

RELAZIONE DI FINE MANDATO

Periodo 2023-2026

Approvata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27/3/2026

PREMESSA

L'attuale Organo Amministrativo è stato nominato il 1 agosto 2025 dall'Assemblea dei Soci nella forma di un Consiglio di Amministrazione composto da 3 membri a motivo dell'articolazione della compagine societarie e della complessità dei settori di attività su cui opera la Società.

La composizione del Consiglio di Amministrazione è la seguente:

- Rossi Andrea - Presidente con deleghe operative
- Ranieri Gian Luca - Vice Presidente vicario
- Bindi Elena - Consigliere

a cui sono stati attribuiti i seguenti compensi lordi annui:

- Presidente: € 15.000
- Vice Presidente: € 6.000
- Sampieri Valentina: € 5.000

oltre al riconoscimento di una indennità per le deleghe attribuite al Presidente di importo: € 6.500.

Non sono previsti gettoni di presenza né compensi aggiuntivi per le deleghe operative.

La scadenza degli Organi Societari coincide con l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2025.

L'azione del Consiglio di Amministrativo nel corso del mandato si è focalizzata su queste linee di indirizzo:

1. Consolidamento gestionale, economico e finanziario
2. Definizione della prospettiva strategica *"a servizio del territorio"* con il Piano Industriale 2025-2028
3. Gestione della partecipazione in Estra S.p.A.

1. CONSOLIDAMENTO

La Società ha completato il processo di risanamento, già nell'anno 2020, con due anni di anticipo rispetto alla data di restituzione dell'ultima rata del mutuo (giugno 2022) con cui si era proceduto alla ristrutturazione del debito.

Il risanamento finanziario è avvenuto per processi interni senza richiedere alcun supporto ai Soci a cui ha erogato dividendi per una somma complessiva superiore ai dividendi ricevuti dalla partecipazione in Estra S.p.A.

	TOTALE	2024	2023	2022	2021	2020
Dividendi ai Soci	€ 17.544.000	3.900.000	3.444.000	3.000.000	3.200.000	4.000.000
Dividendi da Estra	€ 17.273.673	4.305.055	0	2.766.723	4.030.400	6.171.550
Differenza	+ € 270.327					

L'obiettivo del mandato 2023-2026 è stato il consolidamento del perimetro operativo della Società e delle marginalità del conto economico agendo principalmente sulla stabilizzazione del flusso di ricavi con Concessioni/Contratti di durata pluriennale per le tre linee di business gestite:

▪ **Servizio Illuminazione Pubblica**

Intesa ha acquisito, nel periodo 2023-2026, la Concessione del servizio di illuminazione pubblica in 4 Comuni:

- **Chiusi** con scadenza all'anno **2041**
- **Abbadia San Salvatore** con scadenza all'anno **2047**
- **Sinalunga** con scadenza all'anno **2045**
- **Piancastagnaio** con scadenza all'anno **2033**

Le Concessioni sono state acquisite, in regime di privativa a seguito di gara pubblica per Project Financing, tramite Raggruppamenti Temporanei d'Impresa di cui Intesa è la società Mandataria.

La Società gestisce, con affidamenti di durata pluriennale per importi "sotto soglia" ai sensi del Codice degli Appalti (D.Lgs 36/2023) il servizio di illuminazione pubblica nei Comuni di:

- **Castelnuovo Berardenga** con scadenza all'anno **2028**
- **Montalcino** con scadenza all'anno **2028**
- **Monteroni d'Arbia** con scadenza all'anno **2028**
- **Monticiano** con scadenza all'anno **2028**
- **Radda in Chianti** (subappalto con Toscana Light S.r.l. Affidataria Consip GEIP) con scadenza all'anno **2033**
- **San Gimignano** (subappalto con Cosmos Consalvi S.r.l. Affidataria del servizio) con scadenza all'anno **2027**
- **Sovicille** con scadenza all'anno **2028**
- **Scarlino** con scadenza all'anno **2027**

Il totale complessivo dei punti luce gestiti tra Concessioni e servizio è pari a circa 21.000.

▪ **Servizio Energia**

Intesa ha acquisito, nel periodo 2023-2026, il Servizio Energia nei Comuni di:

- **Abbadia San Salvatore** con scadenza all'anno **2028**
- **Arcidosso** con scadenza all'anno **2026**

▪ **Gestione del Patrimonio Immobiliare**

Intesa è proprietaria del Complesso Immobiliare di Viale Toselli 9A a Siena e, nel periodo 2023-2026, ha rinnovato il contratto di locazione di durata 6+6 anni con **Estra S.p.A.** con scadenza all'anno **2036** che si aggiunge a quelli esistenti con il Consorzio Terrecablate e con Terrecablate Reti e Servizi S.r.l.

Sono attualmente in corso la cessione della Sede "ex-CIGAF" (fusa per incorporazione) a Sinalunga in Piazza della Repubblica e la cessione dei terreni e fabbricati del "Mulino di Aiano" a Colle Val d'Elsa.

