

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2022

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 è il diciottesimo bilancio della SPES scr.l. Tale società è stata infatti costituita, adottando la forma giuridica di spa, con atto del 24/5/2004 registrato a Pistoia il 27/5/2004 al n. 1693 serie 1, depositato nel Registro Imprese di Pistoia il 10/6/2004, prot. N. 8930 al n. 01530000478.

La SPES ha comunque iniziato la sua attività operativa a decorrere dal 1/1/2005, secondo quanto stabilito con delibera della Giunta Regionale n. 565/2004.

In data 4/12/2012 la forma giuridica è stata modificata da spa a scr.l. Contestualmente si è provveduto ad adeguare lo statuto recependo la normativa, di fonte comunitaria, in materia di "controllo analogo" per le società partecipate da enti pubblici.

Il bilancio dell'esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico della sua gestione, così come previsto dall'art. 2423 del codice civile. Esso corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

In particolare, nella nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile. La struttura e il contenuto delle voci dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa sono conformi a quanto previsto dal codice civile nella versione successiva alle modifiche apportate dal d. lgs. n. 173 del 3/11/2008.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, così come previsto dall'art. 16, comma 8 del d. lgs. n. 213/1998 e dall'art. 2423, comma 5, del codice civile. Le eventuali differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori in unità di euro sono allocate in apposita riserva del patrimonio netto.

Nel bilancio è stato illustrato il raffronto con l'esercizio precedente in conformità a quanto previsto dall'art. 2423-ter del codice civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Nella redazione del bilancio sono stati osservati tutti i principi stabiliti dall'art. 2423-bis del codice civile; ove applicabili sono stati altresì osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La società opera nel settore della costruzione e gestione di immobili di edilizia pubblica, prevalentemente di edilizia pubblica residenziale, svolgendo la sua attività nell'ambito territoriale circoscritto alla provincia di Pistoia.

Tutti i debiti, i crediti, i costi e i ricavi si riferiscono all'area geografica nazionale.

I soci della SPES srl sono per legge i comuni della provincia di Pistoia, i quali detengono le quote rappresentanti il capitale sociale in base ad un accordo dell'assemblea dei sindaci.

Non esistono partecipazioni, possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, in imprese controllate e collegate.

La società non appartiene ad alcun gruppo.

1) INFORMAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONI

Conformemente a quanto disposto dall'art. 2423-bis del codice civile nella redazione del bilancio sono stati osservati i seguenti criteri:

- la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza ed in una prospettiva di continuazione dell'attività;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- i proventi e i costi sono stati imputati al bilancio in base al principio di competenza, indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti successivamente alla sua chiusura;

Non sono stati riscontrati elementi eterogenei nelle singole voci di bilancio.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del codice civile.

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni complessivamente iscritte al 31/12/2022, al netto dei relativi fondi di ammortamento, sono pari ad € 3.623.648.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazione immateriali per il software applicativo acquisito in proprietà per € 6.390.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

Si rammenta che nell'esercizio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di effettuare una rivalutazione di alcuni beni materiali così come consentito dall'art. 15 del d.l. 185/2008 (decreto anticrisi), convertito in Legge 28 gennaio 2009 n. 2, al fine di riportare gli stessi ad un valore prudenzialmente in linea con quello di mercato. Gli immobili oggetto di rivalutazione sono stati la sede della società ed una unità immobiliare ubicata nel comune di Pistoia, località Fornaci, in via Gentile, adibita ad uso ufficio. A tale scopo è stato incaricato un perito esterno, che ha provveduto ad effettuare una valutazione con i criteri previsti dalla Legge. Il risultato dell'elaborato peritale è stato il seguente: la sede della società è stata valutata € 1.556.500 e l'altro immobile € 508.300. In sede di delibera (n° 11 dell'11 giugno 2009) il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno ridurre prudenzialmente la stima del perito e di optare per la rivalutazione ai soli fini

civilistici, senza alcuna implicazione fiscale, per Euro 906.155 per quanto riguarda la sede, e per Euro 84.701 per quanto riguarda l'altro immobile sito alle Fornaci. A seguito di detta rivalutazione la sede SPES ha assunto un valore contabile di Euro 1.167.375 e l'unità immobiliare di via Gentile, località Fornaci, di Euro 381.225.

Nella voce impianti e macchinari sono stati iscritti gli investimenti effettuati per la realizzazione degli impianti fotovoltaici.

