1	50.000	0
- Canoni Leasing	0	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa per azionisti</b>	<b>55.107</b>	<b>(4.868)</b>	<b>(11.964)</b>	<b>7.094</b>
- Dividendo distribuito	(1)	0	0	0
<b>Flusso di cassa netto</b>	<b>55.106</b>	<b>(4.868)</b>	<b>(11.964)</b>	<b>7.094</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>57.801</b>	<b>52.933</b>	<b>40.969</b>	<b>48.063</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

Anni	2023E	2024E	2025E
	€'	€'	€'
+/- Ebit	41.631	38.434	38.680
- Imposte figurative	(8.692)	(11.022)	(14.173)
+/- Nopat	32.939	27.412	24.507
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	107.867	99.800	88.040
<b>Flusso di cassa operativo lordo</b>	<b>140.806</b>	<b>127.212</b>	<b>112.547</b>
+/- Clienti	(3.240)	1.295	1.218
+/- Rimanenze	0	0	0
+/- Fornitori	(46.110)	706	719
+/- Altre attività	1.126	(127)	127
+/- Altre passività	(5.069)	(2.297)	(4.133)
+/- Variazione fondi	(19.068)	(19.000)	(18.936)
<b>Variazione CCN</b>	<b>(72.361)</b>	<b>(19.423)</b>	<b>(21.004)</b>
<b>Flusso di cassa della gestione corrente</b>	<b>68.445</b>	<b>107.789</b>	<b>91.542</b>
<b>+/- Investimenti / Disinvestimenti</b>	<b>(15.000)</b>	<b>(15.000)</b>	<b>(15.000)</b>
<b>Flusso di Cassa Operativo</b>	<b>53.445</b>	<b>92.789</b>	<b>76.542</b>
+ Scudo fiscale del debito	3.304	2.998	2.769
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(13.767)	(12.491)	(11.539)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0
<b>Flusso di Cassa al servizio del debito</b>	<b>42.983</b>	<b>83.295</b>	<b>67.773</b>
+/- Utilizzo banche a breve	0	0	0
+ Accensione Mutuo	0	0	0
- Restituzione Mutuo	(27.942)	(28.864)	(29.816)
+/- Finanziamento soci	0	0	0
+/- Equity	0	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0
<b>Flusso di cassa per azionisti</b>	<b>15.041</b>	<b>54.431</b>	<b>37.957</b>
- Dividendo distribuito	0	0	0
<b>Flusso di cassa netto</b>	<b>15.041</b>	<b>54.431</b>	<b>37.957</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>63.103</b>	<b>117.535</b>	<b>155.492</b>

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

## Indicatori di Bilancio

### Indici di Redditività

#### ROE

Risultato netto / Patrimonio netto

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	2,9%	1,4%	0,0%	10,0%	32,9%	28,6%	18,6%	14,0%

Esprime la redditività complessiva dei mezzi propri investiti nell'azienda e fornisce un indicatore di confronto con investimenti alternativi

#### Chiave di lettura

Roe < 2%

2% < Roe < 6%

Roe > 6%

#### Significato

Risultato non soddisfacente

Risultato non esaltante

Risultato soddisfacente

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

**ROI**

**Risultato operativo / Totale Attivo**

Esprime il rendimento della gestione tipica dell'azienda, in base alle risorse finanziarie raccolte a titolo di debito o di capitale di rischio

**Chiave di lettura**

Roi < 7%

7% < Roi < 15%

Roi > 15%

**Significato**

Risultato non soddisfacente

Risultato nella norma

Risultato soddisfacente

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	1,5%	0,8%	-8,7%	2,6%	4,8%	5,4%	4,9%	4,9%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## ROS

### Risultato operativo / Vendite

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	1,3%	0,6%	-7,2%	1,8%	3,2%	3,4%	3,1%	3,1%

Indice della capacità commerciale dell'azienda ed esprime il reddito medio generato a fronte di ogni unità di ricavo realizzata (redditività delle vendite)