▪ **Gestione del Personale**

La Società, in conseguenza del consolidamento del perimetro operativo, ha ricostruito interamente la sua struttura organizzativa assumendo 4 nuovi dipendenti con contratto a tempo indeterminato. È previsto che il processo di rifondazione della struttura operativa attualmente in corso sarà a pieno regime entro l'anno 2026.

Al termine del mandato 2023-2026, si riconsegna una Società che fatturerà stabilmente circa € 2,5milioni per almeno il prossimo triennio e, a parità di costi fissi, potrà garantire le attuali marginalità in linea con i benchmark di riferimento del settore Utility.

La Società genera flussi di cassa positivi e ricorrenti nel tempo in misura adeguata a supportare lo sviluppo del proprio Piano Industriale senza necessità di richiedere, anche per il futuro, alcun contributo ai “Proventi da partecipazioni” destinati a “Dividendi per i Soci”.

2. PROGETTO PER IL FUTURO

La Società ha iniziato a progettare la sua nuova prospettiva di sviluppo con il “Piano Industriale 2022-2024”, approvato dall'Assemblea dei Soci del 27/6/2022, che poi è stato compiutamente definito nelle linee guida del “Piano Industriale 2025-2028”, approvate dall'Assemblea dei Soci del 5/5/2025.

Su solide basi gestionali, economico-finanziarie e patrimoniali, la Società si è candidata, con il Piano Industriale 2025-2028, a svolgere **un ruolo attivo per lo sviluppo del territorio** che è la sua mission storica come **strumento operativo a servizio della visione strategica dei propri Soci**.

“Sviluppo del territorio” significa che la Società non si impegna per lo sviluppo di nuove attività e settori di business al fine di massimizzare l'interesse proprio ma per determinare che le maggiori ricadute delle sue iniziative siano a favore dei Comuni Soci con il solo vincolo di non compromettere il suo equilibrio economico-finanziario.

Le linee di sviluppo proposte sono:

a. Mantenimento del doppio Ruolo Strategico di:

- **Società Operativa di Servizi Pubblici Locali**
- **Holding di Partecipazioni con un ruolo attivo nel riassetto delle Società pubbliche**

b. Obiettivo: Transizione Energetica

Il ruolo ipotizzato per la Società è di supporto e sostegno alle iniziative sulla Transizione Energetica dei Comuni Soci:

FASE 1 - Programmazione/Pianificazione degli interventi per la Transizione Energetica sul modello di “Accordo di partnership: Intesa Energetica per Colle Val d'Elsa e per Chianciano Terme”

FASE 2 - “General Contractor” degli investimenti in Transizione Energetica in modalità “Partenariato Pubblico Privato” in partnership con soggetti industriali di livello nazionale a cui trasferire il rischio imprenditoriale e l'onere finanziario sul modello della “Proposta per interventi di efficientamento energetico su edifici presentata in RTI con Energos e Santa Teresa Energy a Siena Casa”.

La Società sta rafforzando la rete dei partners con particolare riferimento al ricostituito rapporto di collaborazione con Estra S.p.A.

c. Obiettivo: Riassetto delle partecipazioni pubbliche

1° livello: Riordino delle partecipazioni pubbliche in ambito locale

2° livello: Riassetto in ambito di Area vasta (Siena-Arezzo-Grosseto)

3° livello: Consolidamento delle partecipazioni nei Servizi Pubblici locali (Acqua Pubblica: scadenza delle concessioni del servizio idrico integrato)

4° livello: Ambito Regionale (Rapporto con il Progetto Multiutilities Toscana e posizionamento strategico nel panorama delle Multiutility nazionali)

3. GESTIONE DELLA PARTECIPAZIONE IN ESTRAS.p.A.

La partecipazione detenuta in Estra S.p.A. è pari al 25,139% del capitale sociale mentre le altre quote sono detenute da Alia Servizi Ambientali S.p.A. 39,504%, Coingas S.p.A. 25,139%, VivaEnergia S.p.A. 10,0% ed azioni proprie per 0,219%. Intesa detiene una partecipazione pari a 1,006% di Nuove Acque S.p.A., gestore del servizio idrico integrato dell'ATO Aretino, ed una marginale in Ombrone S.p.A. che è il Socio Privato di Acquedotto del Fiora S.p.A.

I Soci di Estra S.p.A., Alia S.p.A. e Coingas S.p.A. hanno sottoscritto, a giugno 2023, un Patto Parasociale Alia-Coingas che ha di fatto marginalizzato la Società dalla governance del Gruppo Estra e, in forza del quale, Alia S.p.A. ha potuto dichiarare la *“direzione e coordinamento”* su Estra S.p.A.