Il valore delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato sistematicamente ammortizzato sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Per quanto concerne gli impianti fotovoltaici, sono stati ammortizzati gli impianti che nell'esercizio erano entrati in funzione, così come previsto dai principi contabili.

Sono state applicate le aliquote nei limiti previsti dalla normativa fiscale, ridotte del 50% per il primo esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento e in conformità al piano di ammortamento adottato per ciascuna categoria di immobilizzazione, con imputazione di una minore quota a conto economico. Il piano di ammortamento non ha subito variazioni, fin dal primo esercizio sociale per i cespiti, ad eccezione degli impianti fotovoltaici, per i quali nell'esercizio 2011 si è modificato il processo di ammortamento originario con imputazione di un minor ammortamento calcolato al coefficiente 5% anziché 9%. Tale processo di ammortamento è stato revisionato in quanto si ritiene che la vita utile del bene sia pari a 20 anni.

Inoltre, per quanto riguarda gli immobili, si è optato di passare al coefficiente di ammortamento previsto dalla normativa fiscale, pari al 3%, ritenendolo più in linea con quella che è la vita utile degli stessi; nei precedenti esercizi invece, era sempre stato adottato il coefficiente dell'1,5%.

Pertanto i coefficienti adottati nell'anno sono i seguenti:

Fabbricati: 3%

Macchinari: 7,50%

Impianti e apparecchi: 10,00%

Impianti fotovoltaici: 5%

Mobili e arredi: 12,00%

Macchine per ufficio: 12,00%

Autoveicoli: 25,00%

Attrezzature: 15,00%

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Fra le immobilizzazioni finanziarie è iscritta la quota di partecipazione nella Banca di Pistoia (ora Chianti Banca) e nella Banca di Vignole (ora Banca Alta Toscana). Le partecipazioni sono state ridotte nel 2018 ed attualmente ammontano a complessivi Euro 1.019. La decisione di mantenere quote, seppur minime, di partecipazioni nelle suddette banche è motivata dal miglior trattamento economico riservato ai detentori di quote.

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 2 del Cod. Civ., si rende noto che non abbiamo immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Non esistono partecipazioni in imprese controllate e collegate, così come la società non risulta controllata da altre imprese.

ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE

Al 31/12/2022 risultano iscritte nell'attivo circolante rimanenze per € 5.757.154 relative a interventi costruttivi e di risanamento su beni di proprietà della SPES srl e su beni di ERP. Le rimanenze relative ad interventi iniziati prima dell'esercizio 2012 sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, e il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, così come dettato dall'art. 2426, punto 9 del codice civile. Per quanto riguarda il valore delle rimanenze di interventi costruttivi SPES si è ritenuto opportuno attribuire alle stesse, nei vari esercizi, prudenziali svalutazioni (fiscalmente indeducibili), anche in considerazione delle difficoltà che il mercato immobiliare attualmente presenta nonché dell'operazione di trasferimento degli alloggi di Pescia Dogana che è stato effettuato nel 2017. Nel 2019 è stato utilizzando il Fondo Rettifica Rimanenze per Euro 255.590,34 per ricondurre il valore dell'immobile di Pistoia Belvedere a quanto stabilito nella convenzione stipulata con il Comune di Pistoia che precisa il valore dell'immobile per metro quadrato. Nell'esercizio 2019, per una più precisa valutazione dell'Area Ricciarelli, anche alla luce delle manifestazioni d'interesse pervenute, è stato affidato l'incarico di redigere una perizia di stima ad un soggetto esterno. Al fine di riportare il valore dell'Area Ricciarelli ad Euro 1.600.000, come prospettato nello scenario più prudenziale della perizia di stima, si è provveduto nel 2019 ad una ulteriore svalutazione dell'Area, accantonando al Fondo Rettifica Valore Rimanenze la somma di Euro 1.721.534. A seguito degli accantonamenti e degli utilizzi effettuati negli scorsi esercizi, al 31/12/2020 risultava iscritto in bilancio, tra l'Attivo Circolante, un Fondo Rettifica Valore delle Rimanenze per € 2.328.454, ritenuto ampiamente sufficiente a riportare il valore delle rimanenze e più in particolare dell'Area Ricciarelli, in linea con il disposto del citato art. 2426, punto 9, del codice civile. Pertanto dall'esercizio 2020 non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti al fondo rettifica valore rimanenze, il cui valore complessivo così permane anche nell'esercizio 2022.

