

2024

# BILANCIO DI ESERCIZIO 2024



*“Sembra sempre impossibile, fino a quando non è fatto”  
(Nelson Mandela)*



Il Bilancio di esercizio  
è consultabile scansionando  
il QR Code a fianco.

[sito] [www.montedomini.net](http://www.montedomini.net)

[facebook] [@MontedominiFirenze](https://www.facebook.com/MontedominiFirenze)

# Bilancio di Esercizio anno 2024

## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	31/12/2024	31/12/2023
<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI:</b>	
<i>B.I</i>	<i>immobilizzazioni immateriali:</i>	
B.I.4	concessioni, licenze e marchi	-
B.I.7	altre	122.948
B.I	Totale immobilizzazioni immateriali:	122.948
<i>B.II</i>	<i>immobilizzazioni materiali:</i>	
B.II.1	terreni e fabbricati	75.134.666
B.II.2	impianti e macchinari	8.513
B.II.3	attrezzature industriali e commerciali	-
B.II.4	altri beni	4.930.272
B.II	Totale immobilizzazioni materiali:	80.073.451
<i>B.III</i>	<i>immobilizzazioni finanziarie:</i>	
B.III.1	partecipazioni in:	
B.III.1.d-	altre imprese	10.000
B.III.1	partecipazioni in:	
B.III	Totale immobilizzazioni finanziarie:	10.000
<b>B</b>	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI:</b>	<b>80.083.451</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE:</b>	
<i>C.I</i>	<i>Rimanenze:</i>	
C.I.1	materie prime, sussidiarie e di consumo	849
C.I	Totale rimanenze:	849
<i>C.II</i>	<i>Crediti:</i>	
C.II.1	verso clienti	2.580.968
C.II.5-bis	crediti tributari	480.132
C.II.5- quater	verso altri	1.556.996
C.II	Totale crediti:	4.618.096
<i>C.III</i>	<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>	
C.III.6	altri titoli	17
C.III	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	17
<i>C.IV</i>	<i>Disponibilità liquide:</i>	
C.IV.1	depositi bancari e postali	73.983
C.IV.2	assegni	-
C.IV.3	danaro e valori in cassa	1.869
C.IV	Totale disponibilità liquide:	75.852
<b>C</b>	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE:</b>	<b>4.694.814</b>
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>83.793</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>84.862.059</b>

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	31/12/2024	31/12/2023
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO:</b>	
A. I	capitale	5.459.696
A. IV	riserva legale	-
A. V	riserve statutarie	-
A.VI	altre riserve, distintamente indicate	65.203.824
A.VIII	utili (perdite) portati a nuovo	-
A.IX	utile (perdita) d'esercizio	48.058
<b>A</b>	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO:</b>	<b>70.711.578</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI E ONERI:</b>	
B.4	altri	3.959.462

<b>B</b>	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI:</b>	3.959.462	3.253.980
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO:</b>		
<b>D</b>	<b>DEBITI:</b>		
D.4	debiti verso banche	2.401.595	3.783.284
D.6	acconti	217.304	240.719
D.7	debiti verso fornitori	3.721.940	3.382.988
D.12	debiti tributari	406.971	354.254
D.13	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.227	50.578
D.14	altri debiti	616.068	565.728
<b>D</b>	<b>TOTALE DEBITI:</b>	7.411.104	8.377.551
<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI:</b>	2.779.915	2.742.400
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	84.862.059	85.401.899

#### CONTO ECONOMICO

		31/12/2024	31/12/2023
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
A.1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.895.514	7.309.461
A.5	altri ricavi e proventi	3.901.936	3.813.205
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	11.797.449	11.122.666
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
B.6	per materie prime,sussidiarie,di consumo e di merci	12.410	14.994
B.7	per servizi	8.467.127	8.203.988
B.8	per godimento di beni di terzi	33.504	33.059
<i>B.9</i>	<i>per il personale:</i>		
B.9.a	salari e stipendi	1.244.955	1.213.325
B.9.b	oneri sociali	318.916	310.274
B.9.e	altri costi	23.054	18.670
B.9	per il personale:	1.586.325	1.542.269
<i>B.10</i>	<i>ammortamenti e svalutazioni:</i>		
B.10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
B.10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	351.006	354.051
B.10.c	svalutazione delle immobilizzazioni	39.338	63.346
B.10.d	svalutazione dell'attivo circolante	-	1
B.10	ammortamenti e svalutazioni:	390.343	417.397
B.12	accantonamenti per rischi	504.096	235.209
B.13	altri accantonamenti	-	-
B.14	oneri diversi di gestione	483.507	465.823
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	11.477.911	10.912.738
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A'-B)</b>	319.538	209.928
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
<i>C.16</i>	<i>altri proventi finanziari:</i>		
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	410	1.154
C.16	altri proventi finanziari:	410	1.154
C.17	interessi e altri oneri finanziari	188.312	179.401
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16'-17)</b>	-	187.902
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:</b>	-	-
<b>E</b>	<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:</b>		
<i>E.20</i>	<i>proventi straordinari:</i>		
E.20.a	plusvalenze da alienazione	1.138.665	313.444
E.20.b	altri proventi straordinari	133.386	263.650
E.20	proventi straordinari:	1.272.052	577.094
<i>E.21</i>	<i>oneri straordinari:</i>		
E.21.c	altri oneri straordinari	1.143.286	333.689
E.21	oneri straordinari:	1.143.286	333.689
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)</b>	128.765	243.406
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)</b>	260.402	275.086
<b>22</b>	<b>Imposte sul reddito d'esercizio</b>		
22	Imposte sul reddito d'esercizio	212.344	249.484
	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	48.058	25.602

# Bilancio di Esercizio Anno 2024

## Nota integrativa

### PREMESSA

In un'ottica di razionalizzazione, contenimento della spesa pubblica, miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dei servizi, l'Amministrazione Comunale di Firenze con deliberazione n. 2009/C/00085 del 26/10/2009 ha deliberato specifici indirizzi al fine di attuare la fusione delle ASP Montedomini, Fuligno, Bigallo e S. Ambrogio, mediante la creazione di un'unica Azienda, interlocutore privilegiato del Comune di Firenze in materia di servizi alla persona.

In data 29/12/2010 con decreto del presidente della Giunta Regionale n. 246 veniva deliberata l'approvazione di fusione per incorporazione e la conseguente creazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP Firenze Montedomini.

Nel corso del 2024 si è verificato il rinnovo del CdA a seguito delle elezioni amministrative del Comune di Firenze. Con ordinanza sindacale n. 43 del 28/11/2024 sono stati nominati i membri del C.d.A. ed i membri del Collegio dei Revisori di competenza del Comune di Firenze.

Il nuovo Cda si è insediato il 02/12/2024, come da verbale agli atti dell'ASP, ed ha provveduto ad eleggere il Presidente; il Presidente del Collegio dei Revisori, rinnovando successivamente altresì il Direttore Generale.

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, della relazione sulla gestione ed è stato redatto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile. I dati evidenziati nello stato patrimoniale, nel conto economico e nella nota integrativa, sono conformi alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## IMMOBILIZZAZIONI

---

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

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

Le aliquote di ammortamento applicate sono state le seguenti:

Licenze software: 20%;

Oneri pluriennali capitalizzati: 33%;

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

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

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

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

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

Fabbricati: 3%;

Impianti e macchinari: 10%;

Macchinari informatici, audiovisivi e da ufficio: 20%

Attrezzature: 12,5%

Mobili ed arredi: 10%

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

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

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

## RIMANENZE DI MAGAZZINO

---

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

## CREDITI

---

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

## DISPONIBILITÀ LIQUIDE

---

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

## DEBITI

---

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

## DEPOSITI CAUZIONALI

---

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

## RATEI E RISCONTI

---

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

## FONDI PER RISCHI E ONERI

---

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

## FONDI ACCANTONAMENTO SALARIO VARIABILE PERSONALE

---

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

## RICAVI E COSTI

---

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

## CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

---

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

## CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

---

I contributi in conto impianti, direttamente collegati ad incrementi di valore delle immobilizzazioni e riconducibili a finanziamenti sia di natura pubblica che privata, risultano contabilizzati secondo il disposto dei § 87 - 88 dell'OIC 16, ossia rilevando una pari o parziale riduzione dell'investimento sostenuto (c.d. "metodo diretto").

Nel caso specifico di contributi in conto impianti determinati da detrazioni fiscali su imposte sui redditi si richiama quanto diramato dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), su richiesta dell'Agenzia delle Entrate, in data 3.8.2021 nella sua versione definitiva "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali". In

questa fattispecie la contabilizzazione risulta effettuata sottoforma di componente positivo di reddito, rinviato in quota parte agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di un risconto passivo pluriennale (c.d. "metodo indiretto").

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

---

Le imposte correnti sono calcolate nel rispetto delle norme vigenti in materia. Si è tenuto conto di quanto previsto dai principi contabili di riferimento in materia di imposte differite e anticipate. A questo proposito vale la pena sottolineare che non si evidenziano significative differenze temporanee che diano origine a imposte differite.

## **IMPEGNI, GARANZIE, RISCHI**

---

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

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

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

<b>CONTO ECONOMICO ai sensi D.LGS 139/2015</b>		31/12/2024	31/12/2023
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
A.1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.895.515	7.309.461
A.5	altri ricavi e proventi	5.173.987	4.390.300
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>13.069.502</b>	<b>11.699.761</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>	-	-
B.6	per materie prime,sussidiarie,di consumo e di merci	12.410	14.994
B.7	per servizi	8.467.127	8.203.988
B.8	per godimento di beni di terzi	33.504	33.059
B.9	<i>per il personale:</i>	-	-
B.9.a	salari e stipendi	1.244.955	1.213.325
B.9.b	oneri sociali	318.916	310.274
B.9.e	altri costi	23.054	18.670
B.9	<i>per il personale:</i>	<b>1.586.925</b>	<b>1.542.269</b>
B.10	<i>ammortamenti e svalutazioni:</i>	-	-
B.10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
B.10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	351.006	354.051
B.10.c	svalutazione delle immobilizzazioni	39.338	63.346
B.10.d	svalutazione dell'attivo circolante	-	-
B.10	<i>ammortamenti e svalutazioni:</i>	<b>390.344</b>	<b>417.397</b>
B.12	accantonamenti per rischi	504.096	235.209
B.13	altri accantonamenti	-	-
B.14	oneri diversi di gestione	1.626.793	799.512
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>12.621.198</b>	<b>11.246.427</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A'-B)</b>	<b>448.304</b>	<b>453.334</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>	-	-
C.16	<i>altri proventi finanziari:</i>	-	-
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	410	1.154
C.16	<i>altri proventi finanziari:</i>	410	1.154
C.17	interessi e altri oneri finanziari	188.312	179.401
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16'-17)</b>	-	<b>187.902</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:</b>	-	-
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)</b>	<b>260.402</b>	<b>275.086</b>
<b>20</b>	<b>Imposte sul reddito d'esercizio</b>	-	-
20	Imposte sul reddito d'esercizio	212.344	249.484
	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>



**La composizione delle immobilizzazioni immateriali è la seguente:**

<b>B. I. 4. - concessioni, licenze e marchi</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>		-	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Licenze software	311.847	311.847	-
Fondo ammortamento licenze software	- 311.847	- 311.847	-
Marchi	1	1	-
Fondo amm.to marchi	- 1	- 1	-
Oneri pluriennali capitalizzati	81.485	81.485	-
Fondo Amm.to Oneri pluriennali capitalizzati	- 81.485	- 81.485	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Note e commenti:

Nel corso dell'esercizio 2024 non si rilevano variazioni all'interno della voce concessioni, licenze e marchi nonostante la presenza di investimenti nel corso dell'esercizio pari a circa euro 5 mila derivanti dallo sviluppo e implementazione di software legati alla gestione della contabilità e paghe e del gestionale utilizzato per la predisposizione amministrativa degli atti. Da un punto di vista contabile tali investimenti risultano stornati mediante l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento investimenti futuri.

<b>B. I. 7. - altre</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>		-	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ristrutturazione Residenza ONIG	2.124.067	2.124.067	-
Fondo ammort.to ristruttur. ONIG	- 2.124.067	- 2.001.119	- 122.948
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>122.948</b>	<b>- 122.948</b>

Note e commenti:

Tra le immobilizzazioni immateriali troviamo gli investimenti effettuati su beni di proprietà di terzi. Nello specifico troviamo investimenti svolti dal 2004 in poi presso la residenza Principe Abamelek (ex Onig), di proprietà del Comune di Firenze, concessa all'ASP per effetto di un contratto di comodato d'uso ventennale che si è concluso in data 31/12/2024. La variazione rispetto all'esercizio precedente è pari all'ultima quota di ammortamento che, di fatto, ne conclude il relativo processo.

In riferimento alla suddetta struttura si ricorda che in data 30/10/2022 è stata cessata l'attività socio assistenziale con conseguente trasferimento degli ospiti presso la RSA di Montedomini.

Nel corso del 2023 l'ASP ha ripetutamente comunicato al Comune di Firenze la volontà di procedere alla conclusione anticipata del contratto esistente anche in virtù del fatto che, già nel corso del mese di dicembre 2022, per far fronte ad una emergenza di natura abitativa in favore di ospiti di nazionalità ucraina, il Comune di Firenze ha richiesto e ottenuto la restituzione parziale dell'immobile.

La composizione delle immobilizzazioni materiali è la seguente:

<b>B. II. 1. - terreni e fabbricati</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>75.134.666</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Fabbricato indisponibile Montedomini	24.984.932	24.984.932	-
Montedomini Fabbricato strumentale	4.400.003	4.400.003	-
Fondo ammort.to Montedomini fabbricato strumentale	- 2.541.361	- 2.411.822	- 129.539
Fabbricato indisponibile S.Silvestro	5.626.383	5.626.383	-
S.Silvestro Fabbricato strumentale	1.534.137	1.534.137	-
Fondo ammort.to San Silvestro fabbricato strumentale	- 990.943	- 944.156	- 46.787
Fabbricati non strumentali valore catastale	31.806.742	32.145.589	- 338.846
Fabbricati non strumentali	2.384.393	2.384.393	-
Fondo ammort.to fabbricati non strumentali	- 1.774.364	- 1.724.632	- 49.733
Fabbricato indisponibile Fuligno	8.950.640	8.950.640	-
ASP Fuligno fabbricato strumentale	1.752.401	1.752.401	-
Fondo Ammort.to ASP Fuligno fabbricato strumentale	- 1.015.265	- 962.747	- 52.518
Terreni ex ASP S.Ambrogio valore catastale	16.970	16.970	-
<b>Totale</b>	<b>75.134.666</b>	<b>75.752.089</b>	<b>- 617.423</b>

Note e commenti:

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

La valorizzazione del restante patrimonio classificato come "disponibile" è invece basata, prudenzialmente, sul valore catastale dei singoli immobili. A tal proposito, la voce Fabbricati non strumentali valore catastale subisce una variazione negativa pari a euro 338.846 per effetto dell'alienazione nel corso dell'anno di quattro unità immobiliari di tipo abitativo svolte mediante bando pubblico.

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

Si rilevano inoltre ulteriori variazioni catastali (sia in aumento che in diminuzione) conseguenti ad attività di ristrutturazione e accatastamento delle unità immobiliari che hanno interessato i complessi immobiliari si via Vacchereccia, via dell'albero e via Vittorio Emanuele.

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

Ricordiamo che la principale finalità di tali immobili è riconducibile all'erogazione di servizi o alla messa a reddito degli stessi, i cui relativi proventi risultano funzionali per il mantenimento dell'ingente patrimonio immobiliare dell'ASP nonché il miglioramento dei servizi erogati.

Nel corso del 2024 sono stati rilevanti gli investimenti riguardanti la ristrutturazione di immobili, effettuati sia presso le sedi istituzionali che sul patrimonio non strumentale. Complessivamente l'importo ammonta a oltre 1,6 milioni di euro finalizzati alla messa a reddito delle unità immobiliari libere, ristrutturazioni destinate all'avvio di nuovi progetti di tipo statutario, nonché interventi di straordinaria manutenzione su porzioni di immobili già in uso.

Presso la sede principale di Montedomini si rilevano importanti investimenti volti all'adeguamento normativo antincendio dei reparti e di annessi locali di servizio, nonché opere ritenute necessarie per il miglioramento dei reparti tra cui ad esempio opere edili, nuovi impianti, l'installazione di nuovi infissi e di nuovi impianti di condizionamento.

All'interno di un'area dismessa della sede di Montedomini, prospiciente via Thouar, è importante ricordare l'avvio dell'importante intervento di recupero legato al progetto Villaggio Montedomini. L'intervento, che verrà realizzato in due distinte fasi, risulta parzialmente finanziato grazie a contributi pubblici erogati dalla Regione Toscana e ulteriori contributi ottenuti dalla Fondazione C.R. Firenze. Il presente bilancio rileva gli stati di avanzamento lavori svolti nel corso del 2024 in misura pari a circa euro 664.000. Nel corso del 2025 la fase 1 si concluderà e dovrà essere avviata la seconda e ultima fase di ristrutturazione.

Anche nell'edificio di S. Silvestro, che ospita un modulo RSA e uno RA, nel corso del 2024 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria pari a euro 8.857.

Presso tutte le tre principali sedi istituzionali di Montedomini, S. Silvestro e Fuligno stanno proseguendo gli interventi necessari all'adeguamento antincendio. Sono attualmente in corso le progettazioni esecutive volte ad affidare i nuovi step di lavori antincendio che porteranno, nei prossimi anni, al completo adeguamento delle strutture.

Nel corso del 2024, nonostante i numerosi cantieri aperti presso le sedi istituzionali, sono stati effettuati ulteriori ristrutturazioni sul patrimonio diffuso dell'ASP. In particolare ricordiamo la conclusione degli importanti interventi realizzati presso l'edificio situato in via Vacchereccia che hanno portato alla ristrutturazione completa degli appartamenti e aree condominiali tipo tetti, impianti e facciate. A tale intervento si aggiungono ulteriori ristrutturazioni presso immobili situati nel centro storico di Firenze, in particolare in via dell'albero e via del porcellana. Si è inoltre conclusa la progettazione della ristrutturazione del complesso immobiliare di via Carducci presso cui nel corso del 2025 sarà possibile l'avvio del cantiere. Il piano di investimenti futuro risulta decisamente oneroso da un punto di vista finanziario e pertanto risulta in parte concretizzato, anche mediante il meccanismo di realizzazione diretta a cura dal conduttore con successivo scomputo dei canoni dovuti.

Oltre agli interventi sopra descritti, presso il patrimonio immobiliare dell'ASP, nel corso del 2024 si è conclusa l'importante ristrutturazione dell'intera porzione immobiliare situata in P.za S. Giovanni, incluso il restauro della Loggia del Bigallo, concordato con la Soprintendenza dei beni e della attività culturali e realizzata anche mediante lo strumento della sponsorizzazione tecnica sfruttando i proventi derivanti dall'attività pubblicitaria. Nel 2023 si era già conclusa la parte strutturale con conseguente rimozione dei ponteggi installati presso la piazza, mentre nel corso del 2024 sono giunti invece a compimento le residue opere interne presso i rinnovati locali del Museo del Bigallo. Ricordiamo che tale intervento è stato realizzato, in parte, grazie al contributo ricevuto dalla Fondazione CR Firenze.

In molti casi, le suddette ristrutturazioni, sono state effettuate anche beneficiando dei cosiddetti bonus di riqualificazione energetica e bonus facciate (nel biennio 2020-2021) che consentiranno nei prossimi esercizi di usufruire di importanti detrazioni dalle imposte sui redditi.

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

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

Seguono senza particolari fatti di rilievo i regolari processi di ammortamento relativi alle ristrutturazioni realizzate negli esercizi passati.

<b>B. II. 2. - impianti e macchinari</b>					
<b>Saldo al 31/12/2023</b>		<b>20.808</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>		<b>Valore al 31/12/2022</b>		<b>Variazione</b>
Impianto elettrico	1.086.069		1.086.069		-
Fondo amm.to impianto elettrico	- 1.086.069	-	1.086.069	-	-
Impianto idraulico	91.155		91.155		-
Fondo amm.to impianto idraulico	- 90.663	-	90.466	-	197
<b>Impianti</b>	<b>490.677</b>		<b>490.677</b>		<b>-</b>
<b>Fondo amm.to impianti</b>	<b>- 478.160</b>	<b>-</b>	<b>470.265</b>	<b>-</b>	<b>7.895</b>
Impianti condizionamento	182.249		182.249		-
Fondo amm.to impianti condizionamento	- 180.307	-	179.044	-	1.263
Adeguamento antincendio	52.696		52.696		-
Fondo amm.to adeguamento antincendio	- 46.841	-	40.985	-	5.855
<b>Totale</b>	<b>20.808</b>		<b>36.018</b>	<b>-</b>	<b>15.210</b>

Note e commenti:

La voce relativa a impianti e macchinari rileva una variazione negativa pari a circa euro 15.000 per effetto dei piani di ammortamento in corso.

I nuovi investimenti realizzati nel corso del 2024 ammontano:

- per circa euro 112.000 per interventi su impianti idraulici, elettrici e impianti diversi legati ad esempio a opere eseguite sia presso le sedi istituzionali che presso singoli appartamenti, talvolta anche al fine della messa a norma e successiva messa a reddito. Rispetto agli interventi di natura elettrica troviamo opere finalizzate all'efficientamento energetico delle strutture e un importante intervento che ha portato all'installazione di nuovi corpi illuminanti presso la chiesa di S. Ferdinando, situata all'interno della sede di Montedomini. Tra gli impianti troviamo infine ingenti interventi straordinari sugli impianti elevatori delle sedi;
- per circa euro 185.000 per opere di adeguamento antincendio, comprese le spese tecniche presso le strutture di Montedomini, Fuligno e S. Silvestro.