#### Chiave di lettura

Ros < 0%

0% < Ros < 2%

2% < Ros < 13%

Ros > 13%

#### Significato

Redditività dell'azienda fallimentare

Redditività dell'azienda critica

Redditività dell'azienda soddisfacente

Redditività dell'azienda molto soddisfacente

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

### Margini Economici

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Ricavi delle vendite	1.134.780	1.321.574	1.122.259	1.169.086	1.207.278	1.228.139	1.229.000	1.229.860
Valore aggiunto	515.988	561.617	465.922	579.824	612.481	628.115	626.434	624.704
Mol	67.713	63.943	-15.725	98.866	117.673	123.411	111.636	99.610
Ebit	14.336	7.529	-81.300	21.436	38.313	41.631	38.434	38.680
EBT	11.230	6.802	-65.497	9.201	23.502	27.864	25.943	27.141
Utile	967	475	-49.736	3.783	18.460	22.476	17.918	15.737
Cash Flow operativo	0	114.776	-25.260	-28.166	54.176	53.445	92.789	76.542

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Indici di Liquidità

### Margine di Tesoreria

(Attività correnti - Magazzino netto) - Passività correnti	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	-5.693	-12.679	-45.678	62.220	120.520	187.932	241.834	311.675

Il margine di tesoreria esprime la capacità dell'azienda a far fronte alle passività correnti con l'utilizzo delle disponibilità liquide e dei crediti a breve e rappresenta un indicatore della liquidità netta

#### Chiave di lettura

Margine di tesoreria > 0  
 Margine di tesoreria < 0

#### Significato

Situazione di equilibrio finanziario  
 Situazione di crisi di liquidità

### Margine di Struttura

(Patrimonio netto - Immobilizzazioni nette)	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	-423.296	-416.614	-468.301	-355.545	-291.624	-221.435	-164.315	-121.584

Il Margine di Struttura permette di verificare le modalità di finanziamento delle immobilizzazioni e valutare il grado di capitalizzazione rispetto alla dimensione aziendale

#### Chiave di lettura

Margine di Struttura > 0  
 Margine di Struttura < 0

#### Significato

Le attività immobilizzate sono state finanziate con fonti di capitale proprio.  
 Il Patrimonio netto finanzia solo in parte le attività immobilizzate per cui la differenza è coperta anche da passività correnti



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Quick Ratio

(Attività a breve - Disponibilità)/Passività a breve

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	98,8%	97,4%	90,8%	118,1%	139,8%	174,5%	196,1%	242,6%

Evidenzia la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni scadenti nel breve periodo utilizzando le risorse disponibili in forma liquida nello stesso periodo di tempo

### Chiave di lettura

Quick Ratio > 100%

50% < Quick Ratio < 100%

30% < Quick Ratio < 50%

Quick Ratio < 30%

### Significato

Situazione di ottimo equilibrio finanziario

Situazione di soddisfacente equilibrio

Situazione di insoddisfacente equilibrio

Situazione di squilibrio finanziario

## Current Ratio

Attività a breve / Passività a breve

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	1,0	1,0	1,0	1,3	1,5	1,9	2,1	2,6

Verifica se l'ammontare delle attività che ritorneranno in forma liquida entro un anno è superiore ai debiti che diventeranno esigibili nello stesso periodo di tempo

### Chiave di lettura

Current Ratio > 1,5

1,2 < Current Ratio < 1,5

1,2 < Current Ratio < 1

Current Ratio < 1

### Significato

Situazione di soddisfacente tranquillità finanziaria

Situazione di tranquillità finanziaria

Situazione di tranquillità finanziaria ma da tenere sotto controllo

Situazione di squilibrio finanziario

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
Codice fiscale: 01209000510

## Capitale Circolante Netto

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>21.695</b>	<b>17.653</b>	<b>-12.221</b>	<b>95.677</b>	<b>153.977</b>	<b>221.389</b>	<b>275.291</b>	<b>345.132</b>

Il Capitale Circolante Netto indica il saldo tra le attività correnti e le passività correnti e quindi espressione della liquidità aziendale

### Chiave di lettura

CCN > 0

CCN < 0

### Significato

Situazione di equilibrio

Situazione finanziaria-patrimoniale da riequilibrare

*Situazione di equilibrio in quanto esso indica quanto in più delle risorse si trasformerà in denaro nel breve periodo rispetto agli impegni in scadenza nello stesso periodo*

## Altri Indici di liquidità

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Liquidità corrente	104,6%	103,6%	97,5%	127,8%	150,9%	187,7%	209,4%	258,0%
Giorni di credito ai clienti CERVED	133	102	104	108	107	106	106	105
Giorni di credito ai clienti effettivi	n.d.	n.d.	n.d.	94	93	92	92	91
Giorni di credito dai fornitori CERVED	176	163	166	156	139	110	110	110
Giorni di credito dai fornitori effettivi	n.d.	n.d.	n.d.	156	139	110	110	110