I lavori in corso su ordinazione iniziati prima del 2012 sono stati valutati sulla base del costo di produzione.

Per quanto riguarda i lavori in corso iniziati nell'esercizio 2012 gli stessi sono stati valutati, in ossequio a quanto previsto sia dai principi contabili nazionali (OIC n° 23) sia dall'art. 93 del TUIR, sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati (criterio della cosiddetta percentuale di completamento). Si è preferito adottare questa modalità di valutazione delle rimanenze solo per gli interventi, a carattere pluriennale, iniziati nel 2012 al fine di mantenere un criterio di valutazione omogeneo per gli interventi iniziati anteriormente al 2012 che pertanto continuano ad essere valutati fra le rimanenze con le modalità adottate in precedenza (costo di produzione).

CREDITI

I crediti sono iscritti in base al loro presumibile valore di realizzo. In virtù di tale criterio, il loro valore nominale, pari a Euro 3.771.997, è stato rettificato mediante appostazione di un fondo svalutazione crediti complessivamente ammontante ad Euro 1.124.698; conseguentemente il loro valore di presunto realizzo ammonta ad Euro 2.647.299. La svalutazione posta in essere nell'anno 2022 è stata pari ad Euro 195.197,70, (di cui Euro 9.004,33 fiscalmente deducibile), svalutazione che ha interessato i soli crediti di natura commerciale derivanti dalla locazione degli immobili Erp e connessi servizi a rimborso e che ha tenuto conto, nel suo complesso, dell'aging dei crediti stessi

suddivisi per annualità (crediti residui anno 2022, crediti residui anni 2018/2021 e crediti residui ante 2018). Il Fondo svalutazione crediti esistente alla fine dell'esercizio 2021, tenuto conto dell'avvenuto miglioramento della percentuale di incasso dei crediti commerciali progressi, è stato parimenti ridotto per l'importo di Euro 78.465,80. Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione al presumibile valore di realizzo in quanto l'adozione del criterio del costo ammortizzato produce effetti irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, così come previsto dall'art. 2423 del Codice Civile.

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza. Sono stati rilevati risconti attivi per € 75.666 relativi principalmente alle assicurazioni stipulate pagate anticipatamente, al fine di rimandare all'esercizio successivo il costo di competenza dell'esercizio successivo. Non risultano iscritti ratei attivi.

FONDI RISCHI E ONERI

Risultano iscritti € 170.113 per Fondo manutenzione alloggi ERP, secondo quanto dettato dall'art. 16 del Contratto di Servizio, € 90.368 per Fondo sociale per situazioni di disagio economico secondo quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis (abrogata e sostituita dalla L.R. 2/2019), € 2.945 destinati all'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione così come previsto dall'art. 113, comma 4, d.lgs. 50 del 18/4/2016 (Codice dei contratti pubblici), € 300.925 per Fondo sociale istituito con L.R. 2/2019 art. 31. Il Fondo altri rischi ed il Fondo rischi per contenziosi pendenti sono stati azzerati, in quanto è venuta meno la causa per la quale vennero a suo tempo costituiti. L'accantonamento al Fondo altri rischi era stato effettuato nell'esercizio 2019 per far fronte al possibile mancato svincolo della somma appostata fra le disponibilità liquide. Si tratta di un deposito vincolato ex DPR 2/59 presso la Cassa Depositi e Prestiti. Tale somma è stata richiesta alla Cassa Depositi e Prestiti ma, ai fini dell'identificazione del deposito quest'ultima ha richiesto alla società la produzione di specifica documentazione che, nonostante ricerche eseguite, non è stato possibile rinvenire agli atti della società, considerato che tale deposito risulta risalire ad un periodo significativamente antecedente alla costituzione della società stessa. La posizione è stata comunque passata al legale della società che non ha potuto far altro che constatare l'impossibilità di risalire alla documentazione eventualmente comprovante l'avvenuto deposito. Il Consiglio di Amministrazione aveva comunque ritenuto prudentiale accantonare, nell'esercizio 2019, al Fondo Altri Rischi, una somma di pari importo a quella depositata su tale conto vincolato. In ragione della suddetta acclarata impossibilità di presentare la documentazione probatoria richiesta, il credito è stato stralciato nell'esercizio 2022 con l'utilizzo del fondo. L'accantonamento al Fondo rischi per Contenziosi pendenti è stato effettuato nell'esercizio 2020 in virtù del fatto che nel febbraio 2021, antecedentemente all'approvazione della bozza di bilancio, sono pervenuti quattro atti di citazione da parte di dipendenti per il riconoscimento di un inquadramento contrattuale più elevato con efficacia retroattiva. L'importo richiesto dai quattro dipendenti ammonta complessivamente a circa € 160.000,00, tuttavia si è ritenuto corretto accantonare la somma di € 50.000,00 per i seguenti motivi: la SPES scrl si è costituita in giudizio per resistere alla pretesa avanzata, una parte consistente di quanto richiesto è da considerarsi prescritto, all'udienza di prima comparizione relativa al ricorso di due dipendenti