La Società ha saputo costruire un rapporto fiduciario con il management della capogruppo Alia S.p.A. grazie al quale sono state condivise tutte le scelte con cui si è cercato di uscire dalla posizione di marginalità determinata dal *“Patto a due Alia-Coingas”* a partire dal processo di conferimento in Alia della partecipazione posseduta in Estra, alla definizione del *“Patto a due Alia-Intesa”* in attuazione dell'Atto d'indirizzo deliberato all'unanimità dall'Assemblea dei Soci del 5/5/2025 e infine allo sforzo profuso nell'Operazione di *“Fusione Inversa”* di Alia in Estra che avrebbe consentito a tutti i Soci di Estra di salire nella capogruppo mantenendo i riferimenti societari identitari.

Qualunque sarà la decisione sul Progetto Multiutility Toscana, il ruolo di Intesa è stato definitivamente riconosciuto come rappresentante *“unitario”* del territorio superando la posizione iniziale di Alia che prevedeva la partecipazione diretta in Alia dei Comuni Soci di Intesa con la conseguente frammentazione della capacità di governance, già ridotta, dei Soci di Intesa.

L'impegno, insistito e costante, profuso dalla Società nel definire il proprio posizionamento rispetto al Progetto Multiutility Toscana costituiscono le fondamenta, sicuramente feconde, delle scelte strategiche che i Soci e la Società saranno chiamati a fare sul riassetto dei servizi pubblici locali del territorio e della Toscana.

L'Assemblea dei Soci del 5/5/2025 ha deliberato, senza voti contrari, il seguente Atto d'indirizzo: *"I Soci di Intesa riconoscono essere d'interesse strategico dei territori e delle comunità che rappresentano il recupero di un ruolo di Intesa di maggiore partecipazione alla governance della Società partecipata Estra S.p.A. e la partecipazione attiva dei suoi rappresentanti allo sviluppo del Progetto di una Società di servizi pubblici locali a livello regionale che abbia costitutivamente riconosciuto agli Enti Locali il ruolo di gestione e di indirizzo. A questo scopo, il Patto Parasociale con Alia S.p.A. è uno strumento ritenuto utile al conseguimento di questi obiettivi che non impone limitazioni alle scelte che i Soci riterranno necessario fare in futuro sul riassetto dei servizi pubblici locali del proprio territorio permettendo nell'immediato un miglioramento del coinvolgimento di Intesa nei processi gestionali e decisionali del Gruppo Estra. Per queste ragioni, l'Assemblea dei Soci invita il Consiglio di Amministrazione ad adoperarsi, nell'ambito dei propri poteri, a dare attuazione operativa agli Atti che riterrà necessari al conseguimento degli obiettivi strategici indicati dai Soci in questo Atto d'indirizzo."*

ANDAMENTO DEI VALORI CONTABILI DELLA SOCIETÀ'

Nel periodo di riferimento 2023-2026, tutti gli indicatori prospettici della Società evidenziano un'evoluzione positiva e si presentano le sintesi dei valori e degli indici con riferimento ai dati del Bilancio d'esercizio 2025 rispetto a quelli corrispondenti alla data del 31/12/2022.

VALORI PATRIMONIALI	31/12/2025	31/12/2022	differenze
Patrimonio Netto	€ 70.820.535	€ 71.078.261	-€ 257.726
Debiti	€ 1.302.845	€ 3.738.461	-€ 2.435.616
Crediti	€ 980.913	€ 7.685.147	-€ 6.704.234

Il decremento del Patrimonio Netto risente della diversa modalità di contabilizzazione dei proventi da partecipazione e della delibera assunta dall'Assemblea dei Soci del 8/7/2024 di erogare un dividendo di Euro 3.444.000 dal Fondo Riserva Straordinaria. I Debiti e i Crediti sono relativi nella gran parte *"a partite correnti"* non chiuse alla data del 31/12/2025.

INDICI PATRIMONIALI e FINANZIARI	31/12/2025	31/12/2022	differenze
Indice di liquidità	3,37	2,40	0,97
Indice di disponibilità	1,41	1,32	0,09
Indice di copertura delle immobilizzazioni	1,06	1,06	0
Indipendenza finanziaria	0,95	0,95	0

Gli indici evidenziano un netto miglioramento dei valori finanziari e patrimoniali della Società.

VALORI e INDICI ECONOMICI	31/12/2025	31/12/2022	differenze
Margine operativo lordo (EBITDA)	€ 825.063	€ 516.932	+ € 308.131
Risultato operativo (EBIT)	€ 375.038	€ 52.058	+ € 322.980
Return on Equity (ROE)	7,66	3,95	+ 3,71
Return on Investment (ROI)	3,10	0,15	+ 2,95
Return on sales (ROS)	23,16	3,37	+ 19,79

Anche i valori e gli indici economici evidenziano un netto miglioramento rispetto al 31/12/2022.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	31/12/2025	31/12/2022	differenze
Posizione Finanziaria Netta	€ 4.257.853	€ 1.207.956	+ € 3.049.897

La Posizione Finanziaria Netta al 31/12/2025 rappresenta la somma delle disponibilità liquide e dei titoli non immobilizzati.