Inoltre, al fine di migliorare il confort degli ospiti, si registrano investimenti per l'acquisto e la sostituzione di impianti di condizionamento presso i reparti di degenza.

Da un punto di vista contabile, tali interventi, non danno origine a nuovi costi per ammortamenti per effetto dell'utilizzo del già citato specifico Fondo accantonamento per investimenti futuri.

<b>B. II. 3. - attrezzature industriali e commerciali</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	-	-	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Attrezzature	597.960	597.960	-
Fondo amm.to attrezzature	- 597.960	- 597.960	-
<b>Totale</b>	-	-	-

Note e commenti:

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

Nel corso del 2024, tuttavia si è reso necessario procedere all'acquisto di specifici presidi per la quotidiana assistenza agli anziani ospitati quali una barella doccia per un reparto e un frigorifero ad uso medicale. Il valore complessivo di tali nuovi cespiti ammonta a circa euro 8.000 che non danno origine a nuovi costi per ammortamenti per effetto dell'utilizzo del già citato specifico Fondo accantonamento per investimenti futuri.

<b>B. II. 4. - altri beni</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>4.930.272</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Automezzi	14.238	14.238	-
Fondo ammortamento automezzi	- 14.238	- 14.238	-
Materiali mobili	1	1	-
Fondo ammortamento materiali mobili	- 1	- 1	-
Mobili, arredi e infissi	205.866	205.866	-
Fondo ammort.to mobili, arredi e infissi	- 199.799	- 196.112	3.687
Computer e macchine di ufficio	197.398	197.398	-
Fondo ammort.to computer e macchine ufficio	- 197.398	- 197.398	-
Strumenti elettronici, audio, video, etc.	9.864	9.864	-
Fondo amm.to strumenti elettronici, audio, video, etc.	- 9.864	- 9.864	-
Beni d'arte	4.924.205	4.914.793	9.412
<b>Totale</b>	<b>4.930.272</b>	<b>4.924.547</b>	<b>5.725</b>

Note e commenti:

La voce relativa alle immobilizzazioni materiali, classificate come altri beni è composta principalmente da beni artistici i quali vengono rappresentati, per propria natura, privi del corrispondente fondo ammortamento. Tale

voce nel corso del 2024 subisce una variazione in aumento derivante dal restauro dell'altare e della scultura denominata "Madonna con bambino", entrambi posizionati all'interno del museo del Bigallo.

Il valore relativo agli automezzi, computer, macchine d'ufficio e altre apparecchiature elettroniche risultano aver completato i rispettivi cicli di ammortamento dei suddetti beni. Si rileva l'acquisto di una nuova automobile di proprietà, in sostituzione di un mezzo a noleggio, finanziata grazie allo specifico Legato Salvini, ricevuto nel 2021 e propriamente accantonato nello specifico fondo.

La voce mobili arredi e infissi rileva uno scostamento pari a euro 3.687 derivante dal regolare processo di ammortamento di mobili e arredi acquistati principalmente tra il 2014 e il 2016.

All'interno della voce arredi e infissi il bilancio rileva nuovi investimenti nella misura pari a circa euro 48.000 svolti, per quanto riguarda gli infissi in occasione di ristrutturazioni di immobili, mentre la fornitura o sostituzione dei complementi di arredo si rileva sia presso i reparti di degenza che presso unità abitative al fine della messa a reddito di tali appartamenti. Si evidenzia, infine, anche l'acquisto di nuovi arredi e vetrinette espositive per il nuovo allestimento del Museo del Bigallo.

Si rilevano nuovi cespiti per una cifra pari a circa euro 22.000 derivante dall'acquisto di nuovi pc e apparecchiature informatiche, audio e video destinati all'attività del Centro Servizi e Formazione presso il Fuligno che per il rinnovo di attrezzature informatiche per gli uffici amministrativi dell'ASP.

Di tutti gli investimenti sopra menzionati non sono stati contabilizzati ulteriori costi per ammortamenti in quanto gli incrementi di valore sono stati stornati dall'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

#### La composizione delle immobilizzazioni finanziarie è la seguente:

<b>B. III. 1. d-bis. - partecipazione in altre imprese</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>10.000</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Conferimenti in Fondazione Montedomini	10.000	10.000	-
Altri titoli	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>

#### Note e commenti:

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

#### La composizione delle rimanenze è la seguente:

<b>C. I. 1. - materie prime, sussidiarie e di consumo</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>849</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Rimanenze cancelleria e stampati	849	1.047	- 197
<b>Totale</b>	<b>849</b>	<b>1.047</b>	<b>- 197</b>

Note e commenti:

I valori relativi alle rimanenze di riferiscono esclusivamente a cancelleria e non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al 2023.

**La composizione dei crediti vantati al 31 dicembre 2024 è la seguente:**

<b>C. II. 1. - verso clienti</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>2.580.968</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Crediti verso utenti ricoverati	800.954	764.239	36.715
Crediti v/ASL per utenti ricoverati	771.851	528.850	243.001
Crediti v/COMUNE DI FIRENZE per utenti ricoverati	534.157	246.685	287.472
Crediti v/ ALTRI ENTI per utenti ricoverati	38.078	43.497	- 5.419
Crediti per servizi mensa	49.297	36.274	13.023
Crediti per altri servizi assistenza	1.004	900	103
Crediti Centro Servizi e Formazione	19.007	38.452	- 19.445
Crediti per rimborso costi sostenuti	255.392	135.032	120.359
Fatture di vendita da emettere	159.174	252.950	- 93.776
Crediti per fitti attivi	561.252	797.114	- 235.862
Crediti v/ospiti foresterie	11.495	28.139	- 16.644
Fondo svalutazione crediti	- 620.694	- 714.498	93.803
<b>Totale</b>	<b>2.580.968</b>	<b>2.157.637</b>	<b>423.331</b>

Note e commenti.

In termini assoluti si assiste ad un discreto aumento complessivo del valore dei crediti verso clienti, pari a oltre euro 423.000, rispetto all'esercizio precedente. Tra i suddetti crediti troviamo quelli riconducibili a ospiti, utenti, locatari e altre tipologie di clientela.

L'incremento risulta concentrato, principalmente, per tipologie di crediti nei confronti di soggetti di natura pubblica, quali ASL e Comune di Firenze per effetto di un allungamento dei tempi di incasso durante il mese di dicembre. Tale elemento risulta talvolta influenzare i suddetti valori in occasione della chiusura del bilancio consuntivo senza tuttavia rilevarne un rischio.

Al fine di garantire un regolare flusso di entrate è importante una attenta attività di monitoraggio dei crediti a seguito di cui, in coerenza e continuità rispetto ai bilanci degli anni passati si è provveduto ad accantonare sullo specifico fondo svalutazione crediti un valore corrispondente al 50% dei crediti afferenti all'esercizio in corso sia verso utenti ricoverati (per rette) che verso conduttori di immobili (per canoni di locazione).

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

La variazione, in diminuzione, del fondo è quantificata in euro 93.803 e frutto dei già citati nuovi accantonamenti nonché tenuto conto delle svalutazioni di crediti dichiarati di certa inesigibilità.

Il seguente dettaglio riepiloga le movimentazioni avvenute sul fondo svalutazione crediti:

Accantonamento prudenziale crediti fitti attivi (50% crediti anno corrente "n" non incassati al "31/3/n+1")	50.951
Accantonamento prudenziale crediti utenti ricoverati (50% crediti anno corrente "n" non incassati al "31/3/n+1")	62.353
Accantonamento ulteriore (derivante da analisi Ageing su crediti precedenti al 2023)	ZERO
Svalutazione di crediti avvenuta nell'anno 2024	207.107

In base alle verifiche e istruttorie completate nel corso dell'esercizio, si è ritenuto procedere alla svalutazione di crediti nei confronti di affittuari, principalmente di anzianità superiore ai cinque anni e riferite a procedure di sfratto per morosità svolte in passato.

A questi si sommano, ulteriori svalutazioni di crediti nei confronti di ospiti delle residenze socio sanitarie o servizi domiciliari, anche in questo caso relativi a rette non pagate nel periodo 2008-2022.

La motivazione che ha portato a tale azione è data, principalmente, dalla accertata inesigibilità del debitore, irreperibilità degli stessi per crediti particolarmente datati oppure l'impossibilità di procedere nei confronti di eventuali eredi stante la mancata presentazione di dichiarazioni di successioni o espresse rinunce all'eredità.

Si evidenzia, inoltre, che in alcuni casi la svalutazione è stata effettuata ai soli fini contabili, al fine di avere una rappresentazione più veritiera del bilancio, ma tuttavia persisteranno ulteriori verifiche o azioni legali, volte all'accertamento della concreta e definitiva inesigibilità.

Da un punto di vista di temporale dei crediti portati in svalutazione risultano classificati come da seguente dettaglio:

Periodo di riferimento	Importo
<b>Crediti superiori a 10 anni (2003-2014)</b>	<b>42.595</b>
<b>Crediti tra 5 e 10 anni (2015-2019)</b>	<b>39.256</b>
<b>2020</b>	<b>37.837</b>
<b>2021</b>	<b>37.042</b>
<b>2022</b>	<b>29.399</b>
<b>2023</b>	<b>18.135</b>
<b>2024</b>	<b>2.842</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>207.107</b>

Come si nota, le principali svalutazioni risultano afferenti a crediti superiori ai tre anni in particolar modo per effetto di alcune posizioni di crediti incagliati su rapporti contrattuali conclusi da tempo, il cui iter procedurale si è concluso solo nel corso del presente anno. Si rilevano inoltre, sia riguardo a crediti per rette che per locazioni, svalutazioni riferite anche agli anni 2020-2021 contraddistinti dall'emergenza sanitaria Covid che indirettamente ha generato criticità sulla riscossione delle rette e morosità legate alle locazioni di natura abitativa e commerciale.



Il monitoraggio dei crediti, sia per rette che per locazioni evidenzia, da anni, un'attività molto intensa anche in considerazione della particolare tipologia di utenza che l'azienda accoglie presso le proprie strutture. Come noto l'ASP, anche in quanto ente di natura pubblica e di riferimento del Comune di Firenze per politiche di carattere sociale e assistenziale si trova spesso ad operare accogliendo e assistendo soggetti segnalati dai servizi sociali del comune.

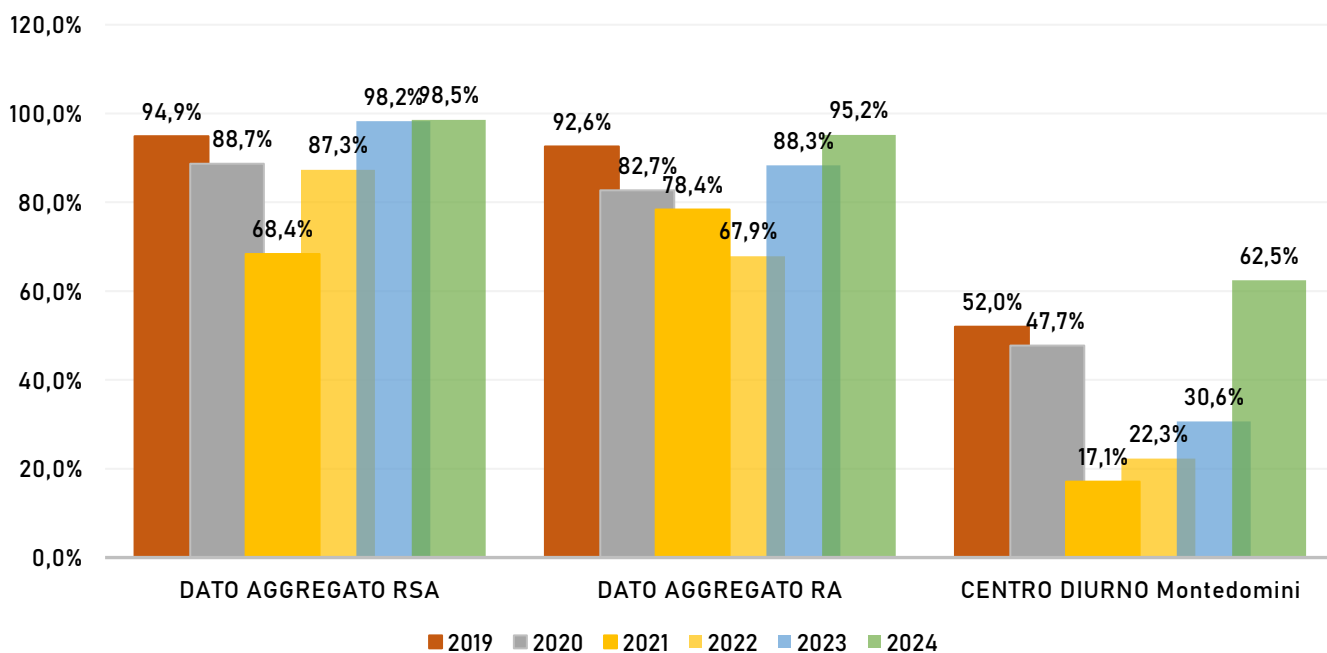
Si ricorda che i crediti riconducibili all'attività di accoglienza presso le strutture di RSA e RA sono suddivise (in base alla quota sociale e la quota sanitaria) su tre soggetti ai quali è riconducibile la fatturazione, ovvero il Comune di residenza, la ASL di riferimento e l'utente per l'eventuale quota di spettanza o in caso di ricovero di tipo privato.

Il meccanismo di contribuzione delle persone accolte presso i diversi moduli socio assistenziali è basato sia su liste di attesa che su criteri legati alle capacità reddituali dei soggetti residenti presso le strutture (ISEE).

Per quanto riguarda i ricavi da rette, la relativa contropartita afferente alla quota sanitaria degli utenti convenzionati è indicata nella voce Crediti v/ASL per utenti ricoverati mentre la parte relativa alla quota sociale risulta suddivisa in quota parte, in base alle capacità reddituali, all'interno delle voci Crediti verso utenti ricoverati, Crediti v/Comune di Firenze per utenti ricoverati e infine Crediti v/altri enti per utenti ricoverati.

Il valore dei crediti è annualmente influenzato dal numero di posti accreditati e dalle percentuali di occupazione dei reparti. A tal proposito, come illustrato nel seguente grafico i dati relativi al biennio 2020-2021 segnalano un dato in controtendenza dovuto esclusivamente alle percentuali di occupazione dei reparti in flessione a causa del Covid-19. I dati relativi ai tassi di occupazione dei singoli moduli, nel corso, del 2024 risultano positivi e in costante crescita.

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



Un ulteriore dato significativo è l'indice di turn-over e, a tal proposito, nel corso del 2024 il numero di ospiti con una quota sociale a proprio carico è stato di 275 (in costante crescita dal 2020 in poi) e proprio per tali soggetti risulta fondamentale l'attività di monitoraggio dei crediti al fine di limitare il più possibile il rischio di inesigibilità. La seguente tabella sottolinea il trend del numero totale annuo di ospiti con quota sociale a proprio carico:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Numero ospiti con fatturato	322	251	236	240	265	275

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

I risultati evidenziano uno standard elevato con un valore medio negli anni pari al 95,75%. Il dato relativo al 2024 registra un dato positivo, lievemente inferiore agli anni precedenti ma sostanzialmente in linea con il trend storico come specificato dalla seguente tabella di riepilogo.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crediti dovuti	180.315	108.356	55.911	68.584	84.909	124.705
Fatturato	3.097.915	2.557.822	1.741.172	1.972.796	2.267.795	2.487.893
Incassato	2.917.600	2.449.466	1.685.261	1.904.212	2.182.886	2.363.188
Indicatore	94,2%	95,8%	96,8%	96,5%	96,3%	95,0%

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

Nel caso specifico il dato evidenzia un tasso del 95,5%, ovvero nuovamente in linea con gli standard dell'ASP negli anni precedenti al Covid-19 e pertanto in forte miglioramento rispetto al dato negativo del biennio 2020-2021.

Il seguente dettaglio analitico specifica la composizione dei sopra detti indicatori:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Crediti dovuti	91.236	389.962	247.774	170.405	78.255	101.901
Affitti dovuti	1.844.339	1.813.043	1.670.734	1.806.300	2.148.339	2.245.333
Imposta di registro	18.443	18.130	16.707	18.063	21.483	22.453
Totale dovuto	1.862.782	1.831.173	1.687.441	1.824.363	2.169.822	2.267.786
Incassato	1.771.546	1.441.211	1.439.667	1.653.958	2.091.567	2.165.885
Indicatore	96,1%	78,7%	85,3%	90,7%	96,4%	95,5%

Tornando ad analizzare le singole voci dei crediti verso clienti, i crediti verso il Comune di Firenze o comuni limitrofi subiscono alcune variazioni dovute ai tempi di pagamento dei suddetti soggetti pubblici che variano da un esercizio all'altro in base alle proprie disponibilità finanziarie negli ultimi mesi dell'anno. In generale i tempi medi di incasso sono comunque da considerarsi buoni e si assestano mediamente intorno ai 60 giorni.

I crediti verso la ASL, aventi ad oggetto il pagamento di quote sanitarie relative a prestazioni di ricovero presso le strutture socio sanitarie di Montedomini rilevano un dato in linea con l'anno precedente. I tempi medi di pagamento dell'Azienda Sanitaria sono abitualmente compresi tra i 60 e 90 giorni.

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

Il dato relativo ai crediti afferenti al centro servizi e formazione migliora rispetto all'esercizio precedente per effetto di un attento monitoraggio. Il valore assume una maggiore significatività in considerazione del fatto che il fatturato per le attività di formazione sono passate dal 2023 al 2024 da circa euro 229.000 a circa euro 364.000 facendo registrare un incremento percentuale del 59%.

I crediti per rimborso spese sostenute dall'ASP (principalmente costi per utenze) si riferiscono a diverse tipologie di contratti aventi ad oggetto il successivo rimborso da parte dei soggetti gestori / utilizzatori (tra cui anche ASL e Comune di Firenze) principalmente derivanti dall'utilizzo di porzioni di sedi istituzionali.

<b>C. II. 5-bis - crediti tributari</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>480.132</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Crediti tributari diversi	322.972	325.750	- 2.778
Crediti per IRAP (Istituzionale)	34.021	79.902	- 45.881
Crediti per IRES (acconto)	123.139	100.812	22.327
Erario c/IVA	-	65.729	- 65.729
<b>Totale</b>	<b>480.132</b>	<b>572.192</b>	<b>- 92.060</b>

Note e commenti:

I crediti tributari ammontano complessivamente a euro 480.132 derivanti da crediti per IRAP e IRES per versamenti in acconto effettuati nel corso del 2024. In contrapposizione a tale credito, corrispondono, nel passivo, due voci di debito aventi analoga natura.

Il saldo del conto Erario c/IVA rileva un valore nullo e un importante scostamento (in diminuzione) rispetto al 31/12/2023 derivante dalla variazione del pro-rata IVA definitivo, in peggioramento di cinque punti percentuali rispetto al pro-rata provvisorio utilizzato nel corso dell'esercizio. Tale elemento ha comportato un debito per iva indetraibile, evidenziato tra i debiti tributari del passivo.

La voce crediti tributari diversi è caratterizzata dall'ammontare delle detrazioni fiscali spettanti all'ASP per effetto dei bonus per efficientamento energetico (a decorrere dall'anno 2017) e il bonus facciate relativo ad interventi eseguiti nel biennio 2020-2021. La quota indicata come credito maturato corrisponde all'ammontare delle detrazioni spettanti per i prossimi esercizi, mentre la variazione identifica l'ammontare di competenza dell'esercizio corrente.

<b>C. II. 5-quater - verso altri</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>1.556.996</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Crediti diversi correnti	1.400.004	1.614.474	- 214.469
Crediti per contributi c/impianti e straordinari	56.646	-	56.646
Crediti per attività e contributi istituzionali	100.345	68.675	31.671
<b>Totale</b>	<b>1.556.996</b>	<b>1.683.148</b>	<b>- 126.153</b>

Note e commenti:

La voce di bilancio crediti verso altri rileva una variazione positiva pari a oltre euro 126 mila rispetto all'esercizio precedente. Tra i crediti diversi correnti troviamo principalmente quelli inerenti ai proventi pubblicitari della sponsorizzazione tecnica per il restauro degli immobili posti in P.za S. Giovanni. Tali crediti saranno oggetto di una quasi totale compensazione (al momento non formalmente perfezionata) rispetto al corrispondente debito in bilancio. Il reale valore netto del credito al 31/12/2024, nei confronti dello sponsor ammonta a circa euro 110.000.

Tra i crediti correnti troviamo, inoltre, ulteriori crediti nei confronti del gestore dei distributori automatici dislocati nelle varie strutture e nei confronti di un soggetto partner impegnato nella gestione dei servizi in favore di soggetti affetti da Alzheimer.

I "crediti di carattere straordinario" comprendono contributi in c/impianti finalizzati alla ristrutturazione di patrimonio (per progetti specifici già conclusi o in corso di realizzazione) ricevuti sia da soggetti pubblici che privati. Il valore iscritto al 31/12/2024 è riconducibile al credito nei confronti di Regione Toscana per una quota dei lavori relativi al Villaggio Montedomini, già rendicontata e in attesa della successiva liquidazione.

I crediti per attività e contributi istituzionali riguardano convenzioni con il Comune di Firenze e la Società della Salute di Firenze e facenti riferimento all'area inclusione sociale e assistenza domiciliare anziani e disabili.

