



Empoli, 15 Settembre 2025

**Al Comune di Empoli**

[comune.empoli@postacert.toscana.it](mailto:comune.empoli@postacert.toscana.it)

**Oggetto: Relazione sull'andamento della gestione dell'anno 2024**

**1) INQUADRAMENTO GENERALE**

Denominazione: Publicasa SpA

Capitale Sociale: Euro 1.300.000 detenuto 100% Comuni Unione Circondario Empolese Valdelsa

Codice Fiscale e P.I.VA: 05344250484

Amministratori: n. 3

Collegio Sindacale: n.3

Revisore Legale dei Conti: n.1

Dipendenti: n. 11

Alloggi totali in gestione: n. 1.601 di cui n. 579 di proprietà del Comune di Empoli

Quota Partecipazione Comune di Empoli: 33,42 %

Funzioni: Art. 5, comma 1, della L.R.T. n.77/98 in ambito di Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) dell'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa e altri servizi di progettazione, realizzazione, gestione amministrativa e manutenzione di patrimonio abitativo pubblico affidati dai Comuni Soci.

La Società è dotata del Modello organizzativo di cui al D.Lgs 231/01 integrato con la L. n. 190/2012 in materia di Prevenzione della Corruzione. E' in vigore un Codice Etico Aziendale.

La Società è sottoposta all'esercizio di un'attività di vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza 231/2001 (O.d.V.);

Sussistono ulteriori sistemi di controllo degli atti e dell'attività della Società in capo all'Unione dei Comuni e del L.O.D.E. così come previsto dal Contratto di Servizio ed il LODE/Unione dei Comuni esercita il controllo analogo della Società, in quanto configurata da Statuto quale Società in house.

La società, adempiendo al disposto dell'art.6, comma 2, del D.Lgs. n. 175/2016, ha adottato il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto dal Consiglio di Amministrazione in data 31 Marzo 2017 e, in attuazione dello stesso, ha ritenuto di dover implementare l'attività di programmazione e di pianificazione

Publicasa spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it [www.publicaspa.it](http://www.publicaspa.it)

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

aziendale affiancando al bilancio di previsione economica annuale la redazione di un rendiconto finanziario previsionale redatto in conformità al principio contabile OIC10.

## **2) ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI ASSEGNATI**

La società ha operato nel rispetto degli obiettivi e dei costi di funzionamento e generali fissati dai Soci nel bilancio previsionale 2024.

I costi di amministrazione e gestione e la dotazione strumentale, si sono rilevati adeguati a garantire un efficace espletamento delle funzioni previste dalla L.R.T. n. 2/2019, dallo Statuto e dai Contratti di affidamento di servizi tra la Società ed il LODE Empolese Valdelsa, tenuto conto che le disposizioni legislative e regolamentari, quali il Regolamento Generale sulla protezione dei dati, G.D.P.R., così come la normativa Anticorruzione e Trasparenza ecc., parificano la Società alla Pubblica Amministrazione.

## **3) ANALISI DELLE CRITICITA' RILEVATE NEL CORSO DELLA GESTIONE**

L'attività della Società è soggetta a rischi di natura esterna, caratteristici delle società che gestiscono il patrimonio abitativo pubblico di E.R.P.:

- 1) Morosità degli utenti nel pagamento dei canoni di locazione. L'azienda interviene con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi sugli utenti, operando dilazioni di pagamento, recupero crediti e, nel caso che non siano recuperabili, con l'avvio delle procedure di sfratto e la conseguente di risoluzione del contratto. Nei procedimenti per il recupero dei canoni non pagati, la società agisce in stretto rapporto con l'Unione dei Comuni, i Comuni proprietari ed i servizi sociali, cui spetta di valutare la sussistenza delle cause di morosità incolpevole, attribuzione di contributi parziali o altri interventi di natura sociale. A tale proposito è in vigore un "Regolamento per la gestione della morosità", al fine di individuare procedure e metodi standardizzati per la gestione di questo fenomeno che ha una notevole influenza sulle entrate dell'azienda e che limita la possibilità di programmare investimenti e interventi manutentivi sul patrimonio in gestione. Il monitoraggio sulla morosità da parte della società è continuo e costante, in quanto risulta di vitale importanza per la propria salute finanziaria. Nei bilanci sono previsti fondi nel passivo finalizzati a coprire il rischio di definitiva inesigibilità dei crediti.
- 2) Incertezza della disponibilità di risorse esterne erogate da Stato e Regione, che non destinano annualmente fondi dal loro bilancio o tasse di scopo specifiche al finanziamento del settore.

- 3) Canoni di locazione che vengono adeguati sulla base dei redditi imponibili degli assegnatari e non dei costi da sostenere in base a piani di manutenzione prestabiliti. I canoni non sono prevedibili al momento della redazione del Bilancio Preventivo di esercizio, perché ad ogni variazione di reddito in riduzione, gli utenti possono chiedere la revisione del canone in diminuzione.
- 4) Le ridotte dimensioni della società la penalizzano rispetto alle economie di scala delle altre aziende di gestione dell'E.R.P. che possono contare su un numero molto più elevato di dipendenti. Gran parte dei costi di funzionamento non sono comprimibili, in quanto vi sono adempimenti obbligatori che sono indipendenti dalle dimensioni dell'azienda. Nonostante si stiano facendo accordi e convenzioni con le altre società di gestione dell'E.R.P. Toscane per affidare servizi comuni al fine di contenere i costi di funzionamento, alcuni adempimenti devono essere eseguiti internamente per non ridurre il livello di operatività ed altri devono essere affidati a consulenti esterni.
- 5) Alle criticità fin qui rilevate e che sono endemiche di questo settore, si sta aggiungendo, l'aumento dei costi delle materie prime e delle lavorazioni in generale sul settore edile che ha fatto lievitare i costi di gestione connessi al "pronto intervento" (lavori urgenti non rimandabili) che è una voce di bilancio incomprimibile.

Le variabili sopra descritte limitano molto la programmazione volta ad incrementare e riqualificare il patrimonio E.R.P. esistente, ma soprattutto riducono la capacità dell'azienda di poter intervenire con i cosiddetti lavori di pronto intervento, urgenti e non programmabili da eseguire su richiesta degli utenti e che spesso attengono all'igiene ed alla sicurezza degli immobili.

Tale situazione influisce anche sulla gestione aziendale, in quanto non sono prevedibili neanche le entrate riconosciute alle società di gestione nell'ambito dei finanziamenti concessi, connesse alla progettazione interna degli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione. Le eccedenze da questa gestione, capitalizzati sui singoli interventi, contribuiscono, insieme ai canoni di locazione, a sostenere le spese di manutenzione del patrimonio E.R.P. di proprietà dei comuni soci.

#### **4) INFORMAZIONI SULL'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO**

Dal punto di vista finanziario la società ha mantenuto l'equilibrio, con un utile netto pari ad € 18.060,00.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale di Publicasa Spa

Arch. Cosimo Gambuti

Publicasa spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it [www.publicaspa.it](http://www.publicaspa.it)

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



**Publica spa**

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it [www.publicaspa.it](http://www.publicaspa.it)

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484