per un ammontare richiesto di circa € 127.000,00 il Giudice del Lavoro del Tribunale di Pistoia ha formulato una proposta conciliativa di pagamento di una somma pari ad € 28.000,00 oltre spese legali quantificate in € 5.400,00. La controversia è stata definita e il fondo, risultato eccedente per € 20.000, è stato conseguentemente eliminato.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrispondente all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte eventuali anticipazioni.

In questa posta risultano iscritti € 469.361 pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2022.

DEBITI

I debiti sono indicati al loro valore nominale. Si è ritenuto corretto mantenere questo criterio di valutazione in quanto la valutazione con il criterio del costo ammortizzato produce effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, così come previsto dall'art. 2423 del Codice Civile.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza.

Risultano iscritti ratei passivi per € 5.964 relativi a rate di mutuo con periodicità a cavallo tra due esercizi.

Non risultano iscritti risconti passivi.

VALORI IN VALUTA

Non vi sono attività e passività in valuta.

IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

In conformità a quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 2424 del Cod. Civ. si rende noto che è stata prestata garanzia ipotecaria su beni sociali per € 2.000.000 a seguito della stipula del mutuo ipotecario con la Caript (ora Intesa San Paolo) del 31/3/2016 di durata decennale con ammortamento del capitale decorrente dal 30/9/2016 al 31/3/2026. Il pagamento delle rate è stabilito in numero 20 rate semestrali costanti posticipate.

COSTI E RICAVI

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

2) INFORMAZIONI SULLA COMPOSIZIONE E MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni:

Le immobilizzazioni complessivamente iscritte in bilancio al 31/12/2022 risultano pari ad € 3.623.648.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazioni immateriali, al netto delle relative quote di ammortamento, per il software applicativo acquisito in proprietà per € 6.390. Non risultano iscritte in bilancio né spese di ricerca e sviluppo, né di pubblicità, né altri costi pluriennali.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Il valore delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio ammonta ad 3.616.239; l'importo iscritto è decurtato degli accantonamenti effettuati, pari complessivamente ad € 4.194.354, come risulta nell'ultima colonna della tabella sottostante.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Incrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Decrementi	Valore finale	Accantonamenti totali
Terreni edificabili	0	0	0	0	0	0
Terreni non edificabili	88.096				88.096	
Stabili di proprietà in locazione	1.496.471		51.490		1.444.981	971.155
Stabili di proprietà ad uso diretto	970.646		30.266		940.380	383.603
Impianti e apparecchi	1.316.879	1.700	182.795		1.135.784	2.518.683
Mobili e arredi	0	0	0		0	59.490
Macchine da ufficio	965		299		666	168.138
Macchine elettroniche ed elettrom.	3.011	3.025	1.578		4.458	7.539
Automezzi	0		0	0	0	51.138
Attrezzature	2.324		450		1.874	9.548
Beni ammort. Inf. € 516,46	0	1.368	1.368		0	25.059
Immobiliz. in corso e acconti	0				0	
Arrotondamento	-2				-1	
TOTALE	3.878.390	6.093	268.245	0	3.616.239	4.194.354

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Fra le immobilizzazioni finanziarie è iscritta la partecipazione nella Banca di Pistoia (ora Chianti Banca) e nella Banca di Vignole (ora Banca Alta Toscana). Le partecipazioni sono state ridotte nel 2018 e il loro valore risulta attualmente pari ad € 1.019. Ai sensi dell'art. 2427-bis comma 1 punto 2 del codice civile, si rende noto che non risultano immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro valore di mercato (fair value).