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

<b>C. III. 6. -altri titoli</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>17</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Titoli delle Stato e garantiti dallo Stato (non imm.)	17	17	-
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>-</b>

Note e commenti:

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

### **La composizione delle disponibilità liquide è la seguente:**

<b>C. IV 1 - depositi bancari e postali</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>73.983</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Intesa Sanpaolo c/c n. 300096	-	-	-
Depositi postali ccp 21589502	22.959	6.911	16.048
Banca di credito cooperativo di Cambiano	43.777	53.728	- 9.951
Banca BPER c/c 47606682	7.247	10.834	- 3.588
<b>Totale</b>	<b>73.983</b>	<b>71.473</b>	<b>2.509</b>

Note e commenti:

La somma dei depositi bancari e postali presenta una disponibilità pari a euro 73.983 rilevando una non rilevante variazione rispetto al 2023.

La voce C.IV 1 è composta da tre conti correnti bancari e uno postale, tra i conti correnti bancari il conto acceso presso Banca Intesa San Paolo rappresenta il conto corrente principalmente utilizzato per effetto della procedura aperta per la selezione del nuovo gestore del servizio di "cassa", affidato all'istituto Intesa San Paolo a decorrere dal 1° novembre 2018 per una durata di tre anni con opzione di rinnovo per ulteriori tre anni. Nel mese di ottobre 2021 l'ASP ha provveduto a rinnovare il servizio per ulteriori tre anni

Il saldo del conto corrente, registrando un valore negativo per euro -184.677, è rappresentato nel presente bilancio all'interno del passivo nella voce debiti vs banche per effetto dell'utilizzo del fido bancario concesso.

Da un punto di vista finanziario l'anno 2024 evidenzia un miglioramento della liquidità corrente mentre permane la necessità di un attento monitoraggio del fabbisogno finanziario nel medio lungo periodo in considerazione degli ingenti investimenti previsti nei prossimi esercizi.

La seguente tabella evidenzia il valore definito "cash flow potenziale" quale semplice espressione del saldo derivante dai ricavi e costi aventi natura monetaria. Il dato del 2024 mette in risalto un valore decisamente positivo, il migliore degli ultimi cinque anni.

Cash Flow Potenziale	2024	2023	2022	2021	2020
Utile + Ammortamenti + Accantonamenti diversi da svalutazione crediti	829.192	542.998	- 150.706	625.333	439.927

Tenuto conto del piano degli investimenti che caratterizzerà il prossimo triennio, dato principalmente da interventi improrogabili legati ad adeguamenti normativi, saranno richiesti interventi di natura straordinaria volti a finanziare tale piano di investimenti sia attraverso alienazioni patrimoniali che mediante l'accensione di nuovi mutui passivi.

<b>C. IV 2 - assegni</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>		-	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Cassa assegni	-	-	-
<b>Totale</b>	-	-	-
<b>C. IV 3 - denaro e valori in cassa</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	1.869		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Cassa contanti	1.615	1.589	26
Cassa Valori Bollati	254	142	112
<b>Totale</b>	<b>1.869</b>	<b>1.731</b>	<b>138</b>

Note e commenti:

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

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

<b>D - ratei e risconti attivi</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>83.793</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Ratei attivi	1.413	1.120	293
Risconti attivi	82.380	83.140	- 760
<b>Totale</b>	<b>83.793</b>	<b>84.260</b>	<b>- 466</b>

Note e commenti:

**Ratei attivi**

I ratei attivi presenti in bilancio si riferiscono alla quota parte di ricavi di competenza dell'esercizio la cui manifestazione finanziaria è avvenuta nei primi mesi del 2025. Il valore dei ratei attivi al 31/12/2024 ammonta a euro 1.413 e fa riferimento a proventi finanziari di competenza del presente bilancio consuntivo, liquidati nei primi giorni del 2025 e ulteriori rimborsi diversi.

**Risconti attivi**

I risconti attivi rilevano voci di costo che hanno già avuto la loro manifestazione finanziaria nel corso del presente esercizio la cui competenza economica è relativa all'esercizio 2025. La voce principale si riferisce alla quota di competenza 2025 delle polizze assicurative. La quota residua è riferita a spese per servizi o godimento beni di terzi, telefonia e canoni assistenza software le cui fatture passive risultano di competenza infrannuale e pertanto parzialmente riscontate all'esercizio successivo.

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

La composizione del patrimonio netto è la seguente:

<b>A.I - capitale</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>5.459.696</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Capitale	5.459.696	5.459.696	-
<b>Totale</b>	<b>5.459.696</b>	<b>5.459.696</b>	<b>-</b>
<b>A.VI - altre riserve, distintamente indicate</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>65.203.824</b>	<b>65.542.671</b>	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Riserve straordinarie	65.203.824	65.542.671	- 338.846
<b>Totale</b>	<b>65.203.824</b>	<b>65.542.671</b>	<b>- 338.846</b>
<b>A.VIII - utili (perdite) portati a nuovo</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>A.IX - utili (perdite) d'esercizio</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Utili (perdite) d'esercizio	48.058	25.602	22.455
<b>Totale</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>	<b>22.455</b>

Note e commenti:

La composizione del patrimonio netto è data dal capitale pari a euro 5.459.696 ai quali sommano riserve straordinarie pari a euro 65.203.824. Di quest'ultima voce, lo scostamento rispetto al valore dell'esercizio precedente è dato da una variazione negativa per euro - 338.846 derivante dalle variazioni che hanno interessato il patrimonio immobiliare disponibile interessato da quattro alienazioni di appartamenti (che ne hanno generato la riduzione in misura pari al valore catastale di iscrizione in bilancio) a cui si sommano ulteriori variazioni catastali in aumento e diminuzioni come già descritto a pag. 9 della presente nota integrativa.

Il valore relativo agli utili / perdite d'esercizio rileva il valore dell'utile dell'anno in corso (+ 48.058), segnando una variazione pari a oltre euro 22.000 rispetto al 2023.

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

### B. 4 - altri

<b>Saldo al 31/12/2024</b>		<b>3.959.462</b>		
		Valore al 31/12/2022	Valore al 31/12/2023	Variazione
Fondo accantonamento risultato dirigenza		11.000	11.000	-
Fondo accantonamento incarichi, prog. econ. e indenn. prof.li		74.234	78.744	- 4.510
Fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro		149.723	220.927	- 71.204
Fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro anni precedenti		141.426	-	141.426
Fondo accantonamento costo rinnovo CCNL		42.590	57.099	- 14.509
Fondo accantonamento legato eredità Salvini acquisto automezzi		45.665	70.617	- 24.953
Fondo accantonamento legato eredità Rafanelli Villaggio Montedomini		682.233	682.233	-
Fondo di riserva Progetto Autismo		500.000	500.000	-
Fondo oneri diversi di gestione		125.766	125.766	-
Fondo accantonamento investimenti futuri		1.349.450	633.963	715.487
Fondo accantonamento Abamelek		-	122.948	- 122.948
Fondo accantonamento progetto ristrutturazione Teatro e altre opere in favore degli ospiti		530.292	530.292	-
Fondo accantonamento per contributi vincolati		313		313
Fondo accantonamento rischi gestionali		289.795	205.785	84.010
Fondo marginalità		16.975	14.604	2.371
<b>Totale</b>		<b>3.959.462</b>	<b>3.253.980</b>	<b>705.482</b>

### Note e Commenti:

La composizione dei Fondi accantonamento salario variabile è riferita ai fondi relativi al personale dipendente "incentivazioni e indennità accessorie", i quali accolgono gli importi non ancora distribuiti e pertanto accantonati in base agli accordi contrattuali e/o aziendali a favore del personale stesso. Nel corso del 2023 è avvenuta la rideterminazione dei fondi contrattuali come previsto dal nuovo CCNL di comparto che ha modificato la composizione di tali nuovi fondi denominati:

- Fondo accantonamento incarichi, progressioni economiche e indennità professionali;
- Fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro.

Quest'ultimo è riproposto anche in una forma che ne evidenzia le quote residue non erogate negli anni precedenti.

Nel corso del 2019 era stato costituito uno specifico fondo accantonamenti costo rinnovi CCNL, già utilizzato in occasione di conguagli retroattivi talvolta presenti in fase di accordo sindacale. Ad oggi permane ancora una quota residua, pari a circa euro 43.000, che potrà essere utilizzato in occasione di futuri rinnovi contrattuali.

All'interno della voce B.4 del passivo troviamo due fondi originati da volontà testamentarie in favore dell'ASP. La più rilevante, pari a 682.233 è relativa all'eredità Rafanelli e risulta vincolata alla creazione di nuovi alloggi per anziani autosufficienti nell'ambito del nuovo "Villaggio Montedomini". L'altra, derivante dall'eredità Salvini, risulta strettamente vincolata all'acquisto di automezzi. Su tale fondo, la variazione rispetto al 2023 è riconducibile all'acquisto di un nuovo automezzo aziendale in sostituzione di una vettura a noleggio.



Il Fondo di riserva Progetto Autismo ammonta ad euro 500.000 e corrisponde alla quota di compartecipazione dell'ente al nuovo progetto per la realizzazione di nuovi servizi destinati alla tematica dell'autismo e che verrà realizzato presso la struttura di S. Silvestro.

Il Fondo oneri diversi di gestione comprende una parte dei possibili compensi dovuti agli organi istituzionali sospesi in via cautelativa nel corso del 2012 a seguito della sentenza dalla Corte Costituzionale n. 161/2012.

Nel corso del 2019, per effetto della rinuncia volontaria ai compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per il mandato 2014-2019 era stato istituito un fondo specifico da destinare alla ristrutturazione del teatro interno di Montedomini e altre eventuali iniziative in favore degli ospiti per un valore complessivo di euro 265.267. Anche i membri del Consiglio di Amministrazione dell'ASP in carica nel periodo 2019-2024 hanno manifestato analoga rinuncia volontaria e pertanto l'ammontare del fondo si è assestato sulla cifra pari a euro 530.292.

Il Fondo investimenti futuri è un fondo principalmente originato da accantonamenti straordinari in occasione di disinvestimenti (alienazioni di fabbricati e terreni) avvenute negli anni passati. Nel corso del 2024 si registra l'utilizzo del suddetto fondo a copertura degli investimenti effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio e non finanziati da specifici contributi ricevuti da terzi. La variazione in aumento rispetto al 2023 è data dai nuovi accantonamenti (principalmente derivanti dalle alienazioni immobiliari) che complessivamente hanno superato il valore della quota utilizzata sottoforma di contributo in c/impianti

Il fondo specifico denominato "accantonamento Abamelek" aveva la finalità di neutralizzare il rischio derivante dalla quota ancora non ammortizzata del cespite relativo alla ristrutturazione della RSA Principe Abamelek in caso di una conclusione anticipata del contratto di comodato (concesso dal Comune di Firenze fino al 2024). Il valore del fondo corrispondeva, infatti, esattamente alla quota residua di ammortamento. Nel corso del 2024, essendo terminato il contratto di comodato il fondo esaurisce la propria utilità raggiungendo il valore pari a zero.

Il fondo rischi gestionali, costituito nel 2009 per far fronte a possibili interessi moratori che fornitori avrebbero potuto esigere per ritardati pagamenti ha subito nel corso del 2010 (anno della fusione tra le quattro ASP fiorentine) e ulteriori accantonamenti prudenziali per fronteggiare anche possibili oneri fiscali / previdenziali derivanti da presumibili accertamenti o cartelle esattoriali, contenziosi legali oltre a ulteriori oneri imprevedibili. Nel corso del 2024 il suddetto fondo è stato utilizzato ad esempio per la regolarizzazione di conguagli relativi ad utenze pregresse, la regolarizzazione di posizioni contributive di vecchi dipendenti dell'ASP, oneri derivanti da sanzioni per pratiche di sanatorie e accertamenti di conformità per immobili situati nel Comune di Firenze, accertamenti per omesso versamento dell'imposta Tari. A tale utilizzo del fondo in misura pari a circa euro 13.000 si contrappone la destinazione dell'utile d'esercizio relativo al 2023 (25.602 euro), nonché ulteriori accantonamenti prudenziali stimati in circa euro 72.000 per possibili rischi e oneri aggiuntivi riferiti all'anno 2024 in corso di definizione.

I fondi marginalità sono stati creati a partire dall'esercizio 2011 e costituiti dalle compartecipazioni derivanti dai nuclei familiari ospitati presso le foresterie di via Faenza, 44 e altri immobili destinati a tale finalità statutaria. Il valore al 31/12/2024 ammonta a euro 16.975.

## La composizione dei debiti è la seguente:

<b>D. 4 - debiti verso banche</b>				
<b>Saldo al 31/12/2024</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>		<b>Variazione</b>
INTESA SANPAOLO n. 300096	184.677	1.132.216	-	947.539
Mutuo BPER (ex CARIGE)	86.172	254.715	-	168.543
Mutuo Banca Credito Cooperativo Cambiano	2.130.746	2.396.353	-	265.607
<b>Totale</b>	<b>2.401.595</b>	<b>3.783.284</b>	<b>-</b>	<b>1.381.689</b>

### Note e commenti:

Complessivamente la voce relativa ai debiti verso banche registra un valore complessivo pari a euro 2.401.595, facendo registrare una variazione negativa pari a circa 1,4 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente. Il conto corrente principale acceso presso la banca Intesa San Paolo rileva un modesto utilizzo del fido alla data del 31/12/2024 pari a euro 184.677 facendo registrare una variazione negativa pari a quasi un milione di euro.

Il 2024 denota una importante riduzione dell'utilizzo del fido bancario, utilizzato in modo eccessivo nel corso dell'esercizio passato per far fronte ad investimenti e ristrutturazioni. Il piano di alienazioni concretizzato nel corso dell'anno ha consentito non solo di rientrare dell'indebitamento ma anche coprire buona parte degli investimenti effettuati. Si ricorda infatti che trattasi, ad ogni modo, di uno strumento non del tutto idoneo al finanziamento di tale tipologia di spesa e per tale ragione le azioni messe in atto porteranno, nei prossimi mesi, alla prosecuzione del piano delle alienazioni in corso o l'accensione di un nuovo mutuo passivo.

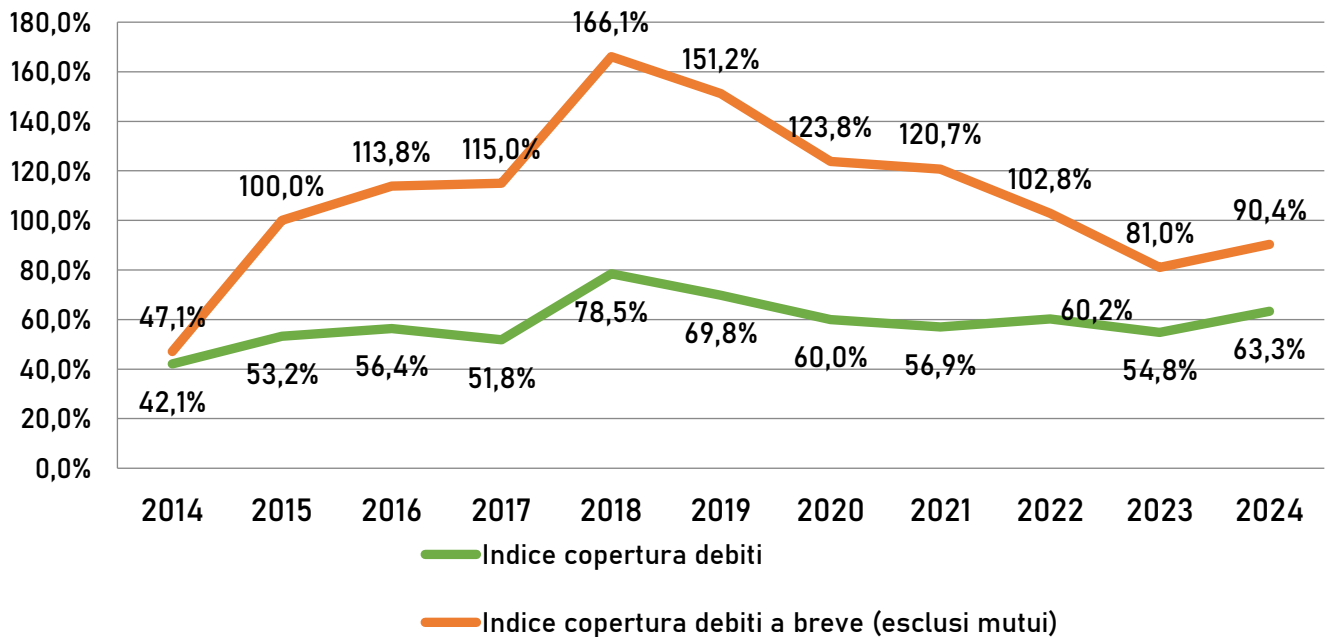
Allo stesso tempo si assiste alla diminuzione dei debiti per mutui, per circa 435 mila euro rispetto all'esercizio precedente, corrispondenti alle quote capitale rimborsate nel corso dell'esercizio.

Il debito rappresentato dal mutuo ipotecario a tasso variabile concesso dalla Banca BPER (ex Banca Carige) è stato erogato nel 2003 per un capitale originario di 2.500.000 euro e finalizzato alla ristrutturazione della struttura Principe Abamelek adibita a RSA.

Il debito rappresentato dal mutuo ipotecario a tasso variabile concesso dalla Banca di Cambiano, acceso nel 2015 per un capitale originario di 5.000.000 euro risultava finalizzato alla ristrutturazione di porzioni delle sedi istituzionali e di immobili diversi dislocati nel comune di Firenze. Ricordiamo che, al fine di avere una minore incidenza sotto il profilo finanziario, nel corso del 2021 era stato rinegoziato modificando la durata originaria del mutuo, il cui termine naturale risultava fissato in data 01.01.2027 mentre, a seguito della modifica contrattuale la nuova scadenza risulta adesso prevista per il 01.06.2031.

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

## Indice di copertura debiti



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

In termini assoluti i dati relativi al 2024 indicano un attivo circolante pari a 4.694.814 composto da crediti, espressi al netto dello specifico fondo svalutazione nella misura di euro 4.618.096 e disponibilità liquide pari a euro 75.852. I debiti totali sono pari a euro 7.411.104 suddivisi tra debiti pluriennali (mutui) e debiti correnti.

La seguente tabella di raffronto fornisce ulteriori dettagli rispetto agli esercizi 2023-2024:

	2023	2024
Totale Attivo circolante	4.487.247	4.694.814
<i>(di cui crediti)</i>	4.412.978	4.618.096
<i>(di cui disponibilità liquide)</i>	73.205	75.852
Debiti totali	8.189.866	7.411.104
<i>(di cui debiti per mutui)</i>	2.651.068	2.216.918
<i>(di cui debiti non pluriennali)</i>	5.538.798	5.194.186

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

Dal 2019 in poi si assiste ad un trend in progressivo peggioramento dell'indice di copertura dei debiti derivante dagli importanti investimenti effettuati nel corso degli anni che hanno progressivamente ridotto le disponibilità dell'attivo circolante.

Il dato relativo al 2024 risulta particolarmente positivo e detta un'importante inversione di tendenza per effetto delle nuove alienazioni effettuate nel corso dell'anno, le quali, unite a buoni margini finanziari derivanti dalla gestione corrente, hanno ridotto l'indebitamento, specialmente quello derivante dall'utilizzo del fido accordato.

**D. 6 Acconti**

<b>D. 6 Acconti</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>217.304</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Clienti c/anticipi	217.304	240.719	- 23.415
<b>Totale</b>	<b>217.304</b>	<b>240.719</b>	<b>- 23.415</b>

## Note e Commenti:

Gli acconti presenti in bilancio sono generati da anticipi ricevuti da clienti. In particolare trattasi di anticipi ricevuti dai privati delle RSA ed RA, per il servizio Telecare, i clienti dell'agenzia formativa e infine dalle locazioni qualora i conduttori corrispondano spontaneamente anticipatamente i canoni dovuti o abbiano effettuato opere di manutenzione previste al momento della partecipazione al bando per la locazione di nuovi immobili. In tali casi la posizione risulta indicata, anziché tra i crediti verso clienti (con segno negativo), nella voce clienti c/anticipi. Nel corso del 2024 si assiste ad una variazione negativa prevalentemente dovuta a posizioni relative a contratti di locazione (i cui bandi prevedevano la ristrutturazione a carico del conduttore con successivo scomputo dai canoni di locazione) che hanno subito una parziale compensazione rispetto al valore dell'esercizio precedente.

In termini percentuali circa il 95% di tali anticipi è riferito a rapporti di locazione, il 3% a contratti di ospitalità di anziani presso le residenze e il 2% verso altri soggetti diversi.

**D. 7 - debiti verso fornitori**

<b>D. 7 - debiti verso fornitori</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>3.731.281</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Debiti v/fornitori	2.899.148	2.492.586	406.562
Debiti v/fornitori per fatture/note da ricevere	788.753	869.614	- 80.861
Debiti v/fornitori per trattenuta a garanzia	43.380	20.788	22.592
<b>Totale</b>	<b>3.731.281</b>	<b>3.382.988</b>	<b>348.293</b>

## Note e Commenti:

I debiti di funzionamento relativi ai debiti verso fornitori presentano un valore pari a circa 3,7 milioni di euro, in aumento rispetto al dato del 2023.

