



Empoli, 15 Settembre 2025

Al Comune di Empoli

comune.empoli@postacert.toscana.it

Oggetto: Relazione sull'andamento della gestione del primo semestre dell'esercizio 2025

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

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

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

attuazione dello stesso, ha ritenuto di dover implementare l'attività di programmazione e di pianificazione aziendale affiancando al bilancio di previsione economica annuale la redazione di un rendiconto finanziario previsionale redatto in conformità al principio contabile OIC10.

2) VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI ASSEGNATI

Si comunica che, vista la situazione contabile al 30/08/2025, la società sta operando nel rispetto degli obiettivi e dei costi di funzionamento e generali fissati dai Soci nel bilancio previsionale 2025.

3) ANALISI DELLE CRITICITA' RILEVATE NEL CORSO DELLA GESTIONE

Nel corso della gestione corrente non si rilevano criticità particolari se non quelle endemiche del settore dell'edilizia residenziale pubblica, quali scarsi finanziamenti per la manutenzione del patrimonio e difficoltà nella riscossione dei canoni di locazione. La morosità denota un andamento in linea con l'anno precedente.

4) INFORMAZIONI SULL'EQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO

Dall'esame della situazione economica al 30/08/2025, e dal raffronto delle risultanze con il bilancio previsionale 2025 approvato dall'Assemblea dei Soci, emerge che i costi e i ricavi, ad oggi, appaiono in linea con detta previsione. Non sussistono elementi tali da far ritenere che vi siano significativi scostamenti rispetto al risultato economico complessivamente previsto, e pertanto si ritiene che verrà mantenuto l'equilibrio economico e finanziario.

Obiettivo dell'azienda è quello di contenere i costi di gestione nonostante le criticità rilevate.

5) STATO DI ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI ASSEGNATI IN SEDE DI D.U.P. 2025-2027

- In merito al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) – Progetto Unione Comuni, Publicasa e Città Metropolitana di Firenze Empoli via Fasolo 1 – Intervento di efficientamento energetico dell'edificio – Importo finanziamento € 800.000,00 - Termine dei lavori previsto il 31/12/2025, si comunica che la fine dei lavori è fissata per il 16/09/2025, in anticipo sulle previsioni del cronoprogramma.
- In merito al Recupero Edilizio del complesso edilizio "Ex magazzini comunali", di proprietà del Comune di Empoli, per la realizzazione di n. 12 alloggi ERP.

Publicasa SpA insieme al Comune di Empoli ha partecipato all'Avviso Regionale di cui al D.D.R.T n. 20741 del 13/09/2024.

Con Decreto Dirigenziale n. 28741 del 20/12/2024, la Regione Toscana ha pubblicato l'esito dell'Avviso Regionale di cui al D.D.R.T n. 20741 del 13/09/2024, approvando l'Allegato "A" "Graduatorie proposte ammesse" e nel cui contenuto vi è il progetto di rigenerazione urbana degli ex Magazzini di via Bonistallo per la realizzazione di n. 12 nuovi alloggi, che si è classificato al 7° posto ottenendo pertanto il finanziamento totale dell'importo di progetto, che risulta pari ad € 2.578.616,75.

Con Atto d'Obbligo fra Comune di Empoli e Regione Toscana stipulato in data 07/03/2025, è stato rimodulato il cronoprogramma come segue:

- Aggiudicazione gara entro il 30/09/2025
- Stipula contratto entro il 30/10/2025
- Consegna dei lavori entro il 15/12/2025
- Fine lavori entro il 30/06/2029

La gara di appalto è stata aggiudicata il 12/09/2025 in anticipo sul cronoprogramma e si prevede pertanto di rispettare anche le scadenze successive.

- In merito alla realizzazione di interventi di efficienza energetica nei n.3 edifici di Edilizia Residenziale Pubblica, posti in Via Caduti di Cefalonia, civici n. 1, n. 3, n. 5, a Empoli; – Importo finanziamento € 819.500,86 termine lavori previsto per il 31/01/2025, i lavori sono terminati il 16/06/2025, in ritardo sul cronoprogramma previsto, a causa delle problematiche riscontrate nella gestione del cantiere fra la ditta appaltatrice e la direzione dei lavori e dalle difficoltà di dover accedere ai n. 60 alloggi assegnati ad un'utenza "fragile" per eseguire i lavori al loro interno.
- In merito alla ristrutturazione degli alloggi E.R.P. sfitti, si stanno operando i lavori con:
 - somme derivanti dal Canone per la Concessione del Servizio per la Gestione in forma associata del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica per varie annualità del Comune di Empoli. – n. 2 alloggi
 - con finanziamento della Regione Toscana Delibera di Giunta n. 511/2025. – n. 4 alloggi
- In merito ai lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico degli edifici E.R.P., al momento non ci sono finanziamenti da parte di Stato, Regione, Comune e fondi propri di Publicasa spa.



L'azienda attraverso un avviso pubblico per l'individuazione di ESCO che siano disponibili a stipulare una convenzione di Partenariato Pubblico Privato, sta cercando di ottenere un finanziamento per l'efficientamento energetico di n. 33 edifici di proprietà degli 11 comuni soci, attraverso la Misura 7, Investimento 17 del PNRR e fondi del Conto Termico GSE 3.0. Ad oggi sono pervenute n. 6 proposte che sono in fase di valutazione.

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

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