3) COSTI DI IMPIANTO, AMPLIAMENTO, RICERCA E SVILUPPO

La società non ha sostenuto costi di impianto, né di ampliamento, nemmeno di Ricerca e Sviluppo.

3bis) RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La società non ha effettuato riduzioni di valore per le immobilizzazioni immateriali.

4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI

Attivo Circolante:

RIMANENZE

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante, al netto del relativo fondo di svalutazione, sono pari a € 5.757.154. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Interventi costruttivi ERP	1.607.075	1.740.261	133.186
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria ERP	1.968.078	2.235.355	267.277
Interventi costruttivi NO ERP	4.109.992	4.109.992	0
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria NO ERP	0		0
Acconti	0		0
Fondo rettifica valore rimanenze	-2.328.454	-2.328.454	0
Arrotondamento			
TOTALE	5.358.691	5.757.154	400.463

CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante, rettificati da un Fondo rischi su crediti di € 1.124.698 sono pari a € 2.647.299; rispetto all'esercizio precedente risulta un decremento di € 1.359.590 in quanto il saldo iniziale ammontava ad € 4.006.889. Tale decremento è imputabile sia ad una analisi delle singole posizioni creditizie che ha comportato una consistente eliminazione dei crediti dovuta, da un lato, al definitivo accertamento dell'inesigibilità degli stessi e alla cessione in blocco a soggetti specializzati per il tramite di procedura ad evidenza pubblica, dall'altro, ad una costante attività volta al loro recupero, grazie alla quale si è assistito ad un miglioramento della percentuale di riscossione dello scaduto.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Crediti vs utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.166.721	1.637.407	-1.529.314
Crediti vs utenti/clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	121.639	163.458	41.819
Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	49.707	115.576	65.869
Crediti vs altri (Regione/Comuni) esigibili entro l'esercizio successivo	668.822	730.858	62.036
Crediti vs altri (enti mutuatari) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Arrotondamento			
TOTALE	4.006.889	2.647.299	-1.359.590

Come previsto dall'art. 2423-ter, comma 6 del Cod. Civ., così come modificato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si fornisce di seguito un prospetto indicante le compensazioni tributarie effettuate.

Crediti tributari compensati	Importo	Debito tributario compensato
Compensazione Ires a credito	293,56	Sanzione amministrativa
TOTALE COMPENSATO	293,56	

Inoltre le ritenute d'acconto subite nel 2022, pari ad Euro 10.298, sono state girate a credito IRES.

Crediti- Distinzione per scadenza (art. 2427, punto 6 del Cod. Civ.)

Non esistono crediti di durata residua superiore a 5 cinque anni ad eccezione dei crediti relativi alla rateizzazione delle cessioni ex L. 560/93, i quali, nell'esercizio in cui sono incassati, vengono rilevati come debito della società verso la Regione.

Crediti- Distinzione per area geografica (art. 2427, punto 6 del Cod. Civ.)

Tutti i crediti iscritti in bilancio si riferiscono all'area geografica nazionale.

Crediti- Variazioni nei cambi valutari e operazioni con retrocessione a termine (art. 2427, punto 6 bis e ter del Cod. Civ.)

Non esistono crediti in valuta estera, né crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.477.473. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Intesa San Paolo (Caript)	72.413	51.251	-21.162
Chiantibanca (ex bcc Pistoia)	72.028	23.776	-48.252
c/c postale	578.459	658.060	79.601
Banca di Pescia e Cascina	16.237	4.880	-11.356
BCC Alta Toscana	74.224	58.107	-16.117
Banco BPM (Carilupili)	19.408	15.197	-4.211
MPS	238.826	3.616.501	3.377.674
Unipol	29.380	9.829	-19.551
Prepagata MPS	432	614	182
Deposito CCDDPP dpr 2/59	206.133	0	-206.133
Deposito in posta	2.582	2.582	0
Denaro in cassa	929	348	-581
Valori bollati	222	84	-138
Conto di transito c/c postale	0	36.244	36.244
Arrotondamento	-1	1	1
TOTALE	1.311.272	4.477.473	3.166.201