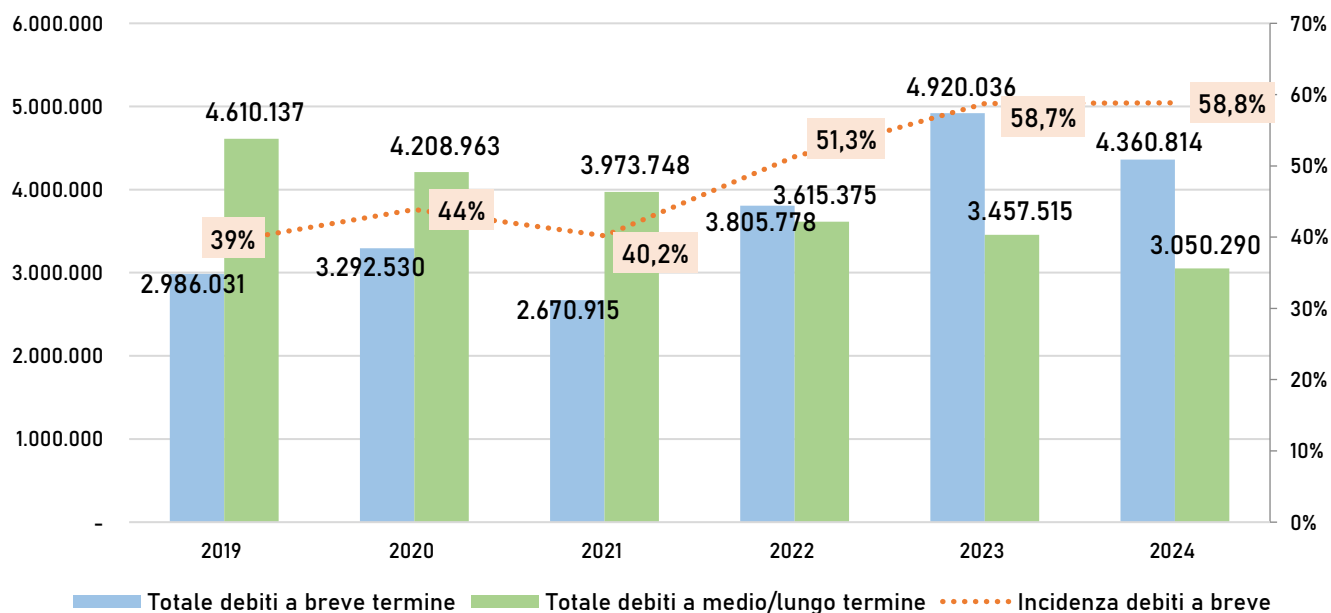
Rispetto alla composizione interna della voce debiti verso fornitori, circa un terzo è concentrato nei confronti dei principali soggetti che svolgono servizi di tipo assistenziale legato alle RSA, RA e Centro Diurno Alzheimer. Risulta consistente anche la componente nei confronti di operatori affidatari di interventi di ristrutturazione.

L'incremento rispetto al valore dell'esercizio precedente risulta, in buona parte, dovuto all'incremento dei debiti relativi all'operazione di recupero, mediante sponsorizzazione tecnica, degli immobili di piazza S. Giovanni e del Museo del Bigallo. Il valore complessivo, iscritto tra i debiti è pari a oltre 1,2 milioni di euro e sarà oggetto di futura compensazione con l'analoga partita iscritta tra le voci a credito.

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

	2021	2022	2023	2024
Totale debiti a breve termine	2.670.915	3.805.778	4.920.036	4.360.814
Totale debiti a medio/lungo termine	3.973.748	3.615.375	3.457.515	3.050.290
Totale debiti	6.644.663	7.421.152	8.377.551	7.411.104
Incidenza debiti a breve	40,2%	51,3%	58,7%	58,8%

## Rapporto Debiti entro / oltre 12 mesi



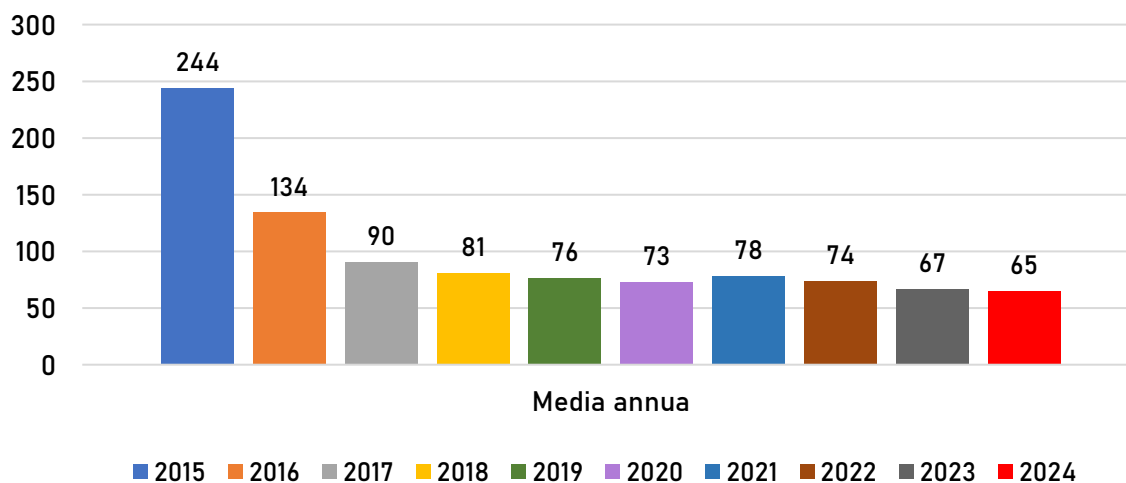
Nel passivo il trend dell'ammontare complessivo dei debiti evidenzia valori influenzati da diversi fattori, tra cui ad esempio il livello di occupazione dei reparti che risulta proporzionale al valore dei costi e pertanto influisce anche sui debiti a breve termine, l'ammontare complessivo degli investimenti effettuati e non pagati al momento della chiusura del bilancio, l'incidenza dei piani di ammortamento dei mutui, l'utilizzo o meno del fido bancario.

Nel corso del 2021, a seguito di una rilevante riduzione del tasso di occupazione dei reparti, i debiti verso fornitori, per loro natura a breve termine, hanno registrato una notevole contrazione rispetto all'esercizio precedente e ciò ha influenzato, al ribasso, la percentuale di incidenza dei debiti a breve termine rispetto al totale dei debiti.

Oltre ai singoli eventi aventi effetto su tale rapporto, il grafico evidenzia come il trend sia stabile o in minima, progressiva crescita e come l'incidenza dei debiti a breve termine sia passata nel corso di 5 esercizi dal 39% al 59% (dato del 2024).

Rispetto ai giorni medi di pagamento ai fornitori si conferma un dato allineato ai precedenti esercizi mentre il trend storico fa registrare un miglioramento netto, passando da un valore di 244 giorni nel 2015 a 65 giorni del 2025, segnando, di fatto il dato più basso di sempre. Il seguente grafico fornisce un maggiore dettaglio di ogni singola annualità:

## Giorni di pagamento dei fornitori (Media annua)



<b>D. 12 - debiti tributari</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>397.630</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Debiti v/erario per ritenute operate	4.990	8.052	- 3.062
IVA a debito per split payment	106.107	56.697	49.410
Erario c/IVA	40.360	-	40.360
Debiti per IRES	178.231	169.214	9.017
Debiti per IRAP	38.349	91.264	- 52.915
Debiti per IRPEF e addizionali	29.592	29.026	566
<b>Totale</b>	<b>397.630</b>	<b>354.254</b>	<b>43.376</b>

#### Note e commenti:

La voce debiti tributari presenta un valore superiore rispetto all'esercizio precedente per effetto di maggiori debiti per IVA, sia in regime ordinario che split.

Rispetto alla tematica afferente alla gestione IVA ordinaria, il saldo del conto erario c/iva, rileva un debito derivante dalla liquidazione mensile del mese di dicembre, oltre al valore derivante dalla variazione in aumento della quota iva indetraibile del pro-rata.

Il dato derivante dal regime fiscale della scissione dei pagamenti (o split payment) ai sensi dell'art. 17-ter D.P.R. 633/72 subisce una variazione positiva. Quest'ultimo valore può subire annualmente variazioni in base alle fatture ricevute e protocollate nel corso del mese di dicembre di ogni anno.

Le imposte sul reddito (IRES e IRAP) evidenziano il debito, al lordo degli eventuali acconti versati, indicati nella sezione a credito del bilancio. Il valore relativo all'IRES risulta crescente rispetto al 2023 per effetto dei maggiori proventi derivanti dalla gestione immobiliare mentre i debiti per IRAP, preso atto di un costo del personale sostanzialmente invariato, evidenziano un valore nettamente inferiore all'anno precedente per effetto della nuova aliquota fissata dalla L. Regione Toscana n. 25/2023, al 2,98% contro la precedente percentuale del 7,58%.

<b>D. 13 - debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>47.227</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Debiti v/INPS	250	217	33
Debiti v/INPDAP	46.977	50.361	- 3.384
<b>Totale</b>	<b>47.227</b>	<b>50.578</b>	<b>- 3.351</b>

#### Note e commenti:

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

<b>D. 14 - altri debiti</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>616.068</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Debiti verso dipendenti	46.011	32.970	13.041
Depositi cauzionali rette	181.598	179.418	2.180
Depositi cauzionali fitti	341.076	319.069	22.006
Debiti diversi	47.325	34.271	13.054
<b>Totale</b>	<b>616.068</b>	<b>565.728</b>	<b>50.340</b>

#### Note e Commenti:

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

Nel corso del 2024 il bilancio iscrive tra tali "altri debiti" un valore crescente rispetto all'anno precedente per effetto di un importante incremento dei depositi cauzionali derivanti da contratti di locazione in virtù di nuove unità immobiliari locate o aggiudicate a seguito di bandi pubblici.

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

I debiti verso dipendenti rilevano il debito verso dipendenti derivanti da ferie non godute al 31 dicembre 2024.

#### La composizione dei ratei e risconti passivi è la seguente:

<b>E - ratei e risconti passivi</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>2.779.915</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ratei passivi	98.063	87.186	10.877
Risconti passivi	290.362	184.500	105.861
Risconti passivi pluriennali per diritti di superficie	2.107.008	2.183.452	- 76.444
Risconti passivi pluriennali	284.483	287.261	- 2.778
<b>Totale</b>	<b>2.779.915</b>	<b>2.742.400</b>	<b>37.515</b>

#### Note e commenti:

##### Ratei passivi

La voce ratei passivi per complessivi euro 98.063 è composta da quote di costi rilevati contabilmente nel 2025 la cui competenza economica è in parte imputata all'esercizio 2024, trattasi principalmente di costi per utenze, canoni di manutenzione, la regolazione del premio assicurativo del 2024 e gli oneri finanziari inclusi gli interessi passivi derivanti dal fido bancario utilizzato.

#### Risconti passivi

I risconti passivi valorizzati al 31/12/2024 derivano dalla quota relativa ai trasferimenti ricevuti per il servizio di erogazione contributi assistenti familiari, svolto in convenzione con il Comune di Firenze, oltre al risconto dei proventi derivanti dall'alienazione dell'immobile denominato Colonia Barellai, situato nel comune di Tirrenia, per la quota versata al momento del contratto preliminare di vendita, successivamente perfezionato con il rogito nel 2025.

#### Risconti passivi pluriennali per diritti di superficie

La suddetta specifica voce risconto passivo pluriennale si riferisce al diritto di superficie relativo ai locali concessi in uso all'ASL la cui quota di competenza di ciascun esercizio è pari a euro 76.444.

#### Risconti passivi pluriennali

La voce risconti passivi pluriennali rileva la quota relativa a due bonus fiscali (Ecobonus per risparmio energetico e Bonus facciate) per la quota di competenza rinviata agli esercizi futuri, in particolare tali risconti fanno riferimento a spese sostenute tra il 2017 e il 2023 la cui quota rilevata come contributo in conto impianti terminerà nel 2032.



## CONTO ECONOMICO

La composizione del valore della produzione è la seguente:

### ***RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI***

<b>A.1 - ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>7.895.515</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.895.515	7.309.461	586.054
<b>Totale</b>	<b>7.895.515</b>	<b>7.309.461</b>	<b>586.054</b>
<b>Dettaglio</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Rette di ricovero da privati	2.487.893	2.267.795	220.099
Rette di ricovero da Enti	4.802.263	4.597.149	205.114
Ricavi servizi domiciliari	104.619	103.710	909
Proventi pasti a terzi	136.681	111.881	24.800
Ricavi da attività di formazione	364.059	228.927	135.131
<b>Totale</b>	<b>7.895.515</b>	<b>7.309.461</b>	<b>586.054</b>

Note e commenti:

I ricavi delle vendite e delle prestazioni presentano un valore superiore all'esercizio precedente specialmente per l'attività relativa alla gestione dei servizi socio assistenziali che segnala una variazione pari al + 6%.

In termini assoluti si assiste ad un incremento del fatturato per tutti servizi rivolti alla popolazione anziana, sia in regime residenziale che domiciliare per circa euro 425 mila il quale è dovuto, principalmente, al tasso di occupazione tornato a livelli superiori al periodo pre covid ma anche grazie all'aumento delle quote sanitarie per quanto riguarda le RSA e delle quote sociali per quanto riguarda il Centro Diurno Alzheimer.

Ricordiamo inoltre l'importante accordo stipulato in data 1° settembre 2023, tra Regione Toscana ed i gestori pubblici e privati, avente ad oggetto l'incremento definitivo della Quota Sanitaria con effetto retroattivo al 1° di luglio.

Ricapitolando sono stati definiti i seguenti incrementi:

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

Come rappresentato dalla tabella seguente, il tasso di occupazione medio annuo delle strutture risulta consolidare la ripresa già avviata nel 2022 andando a superare, in particolar modo per i moduli RSA, i livelli standard pre covid.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DATO AGGREGATO RSA	94,9%	88,7%	68,4%	87,3%	98,2%	98,5%
DATO AGGREGATO RA	92,6%	82,7%	78,4%	67,9%	88,3%	95,2%
CENTRO DIURNO ALZHEIMER	52,0%	47,7%	17,1%	22,3%	30,6%	62,5%

Il dato aggregato fornisce il tasso di occupazione delle tre strutture (Montedomini, S. Silvestro e Abamelek) fino all'anno 2022 mentre per l'anno 2024 il tasso di occupazione fa riferimento alle sole due strutture di Montedomini e S. Silvestro, vista la chiusura della residenza Abamelek ed il conseguente trasferimento degli ospiti presso la sede centrale. La tabella evidenzia chiaramente le forti difficoltà che ha dovuto fronteggiare l'ASP dal 2020 in poi, ovvero dall'inizio del periodo di emergenza sanitaria Covid-19. Specialmente riguardo al principale modulo (RSA) i dati relativi al 2021, hanno avuto forti ripercussioni negative sulla sostenibilità economica dei servizi offerti. Risulta fondamentale essere riusciti a tornare su livelli di occupazione molto elevati raggiunti grazie a un'attenta attività di monitoraggio dei posti disponibili e immediata copertura mediante nuovi ingressi provenienti sia da segnalazioni dei servizi sociali del Comune che mediante ingressi di utenti in regime privato.

A causa dell'alta incidenza dei costi fissi all'interno dei costi generali dell'ASP, è fondamentale mantenere alto il livello del tasso di occupazione dei reparti, al fine di garantire un fatturato in grado di garantire la piena copertura dei costi. Lo standard di riferimento è fissato, quanto meno, ad un livello pari al 90%.

Riguardo al Centro Diurno Alzheimer, l'anno 2024 registra un importante miglioramento del tasso di occupazione passato dal 30.6% del 2023 al 62,5% del 2024 per effetto dell'accordo con gli enti territoriali che ha portato, nel mese di novembre 2023, alla riunificazione dei due centri diurni di Montedomini e del "Le civette", gestito dalla ASL di Firenze. Tutti gli utenti presenti presso tale centro diurno hanno accettato di proseguire il servizio presso il centro diurno "Athena" dell'ASP e il miglioramento del tasso di occupazione ha consentito, per la prima volta, il raggiungimento del break even. L'obiettivo prefissato prevede un valore standard intorno al 75% di occupazione ma le prospettive per il prossimo esercizio risultano molto positive.

I ricavi derivanti da servizi domiciliari registrano il progressivo decremento del numero di utenti che usufruiscono dei servizi Telecare, Teleassistenza e Telesoccorso. Ormai da anni le nuove attivazioni presentano numeri drasticamente ridotti e per tale ragione è in corso un confronto con il Comune di Firenze volto ad addvenire al rinnovo e modifica della convenzione in essere.

I proventi pasti a terzi, derivanti dall'attività del self service presso la mensa di Montedomini rileva una crescita rispetto all'esercizio precedente. Tra questi ricavi, per effetto della gara espletata nel 2019, il contratto prevede il meccanismo delle royalties spettanti a Montedomini per ogni singolo pasto prodotto. L'incremento dei proventi relativi ai pasti erogati presso il self service aziendale sono originari da convenzioni ormai stabili con diversi soggetti sia pubblici che privati, a cui si è aggiunta, dal mese di giugno 2024, una nuova convenzione con ASL Toscana Centro, volta a consentire l'utilizzo della mensa aziendale ai dipendenti ASL in servizio presso il presidio di via Giovine Italia.

I proventi specifici dell'attività formativa del Centro Servizi e Formazione derivano principalmente dall'attività di noleggio delle sale e servizi annessi per l'organizzazione di congressi e corsi di formazione svolta, quasi esclusivamente, presso la struttura del Fuligno. Il presente bilancio presenta un valore in netto miglioramento rispetto al 2023, facendo registrare un + 59%, rispetto all'esercizio precedente. Ricordiamo che il 2023 risultava penalizzato, nei primi mesi, dai lavori di adeguamento antincendio che ne hanno limitato l'utilizzo ma, ad ogni modo, i valori del 2024 toccano il valore più alto mai raggiunto dal Centro Servizi Formazione.

## ALTRI RICAVI E PROVENTI

A.5 - altri ricavi e proventi			
Saldo al 31/12/2024		3.901.936	
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Altri ricavi e proventi	3.901.936	3.813.205	88.730
<b>Totale</b>	<b>3.901.936</b>	<b>3.813.205</b>	<b>88.730</b>

Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ricavi e contributi in c/attività istituzionale	459.430	262.130	197.300
Fitti attivi fabbricati	2.129.245	2.053.061	76.184
Ricavi per indennità diverse da fitti	98.405	95.278	3.128
Proventi pasti al personale dipendente	2.939	2.830	110
Rimborsi personale in comando	-	-	-
Rimborsi e recuperi diversi	408.461	479.847	- 71.386
Iva detraibile da pro-rata	-	66.363	- 66.363
Rimborsi Bolli	5.034	4.724	310
Contributi, eredità e oblazioni	230	1.480	- 1.250
Contributi c/impianti	46.072	41.743	4.329
Arrotondamenti attivi	1.170	29	1.141
Proventi diversi	9.180	56.010	- 46.830
Ricavi Progetto Assistenti Familiari	741.770	749.711	- 7.942
<b>Totale</b>	<b>3.901.936</b>	<b>3.813.205</b>	<b>88.730</b>

#### Note e commenti:

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

I ricavi e contributi istituzionali comprendono principalmente le attività svolte dall'ASP in convenzione con il Comune di Firenze e riferite ai servizi afferenti alla sfera dell'inclusione sociale presso immobili di proprietà dell'ASP, il servizio progetto assistenti familiari e la gestione dello sportello informativo per amministratori di sostegno.

Complessivamente il valore 2024 della voce A.5, risulta lievemente superiore all'anno precedente ma al proprio interno si nota l'aumento dei ricavi per servizi relativi ad attività istituzionali, crescenti margini relativi alle locazioni e un valore più contenuto dei rimborsi diversi principalmente a causa di inferiori rimborsi fatturati a ASL e Comune di Firenze per i locali di via Giovine Italia e della struttura Principe Abamelek.

La voce di ricavo relativa alla componente di detraibilità IVA risulta assente nel 2024 per effetto di un peggioramento del pro-rata, evidenziato stavolta tra i costi del bilancio.

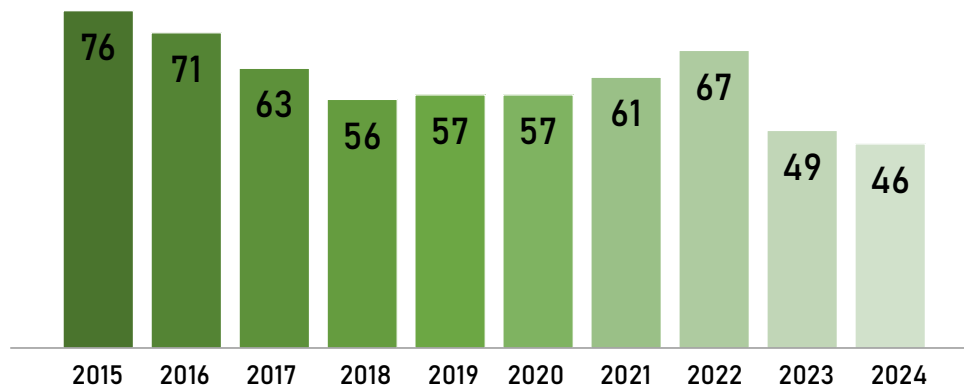
I ricavi da locazioni (sia derivanti da contratti ad uso abitativo che ad uso diverso dall'abitativo), sommata alla voce denominata "ricavi per indennità diverse da fitti" in termini relativi rileva uno scostamento pari a circa un + 4%. La variazione positiva risulta generata sia di nuovi contratti di locazione stipulati, sia per effetto delle variazioni Istat sui contratti esistenti. Quest'ultimo elemento, nel corso del 2024 ha fatto registrare un incremento medio annuo dell'1,0% che, in termini economici ha generato una crescita dei ricavi da locazione pari a oltre 20 mila euro su base annua.

Allo stesso tempo, ricordiamo che il tema degli immobili concessi in locazione risulta annualmente molto dinamico e ripetutamente oggetto di nuovi contratti di locazione, rinnovi contrattuali ma anche sfratti per morosità, risoluzioni volontarie previa disdetta o in qualche caso decesso dei conduttori, talvolta anziani. Nel corso del 2024 si registrano tre contratti di locazione terminati per una delle motivazioni sopra elencate.