## Indici di Produttività

	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Costo del lavoro su Fatturato	39,5%	37,7%	42,9%	41,1%	41,0%	41,1%	41,9%	42,7%
Valore Aggiunto su Fatturato	45,5%	42,5%	41,5%	49,6%	50,7%	51,1%	51,0%	50,8%
Valore Aggiunto/Valore della Produzione	44,0%	42,1%	40,5%	49,6%	50,7%	51,1%	51,0%	50,8%

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Indici di Solidità

### Copertura Immobilizzazioni

Patrimonio netto + Passività fisse / Attivo immobilizzato	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	1,05	1,04	0,97	1,24	1,44	1,74	2,06	2,48

L'indice esprime la capacità dei capitali apportati dai soci o dai terzi creditori di coprire le necessità di investimenti in immobilizzazioni

#### Chiave di lettura

Indice < 1

Indice > 1

#### Significato

Risultato non soddisfacente

Risultato soddisfacente

### Indipendenza Finanziaria

Patrimonio netto / Totale attivo	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	0,03	0,03	-0,02	0,05	0,07	0,10	0,12	0,14

Indicatore che evidenzia in quale entità l'attivo patrimoniale dell'azienda è stato finanziato con mezzi propri

#### Chiave di lettura

Indice < 0,07

0,07 < Indice < 0,10

Indice > 0,10

#### Significato

Situazione critica

Situazione soddisfacente

Situazione buona

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

<b>Leverage</b>		2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<b>Capitale investito / Patrimonio netto</b>		10,9	7,0	-12,0	6,2	3,7	2,4	1,3	0,6
L'indice esprime la proporzione tra risorse proprie e di terzi utilizzare per finanziarie gli impieghi aziendali									
<b>Chiave di lettura</b> Leverage > 5 3 < Leverage < 5 1 < Leverage < 3 Leverage < 1									
<b>Significato</b> Situazione molta rischiosa Situazione rischiosa Situazione nella norma Situazione Ottima									

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

**CORTONA SVILUPPO S.R.L.**  
 Codice fiscale: 01209000510

## Indici di Copertura finanziaria

### Ebit/Of

Risultato operativo / Oneri finanziari	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	0,9	0,5	-6,5	1,8	2,6	3,0	3,1	3,4
<p>L'indice indica il grado di copertura che il risultato operativo riesce a fornire al costo degli oneri finanziari</p> <p><b>Chiave di lettura</b>                      Ebit/Of &lt; 1                      1 &lt; Ebit/Of &lt; 1,7                      1,7 &lt; Ebit/Of &lt; 3                      Ebit/Of &gt; 3</p> <p><b>Significato</b>                      Grave tensione finanziaria                      Tensione finanziaria                      Situazione buona ma da monitorare                      Situazione buona</p>								

### Pfn/Ricavi

Posizione finanziaria netta / Ricavi	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
	n.d.	15,3%	18,6%	16,8%	12,7%	9,0%	2,2%	-3,3%
<p>L'indice è molto utilizzato per valutare il grado di rischio finanziario dell'azienda in base al rapporto tra il debito finanziario e la capacità di generare ricavi</p> <p><b>Chiave di lettura</b>                      Pfn/Ricavi &gt; 50%                      30 % &lt; Pfn/Ricavi &lt; 50%                      Pfn/Ricavi &lt; 30%</p> <p><b>Significato</b>                      Situazione molto rischiosa                      Situazione rischiosa e da migliorare                      Situazione ottima</p>								

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2020

CORTONA SVILUPPO S.R.L.  
Codice fiscale: 01209000510

Altri indici di Copertura finanziaria	2018	2019	2020	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Oneri finanziari su Fatturato	1,3%	1,0%	1,1%	1,0%	1,2%	1,1%	1,0%	0,9%

Cortona, 28 maggio 2021

Il Consiglio di Amministrazione  
F.to Il Presidente del C.d.A. Marco Giannoni Fabbri

Il sottoscritto Marco Giannoni Fabbri, Presidente del C.d.A., ai sensi dell'art. 31 Comma 2-quinquies, L. 340/2020, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.  
F.to Il Presidente del C.d.A. Marco Giannoni Fabbri