Come precedentemente precisato, a fronte del Deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti vincolato ex DPR 2/59, era stato accantonato nel 2019 un Fondo Altri Rischi in quanto per lo svincolo di tale somma è stata richiesta dalla Cassa Depositi e Prestiti documentazione afferente la data di apertura del conto che non risulta essere in possesso della società. La somma in questione risultava contabilizzata già nell'esercizio 1997 come apertura del conto intestato a tale deposito. Tale importo risultava altresì espressamente indicato nei prospetti di Gestione Speciale (in particolare nel prospetto G.S.3 inviato annualmente in Regione Toscana fino al 2013). La perizia di stima redatta in occasione del conferimento societario da Ater a Spes non indicava nessuna riduzione da apportare alle disponibilità liquide. La pratica per lo svincolo della somma è stata affidata al nostro ufficio legale. Come sopra indicato tale disponibilità era vincolata all'utilizzo previsto dall'art. 21, punti a), b) e c) del D.P.R. 2/59. Considerato che questa società non ha mutui da estinguere di cui al punto a), lo svincolo avrebbe potuto avvenire solo per estinguere passività di gestione di cui al punto b) o per costruzione di nuovi alloggi di tipo popolare di cui al punto c). In ragione dell'impossibilità di presentare la documentazione probatoria richiesta, come già precisato, il credito è stato stralciato nell'esercizio 2022 mediante l'utilizzo del fondo.

Ratei e risconti:

Il valore dei risconti attivi alla fine dell'esercizio 2022 ammonta ad € 75.666; essi sono relativi principalmente alle assicurazioni, pagate anticipatamente, ma di competenza del 2022.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	49.522	75.666	26.144

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

Patrimonio netto:

In base a quanto richiesto dall'art. 2427 punto 17 e 18 del Cod. Civ. si informa che nel patrimonio netto il capitale sociale e le riserve, che al 31/12/2021 risultavano azzerate in conseguenza delle perdite, sono stati ricostituiti. A seguito della ricapitalizzazione avvenuta nel corso del 2022 il capitale sociale ammonta ad Euro 1.200.000. L'esercizio chiuso al 31/12/2022 registra un'utile netto di Euro 409.615 che, unitamente al capitale sociale e alle riserve, determina un patrimonio netto di complessivi Euro 2.202.164.

La società non ha mai emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili.

Ai sensi dell'art. 2447-bis comma 1 punto 1 del Codice Civile, si rende noto che non sono stati emessi strumenti finanziari derivati.

Secondo quanto richiesto dall'art. 2427 punto 20 del Cod. Civ. si comunica che la società non ha destinato patrimoni ad uno specifico affare, né ha conseguito proventi a tale titolo.

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Capitale sociale	0	1.200.000	0	1.200.000
Riserva arrotondamento euro	0			
Riserva di rivalutazione	0		0	0
Riserva legale	0	36.688	0	36.688
Riserva straordinaria	0	555.861		555.861
Riserva vincolata in neutralità fiscale	0		0	0
Perdite portate a nuovo	-2.342.647		-2.342.647	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	592.551	409.615	592.551	409.615
Arrotondamento				
TOTALE	-1.750.096	2.202.164	-1.750.096	2.202.164

Con riguardo al grado disponibilità delle poste di patrimonio netto la tabella che segue espone la situazione alla data di chiusura del bilancio.

	Non disponibile	Disponibile per distribuzione ai soci	Disponibile per altri utilizzi
Capitale	1.200.000		
Riserve di capitale:			
<i>Indisponibili</i>			
Riserva azioni proprie			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva arrotondamento Euro			
Riserva sovrapp. Azioni			
<i>Soggette a vincoli statuari o di legge</i>			

Riserva da rivalutazione			
<i>Disponibili</i>			
Da sovrapp. Azioni			
Straordinaria			
Riserve di utill:			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva legale	36.688		
Riserva utili netti su cambi			
<i>Soggette a vincoli statutari o di legge</i>			
Riserve statutarie			
...			
<i>Disponibili</i>			
Riserva straordinaria		555.861	
Utili/perdite portati a nuovo		0	
Utile/Perdita d'esercizio	409.615	0	409.615
...			
TOTALE	1.646.303	555.861	409.615

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7-bis c.c. viene esposta di seguito la movimentazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutaz.	Altre Riserve	Utile (perdita) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Al 31/12/2015	750.000	20.243	990.856	596.473	0	-37.017	2.320.555
Al 31/12/2016	750.000	20.243	990.856	559.456	0	236.728	2.557.283
Al 31/12/2017	750.000	32.079	990.856	784.348	0	92.178	2.649.461
Al 31/12/2018	750.000	36.688	990.856	871.917	0	-791.148	1.858.313
Al 31/12/2019	750.000	36.688	990.856	80.768	0	-3.691.292	-1.832.980
Al 31/12/2020	750.000	36.688	990.856	80.768	-3.691.292	-509.666	-2.342.646
Al 31/12/2021	0	0	0	0	-2.342.647	592.551	-1.750.096

Ai fini delle informazioni richieste dall'art. 2427, punto 19 del Codice Civile relativamente ai dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società, si fa presente che la società non ha emesso strumenti finanziari diversi dalle azioni.