Nel corso degli ultimi anni, talvolta, è risultato maggiore il numero di appartamenti liberatosi rispetto a quelli nuovamente concessi in locazione, ciò anche per effetto di investimenti che necessariamente sono stati destinati principalmente all'adeguamento normativo delle sedi alla normativa antincendio a discapito di investimenti finalizzati alla messa a reddito del patrimonio.

Di seguito il dettaglio del trend degli immobili inutilizzati:

## Unità immobiliare libere



Il dato relativo al 2024 evidenzia un dato positivo, riducendo ulteriormente il numero di unità immobiliari libere, valorizzate alla data del 31/12/2024.

In realtà il dato necessita di un importante ulteriore commento, ricordiamo infatti che con Deliberazione del CdA n. 21 del 21/12/2022 e successiva comunicazione al Comune di Firenze, come previsto dalla L.R. 43/2004, è stata deliberata l'alienazione di un considerevole numero di unità immobiliari, indispensabile per finanziare l'ingente piano di investimenti futuro dell'ASP. Trattasi complessivamente di 12 unità immobiliari e per tale ragione, pertanto, il dato reale degli immobili liberi al 31/12/2022 andrebbe considerato pari a 55 (67-12) mentre al 31/12/2023 pari a 38 (49-11) vista una prima vendita perfezionata in data 20/12/2023 e infine, il dato relativo al 31/12/2024 risulta, di fatto pari a 38, ovvero (46-8). Attualmente il piano di alienazioni sta proseguendo regolarmente compatibilmente con le risorse organizzative dedicate a tale attività straordinaria.

Compatibilmente con le disponibilità finanziarie dell'ASP, una parte delle unità immobiliari, attualmente libere, saranno oggetto di ristrutturazione e successiva "messa a bando" al fine di massimizzare le suddette entrate.

I rimborsi diversi fanno riferimento, principalmente, al rimborso del costo per utenze e altri oneri annessi alle sedi istituzionali o altri immobili di proprietà dell'ASP. Per effetto di diverse tipologie di contratto e/o convenzioni, taluni spazi all'interno delle sedi istituzionali vengono, in parte, utilizzati da soggetti terzi i quali provvedono al successivo rimborso, in quota parte, delle spese indirette. La voce relativa ai rimborsi rileva una riduzione dovuta a minori rimborsi fatturati a Asl Toscana Centro che presso i locali di via Giovine Italia si sono resi autonomi dal punto di vista energetico e, generalmente, anche dal generalizzato calo dei costi per utenze.

Tra i rimborsi 2024 troviamo anche il rimborso dei costi per utenze e manutenzioni della porzione della struttura Abamelek, in parte, restituita al Comune di Firenze per svolgervi una attività di accoglienza in favore di cittadini di cittadinanza ucraina e gli analoghi rimborsi fatturati al gestore affidatario del servizio di accoglienza presso il Fuligno.

Benché di importo più contenuto, troviamo infine il rimborso delle spese legali (ad esempio per ingiunzioni di pagamento promosse dall'ASP), il rimborso di sinistri assicurativi, e il rimborso delle imposte di bollo e/o di registro gravante sui contratti di locazione la cui quota del 50% a carico dei singoli conduttori.

La voce relativa a contributi, eredità e oblazioni rileva solo modeste donazioni ricevute nel corso dell'anno.

I contributi in conto impianti rilevano la quota di competenza economica dell'anno relativa alle detrazioni di due bonus fiscali (Ecobonus per risparmio energetico e Bonus facciate).

I proventi diversi rilevano, principalmente, i ricavi derivanti dei distributori automatici installati presso le sedi istituzionali.

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

La composizione dei costi della produzione è la seguente:

### ***COSTI ACQUISTI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI***

<b>B.6 - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>12.410</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.410	14.994	- 2.584
<b>Totale</b>	<b>12.410</b>	<b>14.994</b>	<b>- 2.584</b>
<b>Dettaglio</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Generi alimentari	2.008	1.994	14
Libri, riviste e giornali	4.063	5.352	- 1.288
Cancelleria e materiali vari d'ufficio	1.946	3.467	- 1.520
Materiali e attrezzature generiche	2.489	2.860	- 372
Carburanti e lubrificanti	693	700	- 7
Beni diversi e vari di consumo	1.210	622	588
<b>Totale</b>	<b>12.410</b>	<b>14.994</b>	<b>- 2.584</b>

Note e commenti:

Il totale della voce B.6, oltre ai singoli scostamenti delle voci al suo interno evidenziate, rileva un valore complessivo inferiore all'esercizio precedente pari a oltre 2 mila euro. La singola voce di spesa che rileva il maggiore scostamento negativo è riferita all'acquisto di cancelleria e di materiali e attrezzature generiche, beni che, in base al loro valore non rientrano tra i cespiti oggetto di ammortamento.

Tra le voci sotto elencate troviamo principalmente costi di struttura o imputabili direttamente all'area amministrativa e al patrimonio immobiliare.

La voce relativa all'acquisto di materie prime non risulta rilevante all'interno del bilancio dell'ASP in virtù del fatto che la maggior parte degli acquisti diretti di beni e materie prime necessarie per le attività socio-assistenziali rientrano tra i costi per appalti essendo forniti direttamente dai soggetti gestori.

### ***SPESE PER SERVIZI***

<b>B.7 - per servizi</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>8.467.127</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Per servizi	8.467.127	8.203.988	263.139
<b>Totale</b>	<b>8.467.127</b>	<b>8.203.988</b>	<b>263.139</b>

Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione	
Costi appalto servizi assistenza	4.723.023	4.466.779		256.244
Costi appalto portineria	199.456	194.712		4.744
Compensi e commissioni concorsi e gare	-	700	-	700
Spese per acquisto pasti	703.473	653.389		50.084
Spese per servizi Sistema Qualità	4.685	7.831	-	3.147
Spese servizi pulizia e sanificazione locali	137.399	148.970	-	11.571
Spese condominiali	54.509	39.651		14.858
Spese vuotatura fosse biologiche	15.892	9.473		6.419
Spese di trasloco e smaltimento rifiuti	10.598	6.275		4.323
Spese di vigilanza e protezione	10.748	9.911		837
Spese legali e notarili	36.270	51.398	-	15.129
Assicurazioni	74.504	77.908	-	3.404
Spese postali	371	730	-	359
Costi diversi attività di formazione	4.606	746		3.860
Consulenze e prestazioni amministrative	63.579	60.464		3.115
Consulenze e prestazioni tecniche	37.859	40.770	-	2.911
Canoni assistenza software/hardware	129.397	128.014		1.384
Spese per viaggi e trasferte	249	20		229
Spese per acquisto servizi diversi	47.823	45.135		2.688
Energia elettrica	318.378	307.464		10.913
Utenze telefoniche	50.191	45.718		4.472
Fornitura acqua	159.980	143.334		16.647
Gas e combustibili	302.701	376.400	-	73.699
Manutenzioni ordinarie fabbricati	155.234	134.194		21.040
Manutenzioni impianti, macchinari, attrezzature	344.780	376.410	-	31.630
Manutenzioni mobili e arredi	11.117	18.123	-	7.006
Manutenzioni automezzi	1.234	866		368
Manutenzione giardini	38.189	18.688		19.501
Compensi collegio dei revisori legali	39.466	39.894	-	428
Spese progetti Società della Salute	49.649	50.312	-	662
Erogazione contributi	741.770	749.711	-	7.942
<b>Totale</b>	<b>8.467.127</b>	<b>8.203.988</b>		<b>263.139</b>

## Note e commenti:

Le spese per servizi ammontano a euro 8.467.127 e rilevano un valore superiore all'esercizio precedente dato principalmente dallo scostamento dei costi variabili direttamente correlati all'incremento delle percentuali di occupazioni dei reparti, già descritta tra le voci attive del conto economico.

In particolar modo i costi relativi ai due principali appalti per servizi assistenza e acquisto pasti evidenzia un costo superiore all'anno scorso per una cifra pari a oltre euro 300.000.

In contrapposizione al suddetto incremento dei costi si assiste ad un ulteriore, lieve, calo dei costi per utenze rispetto al 2023. Il valore finale delle quattro utenze relative all'energia elettrica, gas, acqua e spese telefoniche si assesta su una cifra pari a euro 831.250, in forte calo rispetto alla cifra esorbitante raggiunta nel bilancio 2022 che aveva fatto segnare un valore pari addirittura a 1.242.254.

Tra le più rilevanti spese per servizi troviamo anche le spese del servizio di portineria, esternalizzata a decorrere dal mese di agosto 2019, a seguito di una procedura aperta per l'affidamento del servizio. Il costo relativo all'anno 2024 risulta superiore al 2023 per effetto di un nuovo affidamento d'urgenza reso necessario a seguito delle difficoltà economiche incontrate dal precedente gestore e che hanno portato anche all'adozione dell'intervento sostitutivo dell'ASP nel pagamento degli stipendi dovuti al personale esternalizzato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 50/2016. I costi crescenti non risultano strettamente derivanti dal cambio di gestore ma piuttosto dal rinnovo del CCNL di riferimento.

Le spese di vigilanza e protezione registrano la spesa relativa all'affidamento del servizio di vigilanza presso il giardino della struttura di S. Silvestro, il museo del Bigallo e dell'immobile S. Agnese. Il valore complessivo risulta in linea con quello dell'esercizio precedente.

Le spese derivanti da canoni di assistenza hardware e software rilevano un incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto dell'attivazione del sistema di gestione informatizzata della cartella sanitaria e di ulteriori software relativi alla gestione degli atti informatizzati, acquisti telematici, etc.. Nonostante tale elemento, si traduca in un onere aggiuntivo per il bilancio, si tratta di un investimento importante per il miglioramento della gestione qualitativa dei servizi svolti e anche per una migliore efficacia dell'attività amministrativa.

Anche le spese di sanificazione fanno registrare un leggero scostamento negativo a causa di minori interventi di sanificazione straordinaria, al di fuori del canone mensile affidato, sia presso locali delle sedi che presso altri immobili. Nel corso del 2023 la spesa era risultata maggiore a causa delle sanificazioni straordinarie previste in occasione della conclusione dei lavori di ristrutturazione di alcuni reparti di degenza.

I costi relativi alla manutenzione ordinaria, ammontanti complessivamente a euro 550.554, presentano un valore tendenzialmente analogo rispetto all'ultimo bilancio approvato. I principali costi di manutenzione ordinaria fanno riferimento a contratti "global service" per la manutenzione ordinaria degli impianti elettrico, idraulico, etc. A questi si sommano singoli interventi di manutenzione ordinaria di natura edile e impiantistica presso tutte le strutture dell'ASP e il patrimonio immobiliare diffuso.

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

- tra le consulenze amministrative i principali incarichi fanno riferimento ad attività di assistenza da un punto di vista legale, pensionistico e fiscale. Si rileva inoltre il servizio avente ad oggetto la tematica dell'amministratore di sostegno svolto in convenzione con il Comune di Firenze. Anche nel 2024 troviamo incarichi ricorrenti come ad esempio l'assistenza legale necessaria per la predisposizione di gare di appalti particolarmente complessi, il compenso per l'Organismo Indipendente di Valutazione e l'incarico per lo svolgimento dell'attività di Responsabile Protezione Dati ai sensi del GDPR 2016/679.
- tra le consulenze di tipo tecnico troviamo diversi incarichi finalizzati alla progettazione, direzione lavori di interventi di riqualificazione, oltre incarichi per l'espletamento di pratiche urbanistiche, nonché per la predisposizione di perizie di stima di immobili sia al fine della alienazione che della locazione. A partire dal mese di novembre 2024 troviamo inoltre il nuovo specifico incarico derivante dall'affidamento del servizio di energy manager, avviato con la finalità di ottimizzare il costo delle utenze ed affiancare l'ASP nelle future scelte strategiche di efficientamento energetico degli impianti.

I compensi per commissioni, concorsi e gare fanno riferimento ai costi per lo svolgimento delle valutazioni tecniche riferite a procedure aperte di affidamento di servizi. Nel 2024 non si rilevano costi per commissione tecniche per appalti.

Tra le spese legali, pari a circa euro 36 mila, in calo rispetto all'esercizio precedente, troviamo gli incarichi conferiti per procedure di sfratto, pratiche di recupero credito e ingiunzioni sia verso locatari che degenti delle strutture socio assistenziali.

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

Le spese per vuotature fosse biologiche ed i costi relativi a smaltimenti e traslochi, effettuati sia presso le sedi istituzionali che presso condomini di proprietà dell'ASP, risultano leggermente superiori al valore dell'anno precedente. Rispetto ai dati storici, all'interno della voce riguardante gli smaltimenti, si assiste senza dubbio a forti risparmi derivanti dalla possibilità, concessa dal 2022 da Alia e utilizzata frequentemente dall'ASP, di procedere con smaltimenti di rifiuti ingombranti anche a favore di utenze non domestiche.

Tra le spese per servizi diversi troviamo l'esternalizzazione di alcune fasce diurne e notturne del servizio di teleassistenza, il servizio di cura del verde presso i giardini delle sedi istituzionali, un servizio di custodia e manutenzione presso la struttura Barellai di Calambrone, il servizio di custodia e successiva riallocazione di alcune importanti opere d'arte precedentemente contenute presso la Loggia del Bigallo e ulteriori oneri relativi ai servizi di varia natura.

Le spese di pubblicità e pubblicazioni, quando presenti, fanno principalmente riferimento alle forme di pubblicità obbligatoria dovuta in occasione di gare di appalto particolarmente complesse solitamente rimborsate in fase di firma del contratto con il soggetto aggiudicatario.

La voce relativa ai compensi spettanti agli organi istituzionali non risulta valorizzata tra i costi d'esercizio dall'anno 2012, a seguito della sentenza dalla Corte Costituzionale n. 161/2012 ad eccezione delle somme, invece, effettivamente erogate ai membri del Collegio dei revisori ammontanti a euro 39.466.

I contributi erogati nel corso del 2024, pari a circa euro 742 mila, sono esclusivamente relativi al progetto assistenti familiari dato che nel corso dell'anno il Comune di Firenze non ha confermato i contributi estivi relativi ai soggiorni per persone con disabilità.

### ***COSTI GODIMENTO BENI DI TERZI***

<b>B.8 - per godimento beni di terzi</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>33.504</b>	<b>33.059</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Per godimento beni di terzi	33.504	33.059	445
<b>Totale</b>	<b>33.504</b>	<b>33.059</b>	<b>445</b>
<b>Dettaglio</b>	<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>Valore al 31/12/2023</b>	<b>Variazione</b>
Fitti passivi	-	-	-
Canoni di noleggio	33.504	33.059	445
<b>Totale</b>	<b>33.504</b>	<b>33.059</b>	<b>445</b>

Note e commenti:

Per quanto riguarda l'utilizzo di beni di terzi non si rilevano variazioni rilevanti rispetto ai canoni di noleggio di automobili, attrezzature d'ufficio e specifiche destinate ai reparti RSA e macchine da ufficio.



## COSTI DEL PERSONALE

### B.9 - per il personale

**Saldo al 31/12/2024** 1.586.925

### B.9.a - salari e stipendi

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Salari e stipendi	1.244.955	1.213.325	31.630
<b>Totale</b>	<b>1.244.955</b>	<b>1.213.325</b>	<b>31.630</b>

### B.9.b - oneri sociali

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Oneri sociali	318.916	310.274	8.643
<b>Totale</b>	<b>318.916</b>	<b>310.274</b>	<b>8.643</b>

### B.9.e - altri costi

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Altri costi	23.054	18.670	4.384
<b>Totale</b>	<b>23.054</b>	<b>18.670</b>	<b>4.384</b>

Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Stipendi personale dipendente	765.772	714.314	51.458
Stipendi personale in comando	-	4.873	- 4.873
Retribuzione posizione dirigenza competenza	47.358	36.011	11.347
Retribuzione risultato dirigenza competenza	11.000	11.000	-
Costo fondo incarichi, progr. econ. e indenn. professionali	212.892	224.323	- 11.431
Costo fondo premialità e condizioni di lavoro	207.934	222.805	- 14.871
Oneri sociali personale dipendente	313.161	304.198	8.964
Oneri INAIL	5.755	6.076	- 321
Corsi di aggiornamento e formazione personale	5.295	2.448	2.847
Spese per reclutamento personale e concorsi	600	-	600
Costi decreto 81 e visite mediche di controllo	2.572	1.121	1.452
Costi per mensa del personale	14.586	15.101	- 515
<b>Totale</b>	<b>1.586.925</b>	<b>1.542.269</b>	<b>44.657</b>

## Note e commenti:

Il costo del personale evidenzia un valore complessivo pari a 1.586.925 che, in linea con i criteri adottati negli esercizi precedenti include tutti gli accantonamenti relativi alle quote di salario accessorio ancora non erogate nel corso dell'anno al personale di comparto e alla dirigenza. Nel corso del 2023 era avvenuta la rideterminazione dei nuovi fondi previsti dal nuovo CCNL e denominati:

- Costo fondo incarichi, progressioni economiche e indennità professionali;
- Costo fondo premialità e condizioni di lavoro.

Complessivamente si rileva una variazione positiva rispetto all'anno precedente anche in considerazione di un costo del personale notevolmente basso nel 2023. Da considerare tra l'altro che il costo del personale, a consuntivo risulta decisamente inferiore al valore iscritto nel bilancio preventivo e che anche l'organico in servizio risulta ancora inferiore a quanto previsto dal Piano del Fabbisogno del Personale.

Lo scostamento in aumento pari a euro 44.657 risulta generato da molteplici fattori, quali due dipendenti che hanno rassegnato le dimissioni a seguito della vincita di concorso pubblico presso altra amministrazione a cui si aggiungono ulteriori due dipendenti che hanno richiesto un periodo di aspettativa non retribuita. Ad integrazione di tale organico sono state effettuate due nuove assunzioni, mediante la procedura di mobilità tra enti.

Nel corso del 2024 è avvenuta inoltre una importante riorganizzazione che ha portato a progressioni verticali e alla creazione di tre profili di elevata qualificazione, si rilevano costi derivanti dal riconoscimento a tutto il personale di comparto dell'indennità di vacanza contrattuale visto il CCNL ormai scaduto, nonché infine l'incremento dei costi inerenti la direzione a seguito del rinnovo del contratto collettivo siglato n data 16/07/2024.

I costi per personale in comando rilevano un valore nullo, trattandosi di due dipendenti in comando fino al mese di gennaio 2023 che successivamente hanno ottenuto il trasferimento definitivo presso l'ASP. Tale operazione ha certamente consentito di garantire una maggiore stabilità, anche in ottica prospettica rispetto all'organico aziendale. Nel corso del 2024 non si registrano rapporti di lavoro di tipo interinale.

Tra i costi accessori troviamo il costo per il servizio mensa rivolto ai dipendenti in linea rispetto all'esercizio precedente in considerazione di un maggiore utilizzo della mensa aziendale da parte del personale. I costi per formazione e aggiornamento professionale e i costi per visite mediche di controllo in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro (D.lgs. 81/08) rilevano discreti aumenti rispetto all'esercizio precedente. Rispetto al tema della formazione, preme sottolineare che nel corso dell'anno il personale dell'ASP ha effettuato numerosi corsi di formazione, anche in modalità Webinar a carattere gratuito e che pertanto non figurano tra i suddetti costi.

## AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

B.10 - ammortamenti e svalutazioni			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>390.344</b>		
B.10.a - ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
B.10.b - ammortamenti delle immobilizzazioni materiali			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	351.006	354.051	- 3.045
<b>Totale</b>	<b>351.006</b>	<b>354.051</b>	<b>- 3.045</b>

**B.10.c - svalutazione delle immobilizzazioni**

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione	
Svalutazione delle immobilizzazioni	39.338	63.346	-	24.008
<b>Totale</b>	<b>39.338</b>	<b>63.346</b>	<b>-</b>	<b>24.008</b>

Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione	
Amm.to fabbricati Montedomini	114.797	114.927	-	130
Amm.to fabbricati Fuligno	52.518	52.518	-	-
Amm.to fabbricato S.Silvestro	38.365	38.365	-	-
Amm.to Fabb. Non strumentali	33.559	33.559	-	-
Amm.to Impianti	5.248	7.895	-	2.647
Amm.to addeguamento antincendio	5.855	5.855	-	-
Amm.to Impianto Idraulico	197	197	-	-
Amm.to Condizionatori	994	1.263	-	268
Amm. Mobili Arredi	3.687	3.687	-	-
Amm.to ristrutturazione ONIG	95.785	95.785	-	-
Svalutazione delle immobilizzazioni	39.338	63.346	-	24.008
<b>Totale</b>	<b>390.344</b>	<b>417.397</b>	<b>-</b>	<b>27.053</b>

**Note e commenti:**

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

Riguardo ai piani di ammortamento conclusi trattasi, in particolare di impianti generici, impianti elettrici, attrezzature e macchine da ufficio.

Complessivamente il costo dei soli ammortamenti ammonta a circa euro 351 mila e a cui sommano svalutazioni delle immobilizzazioni riguardanti cespiti specifici relativi alla struttura Principe Abamelek e altri riferiti a ristrutturazioni ultra ventennali.

Nonostante gli ingenti investimenti avvenuti nel corso del presente esercizio, pari a oltre 1,8 milioni di euro, la voce "ammortamenti" non rileva un incremento per effetto di investimenti in parte finanziati grazie a contributi di terzi in conto impianti e in parte per l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

## ACCANTONAMENTI PER RISCHI

B.12 - accantonamenti per rischi			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>			
	<b>504.096</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Accantonamenti per rischi	504.096	235.209	268.887
<b>Totale</b>	<b>504.096</b>	<b>235.209</b>	<b>268.887</b>
Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Accantonamento fondo rischi su crediti	113.304	135.209	- 21.905
Accantonamento fondo per investimenti futuri	269.369	100.000	169.369
Accantonamento fondo rischi gestionali	121.423	-	121.423
<b>Totale</b>	<b>504.096</b>	<b>235.209</b>	<b>268.887</b>

Note e commenti:

Nel corso del 2024, in coerenza con i criteri adottati ormai negli ultimi anni, in base all'analisi dei crediti maturati nel corso dell'esercizio, sia verso utenti per rette che verso conduttori delle unità immobiliari locate è stato stabilito di accantonare annualmente, in via prudenziale, il 50% dei suddetti crediti non incassati.

Di questi, euro 62.353 fanno riferimento a crediti verso utenti delle residenze socio assistenziali mentre la parte restante, pari a euro 50.951 si riferisce a crediti vantati nei confronti di locatari.

Il criterio adottato, oltre ad alimentare lo specifico fondo svalutazione crediti per far fronte al reale rischio di inesigibilità, risulta importante al fine di avere una modalità di rappresentazione del bilancio che consenta di avere un risultato d'esercizio influenzato sì dalla voce "accantonamenti" rispettando un criterio omogeneo nel tempo.

Completati gli specifici accantonamenti inerenti ai crediti afferenti all'esercizio in corso è stata inoltre effettuata un'analisi basata sul criterio dell'ageing dei crediti iscritti in bilancio al fine di verificare la corrispondenza tra il rischio stimato di insolvenza e la capacità di farvi fronte da parte del fondo svalutazione crediti. Dalla suddetta analisi non è emersa la necessità di ulteriori accantonamenti prudenziali.

Nel corso del 2024 troviamo inoltre un ulteriore accantonamento sul fondo investimenti futuri nella misura pari a euro 269.369 e corrispondente a interventi di manutenzione straordinaria in corso alla data di chiusura del presente bilancio.

## ONERI DIVERSI DI GESTIONE

<b>B.14 - oneri diversi di gestione</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>483.507</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Oneri diversi di gestione	483.507	465.823	17.684
<b>Totale</b>	<b>483.507</b>	<b>465.823</b>	<b>17.684</b>
Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Spese varie per animazione	4.122	320	3.803
Spese varie amministrative	2.119	2.153	- 34
Quote associative	200	400	- 200
Arrotondamenti passivi	40	38	2
Oneri diversi di gestione	3.173	3.517	- 345
Tributi locali	237.245	245.842	- 8.597
I.V.A. indetraibile	23.365	-	23.365
Imposta di bollo e registro	64.035	56.779	7.256
Imposte e tasse diverse	149.208	156.774	- 7.566
<b>Totale</b>	<b>483.507</b>	<b>465.823</b>	<b>17.684</b>

Note e commenti:

La voce "oneri diversi di gestione" rileva un ammontare superiore all'esercizio precedente nella misura pari a euro 17.684. Il principale scostamento è riconducibile alla voce "IVA indetraibile", presente nel 2024 a causa della variazione della quota di detraibilità iva derivante dal rapporto tra il pro-rata iva provvisorio e quello definitivo in fase di dichiarazione IVA annua, passato rispettivamente dall'87% al 92%.

La voce "tributi locali", al cui interno troviamo l'imposta IMU gravante sull'ingente patrimonio dell'ASP, rileva una variazione negativa dovuta, principalmente alle alienazioni avvenute nel corso dell'anno.

All'interno della voce imposte e tasse diverse sono contabilizzati principalmente i costi relativi all'imposta TARI dovuta alla società Alia SpA, anch'essa nel corso del 2024 ha fatto registrare un aumento delle tariffe, tuttavia compensata dalla cessazione dell'utenza relativa all'immobile Principe Abamelek. All'interno della voce imposte e tasse diverse troviamo, inoltre, la quota relativa al contributo del consorzio di bonifica e ulteriori imposte e tasse di varia natura.

L'ammontare, invece, delle imposte e di bollo e di registro rilevano principalmente le imposte dovute sui contratti di locazione o altre tipologie di contratto soggette a registrazione. L'incremento di tale voce di costo rispetto all'esercizio precedente risulta strettamente correlato all'incremento dell'ammontare dei canoni di locazione.

## AREA FINANZIARIA

La composizione dei proventi e oneri finanziari è la seguente:

C.16 - altri proventi finanziari			
Saldo al 31/12/2024	410		
C.16.d - altri proventi finanziari			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Proventi diversi dai precedenti	410	1.154	- 744
<b>Totale</b>	<b>410</b>	<b>1.154</b>	<b>- 744</b>
C.17 - interessi e altri oneri finanziari			
Saldo al 31/12/2024	188.312		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Interessi e altri oneri finanziari	188.312	179.401	8.911
<b>Totale</b>	<b>188.312</b>	<b>179.401</b>	<b>8.911</b>
C.17.d - interessi e altri oneri finanziari			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Interessi passivi su mutui	142.686	133.976	8.710
Interessi passivi su anticipazioni di tesoreria	40.934	41.170	- 236
Spese bancarie	3.636	3.667	- 30
Interessi passivi e oneri finanziari diversi	1.056	588	468
<b>Totale</b>	<b>188.312</b>	<b>179.401</b>	<b>8.911</b>

Note e commenti:

L'area finanziaria, nel suo complesso, evidenzia oneri pari a euro 187.902. In particolare gli oneri finanziari risultano superiori rispetto al valore dell'anno precedente per circa euro 9 mila principalmente per gli interessi passivi derivanti dai due mutui in corso mentre gli interessi derivanti dall'utilizzo del fido bancario concesso dall'ente "cassiere" risultano complessivamente allineati al valore del 2023.

La seguente tabella evidenzia un raffronto del valore degli interessi passivi degli ultimi cinque anni:

<b>Raffronto Interessi Passivi 2019-2024</b>					
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Interessi passivi per mutui e per anticipazioni di tesoreria	16.354	25.377	49.679	175.146	183.620

Ricordiamo che nel corso del 2020 e 2021 la riduzione degli interessi era principalmente dovuta alla sospensione dei due mutui in corso. Il dato degli esercizi 2023 e 2024 subisce una forte crescita sia a causa dell'utilizzo del fido bancario che per effetto di una crescita esponenziale dei tassi di interessi variabili.

Nello specifico, gli interessi corrisposti all'istituto Banca BPER (ex Carige), per effetto del mutuo contratto nel 2003, ammontano a euro 9.861, mentre gli ulteriori interessi pari a 132.825 si riferiscono al mutuo acceso presso Banca di Cambiano nel 2015.

Gli interessi passivi su anticipazione di tesoreria fanno riferimento all'utilizzo del fido dell'istituto cassiere, il cui utilizzo medio annuo si è assestato su 783.163 generando oneri nella misura pari a euro 40.934.

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

## **AREA STRAORDINARIA**

La composizione dei proventi e oneri straordinari è la seguente:

<b>E.20 - proventi straordinari</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>1.272.052</b>		
<b>E.20.a - proventi da alienazione</b>			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Proventi da alienazione	1.138.665	313.444	825.221
<b>Totale</b>	<b>1.138.665</b>	<b>313.444</b>	<b>825.221</b>
<b>E.20.b - altri proventi straordinari</b>			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Altri proventi straordinari	133.386	263.650	- 130.264
<b>Totale</b>	<b>133.386</b>	<b>263.650</b>	<b>- 130.264</b>
Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Plusvalenze vendita beni immobili e diritti di superficie	1.138.665	313.444	825.221
Insussistenze di passività	640	23.673	- 23.033
Sopravvenienze attive	132.746	239.977	- 107.231
<b>Totale</b>	<b>1.272.052</b>	<b>577.094</b>	<b>694.957</b>

Note e commenti:

L'area straordinaria presenta proventi complessivi pari a euro 1.272.052 composti da proventi da alienazioni derivanti dalle vendite di quattro unità abitative situate nel comune di Firenze, a seguito di bando pubblico il cui valore complessivo di realizzo ammonta a euro 1.062.221 a cui si somma la quota annuale, di 76.444 euro, relativa al diritto di superficie dei locali ASL presso la struttura Montedomini.

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

La voce relativa alle sopravvenienze attive include al proprio interno diversi fatti di gestione di natura diversa. Il valore indicato nel 2024 racchiude principalmente una rilevante nota di credito emessa dal soggetto gestore del global service di gestione calore avente ad oggetto il conguaglio a favore dell'ASP relativo alla stagione termica 2022/2023, un consistente rimborso ricevuto da Alia per tariffe relative all'anno 2023 per la struttura Principe Abamelek e una ulteriore sopravvenienza attiva derivante dalla decurtazione del fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro effettuata a seguito dell'esternalizzazione del servizio di accoglienza presso il desk del Fuligno

Inoltre, in occasione dell'approvazione dello scorso bilancio erano stati accantonati anche gli oneri aziendali a carico dell'ASP derivanti dal pagamento della produttività 2023. La rettifica di tale accantonamento prudenziale ha comportato un'ulteriore sopravvenienza quantificata in euro 7.645.

Tra tali proventi, troviamo, anche ulteriori rettifiche, di modesto importo, per debiti per fatture da ricevere stanziati l'anno precedente in base ad atti adottati che risultano accertati in misura inferiore allo stanziamento iniziale.

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

<b>E.21 - oneri straordinari</b>			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>1.143.286</b>		
<b>E.21.c - altri oneri straordinari</b>			
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Altri oneri straordinari	1.143.286	333.689	809.597
<b>Totale</b>	<b>1.143.286</b>	<b>333.689</b>	<b>809.597</b>
Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Accantonamenti straordinari da alienazioni patrimoniali	1.138.665	313.444	825.221
Soprapvenienze passive	4.621	20.244	- 15.624
<b>Totale</b>	<b>1.143.286</b>	<b>333.689</b>	<b>809.597</b>

Note e commenti:

Tra gli oneri straordinari troviamo costi complessivi pari a euro 1.143.286 composti principalmente da un accantonamento straordinario equivalente ai proventi derivanti da alienazioni patrimoniali e diritti di superficie. Nello specifico i suddetti accantonamenti, in coerenza con gli stessi criteri adottati in passato, sono stati destinati al Fondo Accantonamento Investimenti Futuri.

La logica seguita è quella di destinare sempre i proventi derivanti da disinvestimenti patrimoniali a futuri investimenti per il miglioramento del patrimonio o dei servizi erogati.



Nella voce sopravvenienze passive troviamo, invece, oneri straordinari per circa euro 4 mila, inferiori rispetto all'esercizio precedente e riferiti ad alcune rettifiche contabili di varia natura o oneri la cui competenza economica sarebbe risultata imputabile agli esercizi precedenti.

## 22 IMPOSTE E TASSE

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

22 - imposte sul reddito d'esercizio			
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>212.344</b>		
Descrizione	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Imposte sul reddito d'esercizio	212.344	249.484	- 37.140
<b>Totale</b>	<b>212.344</b>	<b>249.484</b>	<b>- 37.140</b>
Dettaglio	Valore al 31/12/2024	Valore al 31/12/2023	Variazione
Tributi regionali '- IRAP	34.113	80.270	- 46.157
Imposte sul reddito	178.231	169.214	9.017
<b>Totale</b>	<b>212.344</b>	<b>249.484</b>	<b>- 37.140</b>

Note e commenti:

La voce "imposte sul reddito d'esercizio" è composta per euro 34.113 derivanti da oneri IRAP e per euro 178.231 per IRES.

Il valore relativo all'IRAP risulta calcolato in funzione dell'imponibile IRAP basato sul costo del personale mentre per quanto riguarda l'IRES risulta eseguito il calcolo definitivo basato principalmente sul valore catastale degli immobili, gli affitti percepiti oltre eventuali attività commerciali, qualora in utile.

L'aliquota IRES applicata è pari al 12,00% mentre quella IRAP è pari al 2,98%. Lo scostamento rispetto a quest'ultima voce è data proprio dalla definizione, con Legge Regionale n. 25 del 3 luglio 2023, della nuova aliquota regionale, decisamente inferiore al precedente valore del 7,58%.

## RICLASSIFICAZIONI E ANALISI PER INDICI

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

<b>RICLASSIFICATO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE</b>		
	<b>30/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
(+) Ricavi di vendita	11.797.450	11.122.666
(-) Costi Variabili	- 8.513.040	- 8.252.041
(-) Costi variabili generali amm.vi	- 483.507	- 465.823
<b>MARGINE DI CONTRIBUZIONE</b>	<b>2.800.904</b>	<b>2.404.802</b>
(-) Costi Fissi	- 2.481.365	- 2.194.874
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>319.538</b>	<b>209.928</b>
(+/-) Gestione finanziaria	- 187.902	- 178.247
(+/-) Gestione straordinaria	128.765	243.406
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>260.402</b>	<b>275.086</b>
(-) Imposte	- 212.344	- 249.484
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>
<b>RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO</b>		
	<b>30/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
(+) Ricavi di vendita gestione caratteristica	11.797.220	11.121.186
(-) Acquisti materie prime	- 12.410	- 14.994
(-) Costi per servizi e godimento beni terzi	- 8.500.630	- 8.237.047
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>3.284.180</b>	<b>2.869.145</b>
(-) Costo per il personale	- 1.586.925	- 1.542.269
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>1.697.255</b>	<b>1.326.877</b>
(-) Ammortamenti e svalutazioni	- 390.344	- 417.397
(-) Accantonamenti	- 504.096	- 235.209
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>802.815</b>	<b>674.271</b>
(+) Altri ricavi e proventi	230	1.480
(-) Oneri diversi di gestione	- 483.507	- 465.823
(+/-) Gestione finanziaria	- 187.902	- 178.247
<b>RISULTATO CORRENTE</b>	<b>131.636</b>	<b>31.681</b>
(+/-) Gestione straordinaria	128.765	243.406
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>260.402</b>	<b>275.086</b>
(-) Imposte	- 212.344	- 249.484
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>
<b>RICLASSIFICATO A MARGINI OPERATIVI</b>		
	<b>30/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
(+) Ricavi di vendita	11.797.450	11.122.666
(-) Costi gestione ordinaria	- 10.583.472	- 10.260.132
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)</b>	<b>1.213.978</b>	<b>862.534</b>
(-) Ammortamenti e svalutazioni	- 390.344	- 417.397
(-) Accantonamenti	- 504.096	- 235.209
<b>MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)</b>	<b>319.538</b>	<b>209.928</b>
(+/-) Gestione finanziaria	- 187.902	- 178.247
<b>RISULTATO ORDINARIO</b>	<b>131.636</b>	<b>31.681</b>
(+/-) Gestione straordinaria	128.765	243.406
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>260.402</b>	<b>275.086</b>
(-) Imposte	- 212.344	- 249.484
<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>

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

<b>Margine operativo lordo</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Differenza tra valore della produzione e costi diretti	1.213.978	862.534
<b>Risultato ordinario</b>		
Differenza tra il valore della produzione e costi ordinari (esclusa area straordinaria)	131.636	31.681
<b>Risultato d'esercizio</b>		
Differenze tra il valore della produzione costi ordinari e straordinari	48.058	25.602

Il M.O.L. (margine operativo lordo), rappresentato dalla differenza tra ricavi e costi diretti della produzione evidenzia un valore positivo pari a euro 1.213.978, segnando un significativo miglioramento rispetto all'anno precedente, principalmente per la crescita del valore della produzione.

Il dato senza dubbio più significativo nel rappresentare il reale risultato d'esercizio, al netto delle componenti straordinarie, è il Risultato Ordinario che evidenzia un buon miglioramento del margine pari a circa 100 mila euro.

Da un punto di vista tecnico e per una maggiore confrontabilità dei dati, è importate evidenziare che sia il Risultato Ordinario del 2023 che quello del 2024 risultano condizionati (al ribasso) da rilevanti accantonamenti rispettivamente pari a 235.209 (2023) e 504.096 (2024). Tra questi accantonamenti è importante ulteriormente distinguere quelli destinati a fronteggiare reali rischi futuri dagli altri accantonamenti al fondo investimenti futuri.

Gli accantonamenti del 2023 risultavano fronteggiare per circa euro 135 mila, reali rischi gestionali e di inesigibilità dei crediti iscritti in bilancio e analogamente anche il bilancio 2024 accantona circa 235 mila euro per rischi di analoga natura.

Tenuto conto di tale elemento, il risultato ordinario risulterebbe nel 2024 pari a euro 401.005, in deciso miglioramento rispetto all'analogo valore del 2023 quantificato in euro 131.681.

## ANALISI PER INDICI

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

INDICI ECONOMICI / ANALITICI		2024	2023	2022	2021
Costo del venduto / ricavi	Costi della produzione / valore della produzione	97,3%	98,1%	105,1%	102,7%
Costo del venduto / ricavi (2)	Costi della produzione (-personale) / Valore della produzione	83,8%	84,2%	90,3%	87,1%
Ricavi / costo appalto (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario / Costo appalto gestione	1,54	1,54	1,59	1,49
Ricavi - costo appalto assist. (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario - Costo appalto gestione	2.567.133	2.398.164	2.325.269	1.928.065
Ricavi - costo appalto assist./pasti (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario - Costo appalto assistenza e pasti	1.863.660	1.744.775	1.752.967	1.401.473

		2024	2023	2022	2021
R.O.E.:	Utile / Capitale proprio	0,01	0,00	- 0,10	0,00
		2024	2023	2022	2021
R.O.I.:	Reddito Operativo (EBIT) / Totale attivo	0,38%	0,25%	-0,64%	-0,31%
		2024	2023	2022	2021
R.O.S.:	Ebit / Ricavi di vendita	0,03	0,02	- 0,05	- 0,03
		2024	2023	2022	2021
MOL su Fatturato	Margine operativo lordo / Fatturato (x100)	10,29%	7,75%	5,25%	5,05%
		2024	2023	2022	2021
Turnover (Rotazione del capitale investito)	Ricavi di vendita / Attivo circolante	2,51	2,48	2,38	2,64
		2024	2023	2022	2021
R.O.D. (Return on debt)	Oneri finanziari / Debiti finanziari (x100)	7,84%	4,74%	1,70%	0,82%
		2024	2023	2022	2021
Incidenza gestione non caratteristica	Utile / Risultato operativo (x100)	36,51%	80,81%	89,26%	-2,13%
		2024	2023	2022	2021
Risultato esercizio al netto area straordinaria	Utile - Area straordinaria	- 80.708	- 217.803	- 822.148	- 508.883
		2024	2023	2022	2021
Risultato esercizio al netto area straordinaria e accantonamenti	Utile - Area straordinaria + Accantonamenti	423.388	17.406	- 677.344	- 357.040

L'indice relativo al rapporto tra il costo del venduto ed i ricavi d'esercizio, dopo il biennio 2021-2022 sopra la soglia del 100%, conferma e migliora l'inversione di tendenza già avvenuta nel 2023 e fissa il valore del 2024 al 97,3%, di fatto, inferiore all'unità, essendo caratterizzato da costi della produzione pari a euro 11.477.912 a cui si contrappone un valore della produzione superiore e che ammonta a euro 11.797.450.

Lo specifico differenziale attinente all'area dei servizi socio assistenziali, calcolata come differenza tra i ricavi per rette rispetto al costo dell'appalto di assistenza evidenzia il dato più alto degli ultimi quattro anni. Il miglioramento del margine è anche dovuto alla revisione della quota sanitaria pari a 1,60 euro al giorno per giornata di assistenza, con decorrenza dal 1° gennaio 2024.

Analogamente all'indice sopra esposto, si è ritenuto utile evidenziare un ulteriore indicatore che comprende, tra i costi anche quelli riferiti alla giornata alimentare che, insieme alla giornata assistenziale compone oltre il 75% dei costi gestionali dei servizi socio assistenziali. Anche in questo caso il trend risulta speculare a quello precedentemente commentato passando da euro 1.744.775 nel 2023 a euro 1.863.660 nel 2024.

Il rapporto tra il MOL e il Valore della produzione risulta pari al 10,29% e registra un importante miglioramento rispetto all'esercizio passato, segnando il valore più alto degli ultimi dieci anni. L'indice è influenzato in modo considerevole dai maggiori ricavi per servizi istituzionali e dei ricavi da locazioni accompagnato da un costo del personale sostanzialmente stabile e alla riduzione dei costi indiretti, in particolar modo delle utenze.

Il R.O.D. (Return on debt) indica l'onerosità del capitale "in prestito". Il dato, pari al 7,84%, risulta il più alto degli ultimi dieci anni, evidenzia un notevole incremento rispetto agli esercizi precedenti al 2023 caratterizzati da tassi di interesse fissati dalla BCE estremamente contenuti. L'incremento dei tassi di interesse ha avuto un effetto negativo sui maggiori oneri derivanti dai mutui stipulati a tasso variabile. Il dato è, inoltre, penalizzato anche dai nuovi interessi derivanti dall'uso del fido bancario a cui l'ASP non aveva fatto ricorso per molti anni. L'utilizzo del fido si è reso necessario a causa della progressiva riduzione delle disponibilità liquide per il pagamento degli importanti investimenti realizzati.

	2024	2023	2022	2021
Valore aggiunto (valore della produzione - costi diretti (escluso costo personale))	3.284.410	2.870.625	2.610.340	2.473.875

Il valore aggiunto è un concetto economico che rappresenta la ricchezza effettivamente prodotta da un'impresa nel corso di un determinato periodo, ricchezza principalmente destinata a soggetti terzi e al personale

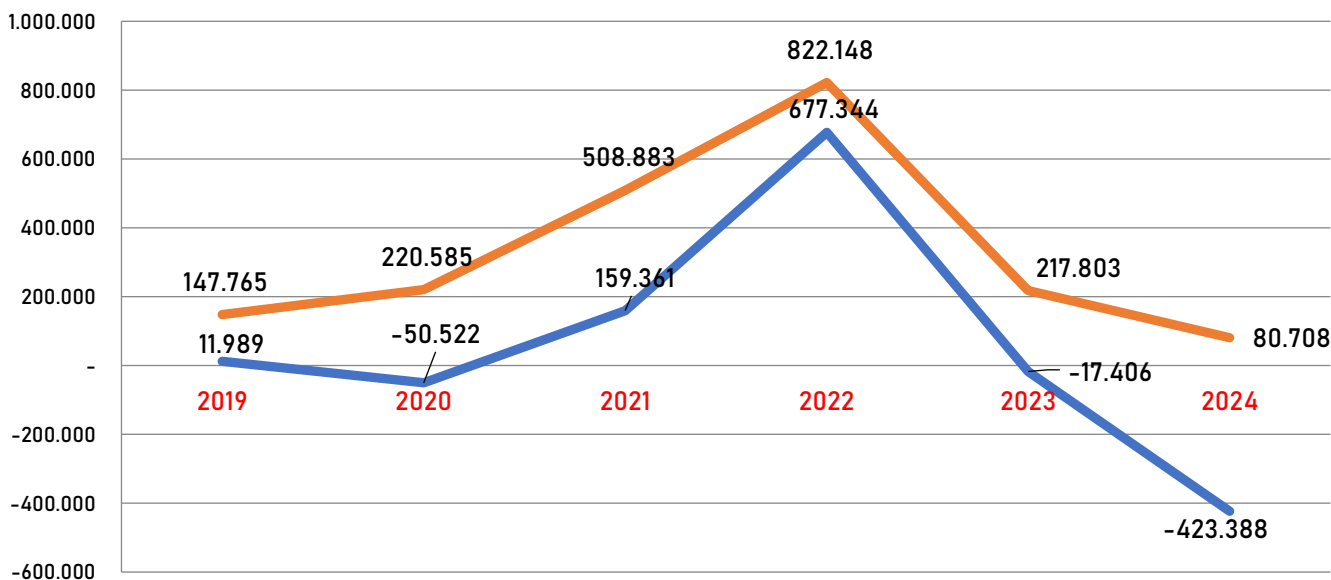
direttamente e indirettamente impiegato. Il dato relativo all'anno 2024 evidenzia il valore aggiunto più alto prodotto dall'ASP nel corso degli ultimi esercizi.

Uno degli indici più importanti e costantemente monitorato è rappresentato dall'incidenza della gestione non caratteristica. Come illustrato dal seguente grafico, sia i valori assoluti che percentuali evidenziano un importante miglioramento rispetto al valore negativo fatto registrare nel 2022, pari a euro 822.148.

L'indice rappresenta l'ammontare di proventi straordinari necessari al raggiungimento del pareggio di bilancio tenuto conto anche di tutti gli accantonamenti prudenziali inseriti nel conto economico. Come si nota dal grafico, si assiste a un trend progressivamente negativo negli anni 2020, 2021 e 2022 che nel corso dell'ultimo esercizio risulta quasi completamente azzerato. Il dato conferma pertanto la capacità da parte dell'ASP di far fronte alla copertura dei costi senza ricorso a proventi di natura straordinaria.

Il medesimo dato, evidenziato con il colore blu (-), è calcolato senza tener conto degli accantonamenti ed evidenzia un trend inferiore ma analogo negli ultimi cinque anni.

### Incidenza area straordinaria



— Incidenza area straordinaria al raggiungimento del pareggio di bilancio (area straordinaria - utile)

— Incidenza area straordinaria al raggiungimento del pareggio di bilancio (area straordinaria - utile - accantonamenti)

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

INDICI FINANZIARI E PATRIMONIALI					
		2024	2023	2022	2021
Indice di copertura dei debiti:	Attivo circolante / Debiti	63,3%	53,6%	60,2%	56,8%
		2024	2023	2022	2021
Indice di copertura debiti (gestione ordinaria)	Attivo circolante / Debiti (escl. Mutui)	90,4%	78,4%	102,8%	120,8%
		2024	2023	2022	2021
Indice di disponibilità	Attivo circolante / Passività correnti (x 100)	107,66%	91,20%	117,35%	141,43%
		2024	2023	2022	2021
Indice di copertura a breve termine:	Crediti < 12 mesi / Debiti < 12 mesi	77,8%	51,8%	54,3%	83,2%
		2024	2023	2022	2021
Rapporto debiti di finanziamento:	Debiti v/banche / Totale Debiti	32,4%	45,2%	41,5%	52,9%
		2024	2023	2022	2021
Cash flow potenziale:	Utile + Ammortamenti + Accantonamenti	942.497	678.208	- 5.902	777.176
		2024	2023	2022	2021
Cash flow potenziale 2:	Utile + Ammortamenti + Accantonamenti diversi da svalutazione crediti	829.193	542.999	- 150.706	625.333
		2024	2023	2022	2021
Incidenza dei crediti su ricavi:	Crediti / Valore della produzione	21,88%	19,40%	20,72%	22,71%
		2024	2023	2022	2021
CCN Capitale Circolante Netto	Attivo circolante - Debiti a breve	334.000	- 432.789	660.287	1.106.471
		2024	2023	2022	2021
CCNO Capitale Circolante Netto Operativo	Attivo circolante (gestione caratteristica) - Debiti a breve	- 482.644	- 1.364.935	- 178.232	127.073
		2024	2023	2022	2021
CCNfin (Cap. circolante corrente finanziario)	Attività correnti - Passività correnti	257.282	- 507.058	26.426	693.599
		2024	2023	2022	2021
PFN	Disponibilità liquide - Debiti verso banche	- 2.325.743	- 3.710.079	- 2.444.201	- 3.105.666
		2024	2023	2022	2021
PFN CORRENTE	Disponibilità liquide - Debiti verso banche a breve termine (fido)	75.852	73.205	633.014	412.057
		2024	2023	2022	2021
PFN / MOL		1,92	4,30	4,37	6,16
		2024	2023	2022	2021
PFN / Cash Flow Potenziale		2,47	5,47	- 414,17	4,00
		2024	2023	2022	2021
PFN / RISULTATO D'ESERCIZIO		48,39	144,91	- 4,57	492,80
		2024	2023	2022	2021
Margine di liquidità primario	Liquidità - Passività correnti	- 4.284.962	- 4.846.831	- 3.172.764	- 2.258.858
		2024	2023	2022	2021
Margine di liquidità primario (b)	Liquidità + Fido non utilizzato - Passività correnti	- 1.688.972	- 3.317.042	- 510.759	234.245
		2024	2023	2022	2021
Margine di liquidità secondario	Disponibilità immediate e differite (Attivo circolante) - Passività correnti	334.000	- 432.789	660.287	1.106.471
		2024	2023	2022	2021
Margine di liquidità secondario (b)	Disponibilità immediate e differite + Fido non utilizzato - Passività correnti	2.929.990	1.097.000	3.322.292	3.599.574

		2024	2023	2022	2021
Quick ratio (Indice di liquidità immediata)	Crediti / Passività correnti	142,62%	98,11%	116,72%	147,51%
		2024	2023	2022	2021
EBITDA / Oneri finanziari		6,4	4,8	10,7	17,5
		2024	2023	2022	2021
EBIT / Oneri finanziari		1,7	1,2	- 10,4	- 9,2
		2024	2023	2022	2021
Indice di rigidità impieghi	Immobilizzazioni / Totale Impieghi	94,37%	94,65%	94,69%	95,48%
		2024	2023	2022	2021
Indice di elasticità impieghi	Attivo circolante / Totale Impieghi	5,53%	5,25%	5,21%	4,42%
		2024	2023	2022	2021
Indice di elasticità globale	Attivo circolante / Immobilizzazioni	5,86%	5,55%	5,50%	4,63%
		2024	2023	2022	2021
Incidenza debiti a breve	Passività a breve / Totale debiti	58,84%	58,73%	51,28%	40,20%
		2024	2023	2022	2021
Incidenza debiti a m/l termine	Passività consolidate / Totale debiti	41,16%	41,27%	48,72%	59,80%

Gli indici sopra indicati evidenziano la forte solidità patrimoniale, tra l'altro non interamente evidenziata nelle cifre di bilancio, in quanto il patrimonio immobiliare è valorizzato in base al valore catastale per quanto riguarda il patrimonio disponibile e in base al valore storico per il patrimonio indisponibile. Entrambi i valori risultano significativamente inferiori al reale valore di mercato.

L'indice di elasticità globale, dato dal rapporto tra l'attivo circolante e il totale delle immobilizzazioni rileva un valore in linea con l'anno precedente per effetto di un attivo circolante e di un totale delle immobilizzazioni sostanzialmente invariati rispetto all'esercizio precedente. Il trend degli ultimi anni evidenzia tuttavia una elasticità crescente derivante anche dalle alienazioni patrimoniali che hanno ridotto il valore immobiliare di iscrizione in bilancio anche se tale elemento sarebbe, teoricamente, compensato dagli investimenti rilevati al netto dei contributi in conto impianti.

Il cash flow potenziale, calcolato come somma algebrica dell'utile, ammortamenti e accantonamenti, dopo il dato negativo del 2022, influenzato dal risultato in perdita di oltre 500 mila euro, evidenzia un dato nuovamente positivo pari a euro 942.497, anche superiore ai valori degli esercizi precedenti al 2022. Tale valore risulta molto importante, in quanto in grado di mettere in risalto gli anni in cui l'azienda ha la capacità di creare cassa o piuttosto "drenare" liquidità.

Uno degli indici di maggior interesse, la Posizione Finanziaria Netta, calcolata come differenza tra le disponibilità liquide e i debiti verso banche, fa registrare un dato più basso degli ultimi quattro anni. Il dato finale andrebbe eventualmente rettificato per la quota di contributi in c/esercizio o contributo in c/impianti incassati al 31 dicembre e indicati come risconti passivi.

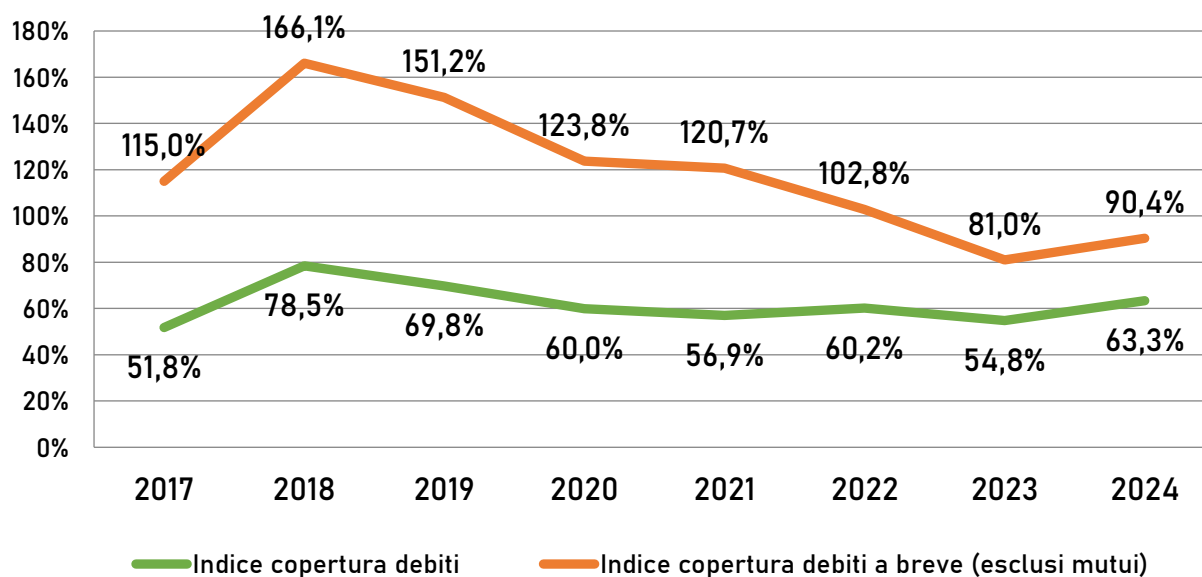
Da un punto di vista patrimoniale nel corso del 2024 l'ammontare dei debiti rileva una consistente riduzione passando da circa 8,4 milioni di euro a circa 7,4 milioni di euro al quale si contrappone un attivo circolante sostanzialmente invariato e pari a circa 4,7 milioni di euro.

Il confronto tra l'attivo e il passivo dà origine a diversi indicatori interessanti che evidenziano, quasi tutti, un netto miglioramento degli stessi e anche dei diversi margini sopra illustrati. In particolar modo si rilevano indici in notevole crescita per quanto riguarda la copertura delle passività correnti.

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

Il valore è espresso in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio lungo termine, rappresentati per l'ASP esclusivamente da due rapporti di mutui il cui valore residuo al 31/12/2024 ammonta a euro 2.216.918. In altre parole, l'indicatore al netto dei debiti verso banche (rappresentato dalla linea arancione) prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.

## Indice di copertura debiti



Il grafico evidenzia chiaramente la crescita di entrambi gli indicatori, il tasso di copertura dei debiti totali passa da un valore del 54,8% al 63,3% nel corso di un anno mentre il tasso di copertura dei debiti a breve termine interrompe il precedente trend negativo e si posiziona su un valore pari al 90,4%.

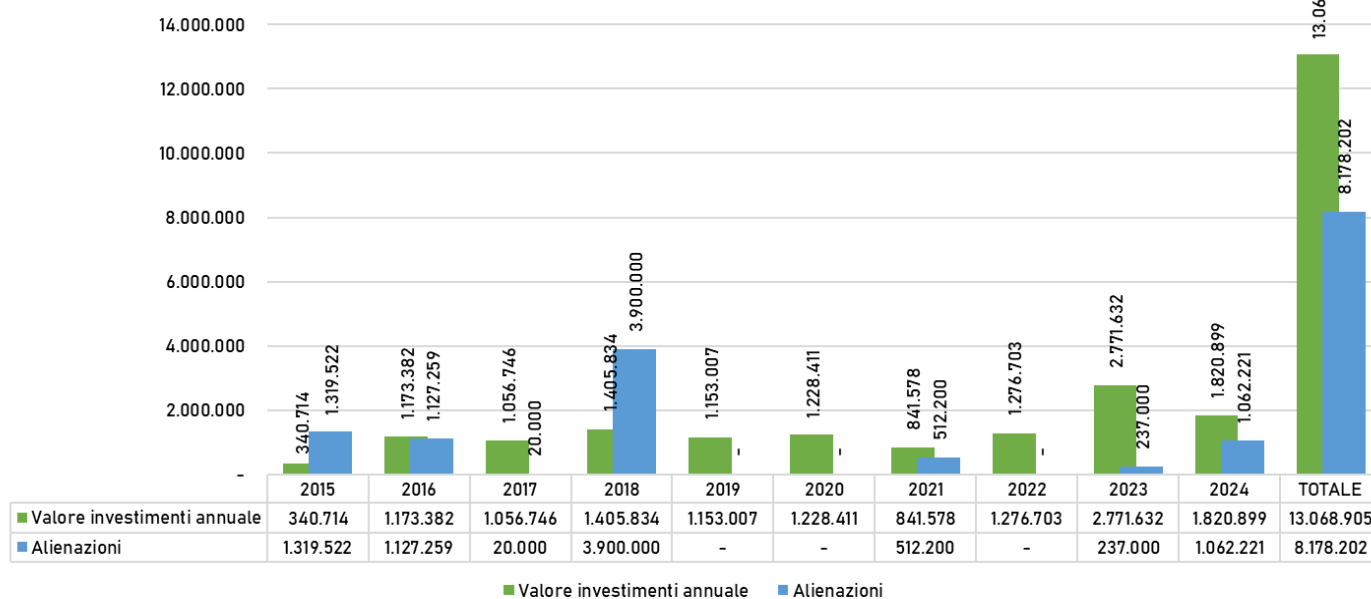
Le motivazioni sono principalmente due:

- 1) un risultato di esercizio con margini operativi capaci di generare flussi di cassa positivi derivanti dalla gestione caratteristica;
- 2) disinvestimenti derivanti da alienazioni patrimoniali effettuati nel corso del 2024 per una cifra superiore a un milione di euro (che impattano positivamente sull'attivo circolante) anche se tuttavia risulta maggiore l'ammontare degli investimenti effettuato pari a circa 1,8 milioni di euro.

Anche il prossimo triennio sarà interessato da importanti investimenti che non potranno assolutamente essere finanziati con la liquidità generata dalla gestione corrente. Pertanto l'ASP si è già attivata per proseguire con interventi di natura straordinaria volti a reperire finanziamenti a medio lungo termine e contemporaneamente procedere con dismissioni patrimoniali.

Quest'ultima correlazione può essere chiaramente evidenziata dal grafico sotto riportato che evidenzia gli investimenti e i disinvestimenti avvenuti nel corso degli ultimi dieci anni:

## Valore investimenti annuale / Alienazioni 2015-2024





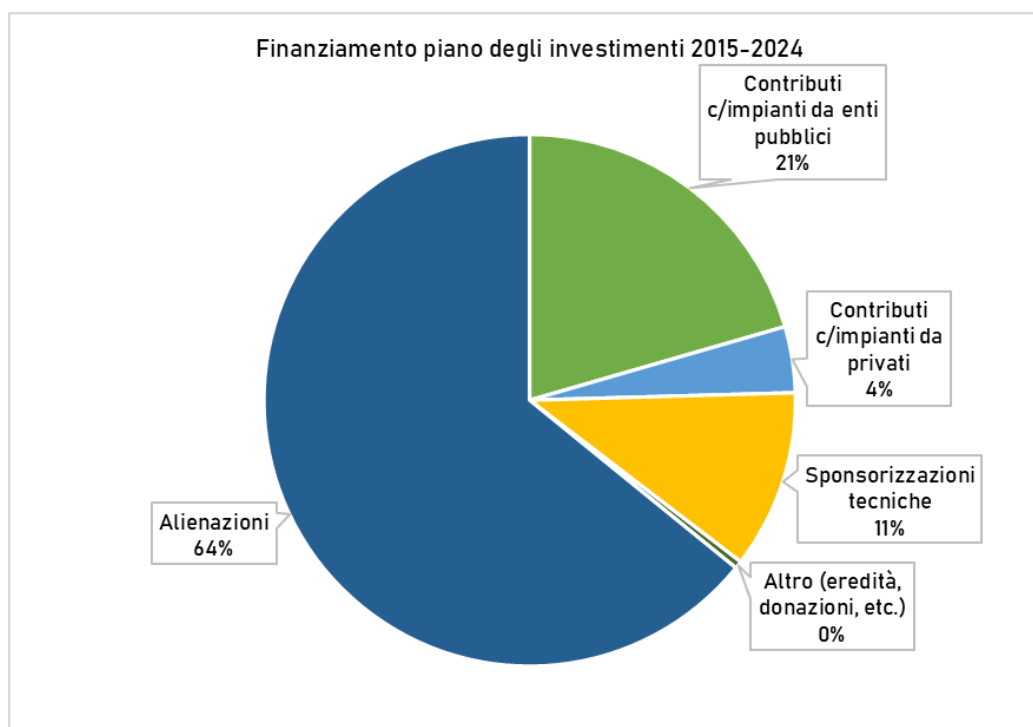
I dati sopra indicati evidenziano chiaramente il virtuoso programma di investimenti messo in atto dall'ASP. Complessivamente negli ultimi dieci anni si è assistito ad un livello di investimenti complessivi pari a oltre 13 milioni di cui solo circa 8,1 milioni finanziati con proventi derivanti da alienazioni patrimoniali. Specialmente negli ultimi cinque anni si rilevano alienazioni patrimoniali per un valore di circa 1,8 milioni di euro a cui si contrappongono quasi 8 milioni di euro di investimenti.

È evidente la netta correlazione tra gli ultimi due grafici, ovvero la dinamica per cui dal 2019 in poi, a seguito degli ingenti investimenti effettuati il tasso di copertura dei debiti sia gradualmente andato a decrescere a causa della progressiva riduzione delle disponibilità liquide presenti grazie ai proventi derivanti dall'importante vendita dell'Istituto Demidoff, avvenuta nel 2019.

E' importante, inoltre, analizzare meglio anche la composizione e le forme di copertura del piano degli investimenti totali. Gli investimenti, infatti risultano finanziati, sia dai già citati disinvestimenti patrimoniali ma anche dalla capacità dell'ASP di far ricorso ed intercettare attivamente contributi esterni, sia pubblici che privati.

La seguente tabella e il successivo grafico esprimono in modo ancora più chiaro le forme di finanziamento utilizzate dall'ASP a copertura dell'importante piano di investimenti relativi al periodo 2015-2024.

	TOTALE 2015-2024	%
Valore complessivo investimenti	13.068.905	
Contributi c/impianti da enti pubblici	2.683.181	20,53%
Contributi c/impianti da privati	524.997	4,02%
Sponsorizzazioni tecniche	1.418.110	10,85%
Altro (eredità, donazioni, etc.)	60.490	0,46%
Totale Contributi c/impianti	4.686.778	
Investimenti al netto dei contributi c/impianti	8.382.127	
Alienazioni	8.178.202	64,14%



Interessante notare come il piano degli investimenti del decennio 2015-2024, pari a complessivi oltre 13 milioni di euro, sia stato finanziato per circa il 36% da forme di contributi in conto impianti ricevute sia da soggetti pubblici che privati, mentre la quota residua è stata finanziata da alienazioni patrimoniali.

In termini assoluti, curioso notare come il valore degli investimenti (al netto dei contributi ricevuti) ammonta a euro 8.382.127 milioni, quasi corrispondenti all'ammontare delle alienazioni effettuate nel medesimo periodo.

In estrema sintesi, è possibile confermare che tutti i proventi derivanti da alienazioni patrimoniali sono stati, negli ultimi 10 anni, totalmente destinati alla copertura di investimenti e assolutamente non imputati alla gestione corrente.

Tornando agli altri indicatori sopra rappresentati troviamo inoltre:

Il rapporto tra debiti di finanziamento (costituiti principalmente da debiti vs banche per mutui) e debiti totali registra un valore fondamentalmente in linea rispetto a quello dell'anno precedente, ovvero pari al 41%.

Parallelamente l'indice di incidenza dei debiti a breve (inferiori a 12 mesi) rispetto al totale dei debiti si mantiene stabile e pari a circa il 59%.

Un indicatore analogo, il margine di liquidità primario, calcolato come differenza tra le liquidità e le passività correnti, registra un leggero miglioramento, passando da circa -3,84 milioni di euro a -4,29 milioni di euro. Ancora più interessante il successivo margine chiamato margine di liquidità primario (b) che invece evidenzia un importante miglioramento passando da circa -3,31 milioni a -1.69 milioni di euro per effetto di una maggiore soglia di fido non utilizzato nel corso del 2024.

Anche rapportando crediti e debiti inferiori a 12 mesi, l'indice di copertura a breve termine passa dal 51,8% al 77,8%. Rispetto a questo indicatore, sarebbe, teoricamente, sempre importante, per la stabilità finanziarie e patrimoniale dell'ASP, che questo restasse stabilmente superiore al 100%, o quanto meno evidenziasse un trend crescente di anno in anno.

Similmente, anche il Quick ratio, calcolato come rapporto tra i crediti e le passività correnti, afferma un incoraggiante dato pari al 142,6%, nettamente superiore al 98.1% dell'anno precedente.

Analogamente, il CCN (Capitale Circolante Netto), dato dalla differenza tra l'attivo circolante e i debiti a breve, torna nuovamente positivo, per euro 334.000 dopo la negativa parentesi del 2023 (-432.789).

Il rapporto tra la PFN / MOL è un indice che, in linea teorica, indica gli anni necessari all'azienda per rientrare dell'indebitamento finanziario utilizzando l'autofinanziamento. Questo indice evidenzia un dato in netto miglioramento rispetto agli esercizi passati grazie a un margine operativo lordo in crescita. Il dato del 2024 si assesta su un valore pari a 1,92.

I rapporti tra EBIT e EBITDA rispetto agli oneri finanziari forniscono il grado di copertura dei suddetti oneri mediante i margini generati ad esempio dal margine prima delle tasse e interessi (EBIT). Il dato evidenzia per il secondo anno consecutivo un valore superiore allo zero, elemento estremamente positivo ricordando che qualora negativo l'ASP si troverebbe in una posizione in cui l'EBIT (in quanto negativo) non fornirebbe alcuna copertura degli oneri finanziari. Nel 2024 e nel 2023, nonostante una crescita significativa degli oneri finanziari, passati da circa 51 mila rilevati nel 2022, prima a euro a 178 mila euro e infine a 187 mila euro (nel 2024), il rapporto torna positivo grazie agli ottimi margini economici della gestione caratteristica.

I seguenti indici forniscono informazioni riguardo alla produttività del personale

INDICI ECONOMICI DI PRODUTTIVITA'		2024	2023	2022	2021
Ricavi pro capite:	Valore della produzione / dipendenti medi	413.800	379.872	338.015	313.302
Valore aggiunto pro capite:	Valore aggiunto / dipendenti medi	115.202	98.040	82.864	77.721
Costo del personale pro capite:	Costo del personale / dipendenti medi	55.662	52.673	49.976	48.765
Incidenza costo del personale:	Costo del personale / Costi della produzione	13,8%	14,1%	14,1%	15,2%
Quoziente personale su servizi:	Costo del personale / Costi per servizi	18,7%	18,8%	19,7%	20,9%
Indice di professionalità:	Costo per consulenze / Costo del personale	8,7%	9,9%	12,2%	13,9%

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

Il valore aggiunto pro capite rileva un valore superiore rispetto ai due esercizi precedenti. La crescita rispetto all'anno precedente è dovuta sia all'aumento del valore della produzione che dal numero medio di dipendenti calato di circa tre unità, da 31,5 del 2022, a 29,3 nel 2023 per assestarsi infine a 28,5 nel 2024.

Il quoziente personale rispetto ai costi per servizi registra un valore in diminuzione rispetto all'esercizio passato per effetto di un costo del personale per lo più stabile contrapposto all'aumento dei costi per servizi.

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

## CONSULENZE E COMPENSI

<i>Consulenze</i>		
	2024	2023
<b>Consulenze amministrative, tecniche, compensi per commissioni e spese legali e notatili</b>	<b>137.707</b>	<b>153.332</b>
<b>Compensi collegio revisori</b>	<b>39.466</b>	<b>39.894</b>

Nel 2024 si registra un valore per consulenze esterne, principalmente composto da consulenze amministrative, fiscali, legali e tecniche oltre a spese legali e notarili, inferiore rispetto all'esercizio precedente.

Il costo imputato al bilancio 2024 per i compensi spettanti al collegio dei revisori legali è pari a euro 39.894.

## COSTO DEL PERSONALE

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

<i>Spesa del personale</i>			
	<i>Anno</i>		
	2021	2022	2023
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.972.412</b>	<b>10.648.020</b>	<b>11.122.666</b>
<b>COSTO PERSONALE</b>	<b>1.522.179</b>	<b>1.574.328</b>	<b>1.542.269</b>
<b>INCIDENZA %</b>	<b>15,2%</b>	<b>14,7%</b>	<b>13,7%</b>

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

Descrizione	2024	2023	Differenza
<b>Amministrativi di ruolo</b>			
Dirigenti	0	0	0
Personale amministrativo e tecnico	27,51	28,11	-0,60

<b>Amministrativi T.D.</b>			
Dirigenti	1	1	0
Personale amministrativo e tecnico	0	0	0
<b>A cui si aggiungono:</b>			
personale interinale	0	0	0
Altro (comando, cococo, tirocini)	0	0,17	-0,17
<b>Totale Personale</b>	<b>28,51</b>	<b>29,28</b>	<b>-0,77</b>

Note e commenti:

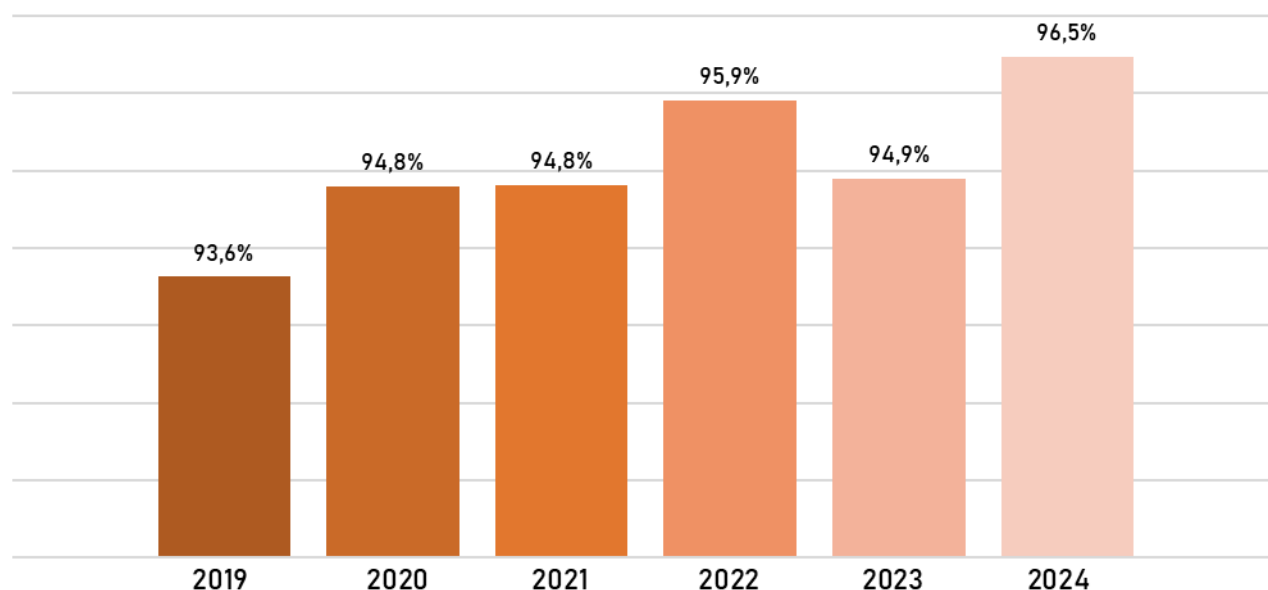
La dotazione del personale, rileva complessivamente un numero inferiore rispetto all'esercizio precedente pari a quasi un'unità. La motivazione è data principalmente da pensionamenti, vincita di concorsi e mobilità verso altri enti che hanno creato periodi di mancanza di organico.

I dati sopra indicati rilevano un dato molto significativo, ovvero una struttura organizzativa maggiormente stabile per effetto dell'immissione in ruolo di figure precedentemente precarie, sia contratti a tempo determinato che comandi in entrata.

Il numero dei giorni di malattia nell'anno 2024 si è attestato a 196, in leggero aumento rispetto all'anno precedente (183). Il numero di giorni di malattia per dipendente è conseguentemente diminuito a 6,88 gg/dipendente.

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

### Indicatore presenza sul posto di lavoro



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

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

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

## ANALISI ANALITICA PER BUSINESS UNITS

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

<b>CONTO ECONOMICO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>MARGINE DI CONTRIBUZIONE PER BUSINESS UNIT</b>		
RSA MONTEDOMINI	362.141	368.656
RSA ABAMELEK	-98.093	-232.486
RSA S. SILVESTRO	58.033	63.550
RA MONTEDOMINI	25.253	28.785
RA S. SILVESTRO	16.638	6.634
B.I.A.	0	0
C. DIURNO ALZHEIMER	27.133	-4.845
PROG. ASS. FAM.	46.985	61.319
SERVIZI DOMICILIARI	32.557	38.087
CENTRO SERVIZI E FORMAZIONE	44.210	-14.241
IMMOBILI LOCATI	1.213.565	1.178.407
MENSA	3.662	-4.240
INCLUSIONE SOCIALE	173.564	-36.442
<b>TOTALE MARGINE DI CONTRIBUZIONE DELLE B.U.</b>	<b>1.905.647</b>	<b>1.453.183</b>
<b>RICAVI CENTRO DI COSTO STRUTTURA</b>	<b>120.090</b>	<b>325.464</b>
Spese pulizia	82.915	90.366
Spese portineria	14.526	29.982
Costo del personale	843.441	909.710
Compensi organi Istituzionali	39.466	39.894
Compensi Professionisti esterni	57.823	63.745
Spese legali e notarili	6.613	43.608
Utenze	116.365	133.873
Spese manutenzioni	87.409	91.978
Assicurazioni	20.383	24.432
Spese acquisto servizi diversi	28.172	12.518
Acquisto materiali	7.700	12.008
Canoni assistenza software/macchine ufficio	42.001	50.118
Godimento beni di terzi	14.590	14.830
Oneri diversi di gestione	6.106	7.049
Imposte e tasse diverse	50.804	37.217
<b>TOTALE COSTI DEL CENTRO DI COSTO STRUTTURA</b>	<b>1.418.313</b>	<b>1.561.327</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>607.424</b>	<b>217.320</b>
Ammortamenti	145.508	122.364
Accantonamenti	390.792	100.000
<b>MARGINE OPERATIVO NETTO</b>	<b>71.123</b>	<b>-5.044</b>
Interessi attivi e proventi finanziari	410	1.154
Interessi su finanziamenti specifici	110.822	105.678
<b>RISULTATO ORDINARIO</b>	<b>-39.288</b>	<b>-109.568</b>
Proventi straordinari	105.046	182.137
Oneri straordinari	227	620
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>65.531</b>	<b>71.949</b>
Imposte sul reddito	17.473	46.347
<b>RISULTATO ESERCIZIO</b>	<b>48.058</b>	<b>25.602</b>

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

I risultati analitici delle singole business units evidenziano per tutte le attività statutarie un risultato positivo, in deciso miglioramento rispetto ai risultati dell'anno precedente.

Il conto economico per margine di contribuzione fornisce una sintesi dei risultati raggiunti dai suddetti centri di profitto a cui si aggiunge il centro di costo denominato "struttura" il quale contiene componenti di reddito positivi e negativi difficilmente imputabili direttamente alle singole business units.

Come rappresentato dal conto economico riclassificato a margine di contribuzione, i costi del centro di costo struttura risultano pari a circa 1,42 milioni euro. Tra questi troviamo, una importante quota (pari a circa il 59% del totale) relativa al costo del personale dell'ASP. Trattasi in particolare del costo relativo alle attività degli uffici amministrativi, il cui costo non è imputato a nessuna business units finale.

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

Proprio in riferimento ai costi di struttura, la seguente tabella esprime una sintesi del risultato operativo dell'area "struttura", tenuto conto del margine operativo, degli oneri finanziari e delle imposte sul reddito.

I dati del periodo 2019-2024 evidenziano un trend in calo passando da un risultato di circa 1,7 milioni nel 2019 a circa 1,4 milioni nel 2024 che conferma una profonda attenzione al tema dell'efficienza economica con particolare riferimento ai cosiddetti "costi generali". Naturalmente, trattandosi di un classico centro di costo, il valore è da considerarsi un valore avente segno negativo.

Il medesimo margine è stato, inoltre, costruito per quanto riguarda l'area del patrimonio immobiliare locato. In questo, caso trattandosi di un classico centro di profitto, il valore costituisce una forma di reddito avente segno positivo.

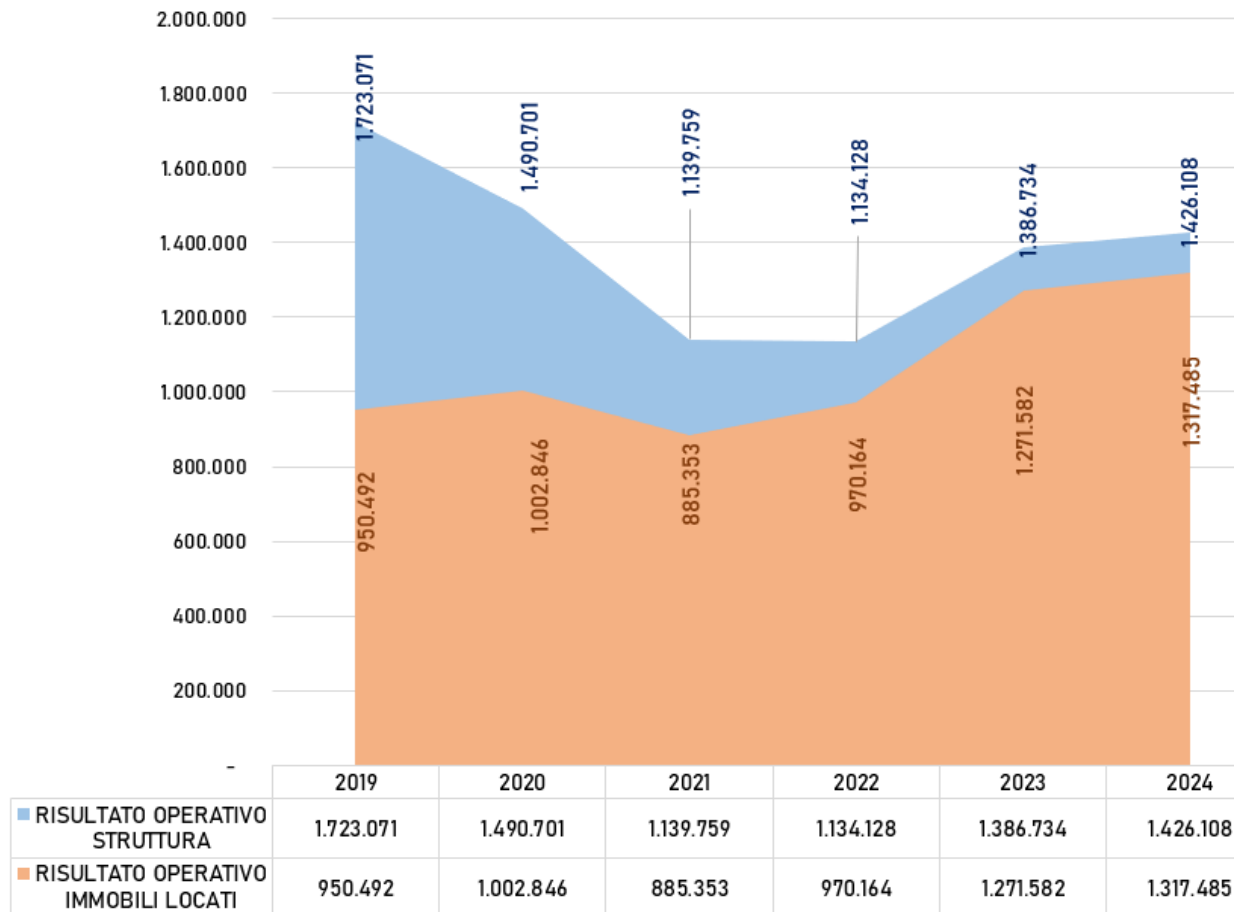
Tenuto conto del margine operativo, al netto degli oneri finanziari e delle imposte sul reddito, il dato evidenzia un trend in crescita negli ultimi anni, passando da una contribuzione pari circa 950 mila euro nel 2019 a 1,32 milioni di euro nel 2024.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
M.O.L. Margine Operativo Lordo STRUTTURA	1.661.345	1.439.466	1.080.637	1.055.990	1.235.863	1.298.224
Area finanziaria STRUTTURA	28.796	14.186	13.314	25.865	104.524	110.412
Imposte sul reddito STRUTTURA	32.930	37.049	45.808	52.273	46.347	17.473
<b>RISULTATO OPERATIVO STRUTTURA</b>	<b>1.723.071</b>	<b>1.490.701</b>	<b>1.139.759</b>	<b>1.134.128</b>	<b>1.386.734</b>	<b>1.426.108</b>
M.O.L. Margine Operativo Lordo IMMOBILI LOCATI	1.146.880	1.177.773	1.038.389	1.142.298	1.509.303	1.566.106
Area finanziaria IMMOBILI LOCATI	- 23.368	- 8.177	- 10.216	- 22.630	- 61.347	- 67.546
Imposte sul reddito IMMOBILI LOCATI	- 173.020	- 166.750	- 142.820	- 149.504	- 176.374	- 181.075
<b>RISULTATO OPERATIVO IMMOBILI LOCATI</b>	<b>950.492</b>	<b>1.002.846</b>	<b>885.353</b>	<b>970.164</b>	<b>1.271.582</b>	<b>1.317.485</b>
<b>% COPERTURA</b>	<b>55,2%</b>	<b>67,3%</b>	<b>77,7%</b>	<b>85,5%</b>	<b>91,7%</b>	<b>92,4%</b>

La percentuale di copertura esprime, in termini relativi, la capacità dei proventi derivanti dagli immobili messi a reddito di coprire i costi generali di struttura.

Il seguente grafico rappresenta in modo molto chiaro la combinazione dei due dati e, in particolar modo esprime in modo chiaro la capacità dei proventi derivanti del patrimonio di compensare i costi di struttura.

## Copertura costi struttura con proventi patrimonio



Tornando all'analisi delle singole business units, per il primo anno, tutte le aree relative a servizi erogati presentano margini operativi positivi, in particolar modo l'area socio assistenziale, (RSA, RA e Centro Diurno), oltre ai servizi domiciliari, inclusione sociale e il progetto assistenti familiari svolti in convenzione con SDS e Comune di Firenze.

Le due RSA di Montedomini e San Silvestro rappresentano i principali servizi di assistenza offerti, sia in termini di ospiti accolti che in termini di fatturato. I margini crescenti sono riconducibili principalmente all'incremento delle quote sanitarie e alla contrazione dei costi indiretti, in particolar modo per utenze.

Importante segnalare anche il dato in miglioramento relativo al Centro Diurno Alzheimer e le due RA di Montedomini e S. Silvestro che in passato avevano sempre fatto registrare risultati negativi.

L'attività relativa alla mensa rileva tra i proventi le royalties spettanti all'ASP in virtù del contratto stipulato con il gestore. Tali proventi si riferiscono alla gestione del self service e di altri pasti prodotti presso il centro cottura e consegnati a clienti convenzionati direttamente con il gestore stesso. In questo caso il risultato positivo è stato possibile principalmente grazie alla stipula di una nuova convenzione con ASL Toscana Centro finalizzata alla possibilità concessa al personale ASL in servizio presso la porzione di immobile di Viale Giovine Italia di utilizzare la mensa aziendale.

Il Centro Servizi e Formazione evidenzia un risultato positivo in forte miglioramento rispetto all'esercizio precedente, fortemente caratterizzato dai lavori di ristrutturazione e adeguamento antincendio che hanno interessato la struttura del Fuligno portando alla riduzione dei canoni relativi alla locazione delle sale destinate ad attività formative e convegnistica.

Da un punto di vista analitico l'unica area che presenta un risultato non in equilibrio tra ricavi e costi è Abamelek dove nel corso del 2022, è stata cessata l'attività di assistenza con conseguente trasferimento degli ospiti presso la RSA di Montedomini. Attualmente il centro di costo rimane tra le business unit vista la scadenza fissata al 31/12/2024 del comodato in essere con il Comune di Firenze. Presso una porzione dell'immobile il Comune ha avviato un servizio di accoglienza di cui l'ASP riceve un rimborso a parziale copertura dei costi generali.