La società non detiene partecipazioni in imprese che comportano la responsabilità illimitata. Si rende noto inoltre che la società non è soggetta a direzione e coordinamento da parte di società o enti. La società non ha partecipazioni in società tali da dover presentare il bilancio consolidato.

Fondi per rischi e oneri:

Risulta iscritto il Fondo manutenzione alloggi ERP ex art. 16 del Contratto di Servizio, pari ad € 170.113, il Fondo sociale per situazioni di disagio economico, secondo quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis, che ammonta ad € 90.368, il Fondo per il riconoscimento attività gestionali, appalti, lavori, servizi e forniture, per € 2.945, destinato all'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione così come previsto dall'art. 113, comma 4, d.lgs. 50 del 18/4/2016 (Codice dei contratti pubblici) e il Fondo sociale istituito dalla L.R. 2/2019 art.

31 per € 300.925. Il Fondo Altri Rischi e il Fondo rischi per contenziosi pendenti sono stati eliminati per i motivi sopra indicati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:

La posta in esame risulta iscritta in bilancio al 31/12/2022 per € 469.361, l'accantonamento dell'esercizio è stato di € 71.222. L'importo iscritto in bilancio è pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2022.

Debiti:

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 13.339.399.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio successivo:			
Chiantibanca	19.106	17.030	-2.076
Banca di Pescia e Cascina	1.036	921	-115
Banca Alta Toscana 18280	869	782	-87
Banca Alta Toscana 19439	4.928	4.435	-493
Banca Alta Toscana 300095-112397	2.148	1.933	-215
Banco BPM	3.383	3.045	-338
BPER Banca	3.642	2.857	-785
Altri debiti verso banche a BT	669	631	-38
Mutuo Intesa San Paolo	102.776	106.061	3.285
Mutuo Chiantibanca	88.257	86.993	-1.264
Mutuo BPM	18.224	16.514	-1.711
Mutuo BPER (ex Unipol)	30.001	30.583	582
Mutuo BCC Alta Toscana 1	20.928	18.824	-2.104
Mutuo Pescia e Cascina	22.183	21.326	-857
Mutuo BCC Alta Toscana 2	20.153	17.965	-2.188
Mutuo Alta Toscana 3	17.966	16.914	-1.052
Arrotondamento			0
TOTALE	356.268	346.812	-9.456
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio successivo:			
Mutui	2.246.289	1.933.084	-313.205
Arrotondamento			
TOTALE	2.246.289	1.933.084	-313.205
Debiti vs altri finanziatori:			
Debiti vs. Regione per L. 560/93 e 513/77 prelevati e non spesi e per contributo 22 all. Pistoia	1.830.912	1.007.841	-823.071
Acconti	4.464.632	5.450.673	986.041
Debiti verso fornitori	819.573	975.896	156.323
Debiti tributari	82.574	139.110	56.536
Debiti vs istituti previdenziali e assistenziali	50.519	53.156	2.637
TOTALE	7.248.210	7.626.676	378.466
Altri debiti:			0

0,50% valore locativo	485.253	485.253	0
Eccedenza canoni	35.972	35.972	0
Incassi L. 513/77	132.234	132.234	0
Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	273.312	273.312	0
Incassi L. 560/93	3.516.385	1.816.199	-1.700.186
Altri	848.197	689.856	-158.341
TOTALE	5.291.354	3.432.827	-1.858.527
Arrotondamento			-1
TOTALE	15.142.121	13.339.399	-1.802.722

Debiti- Distinzione per scadenza e assistiti da garanzie reali sui beni sociali (art. 2427, punto 6 Cod. Civ.)

I debiti verso le banche per mutui ammontano € 2.248.262.

Il debito per il mutuo di € 2.500.000, stipulato con la Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia (ora Intesa San Paolo), garantito da ipoteca iscritta sugli immobili di proprietà della società, situati nel comune di Pescia, località Dogana, per un massimale di € 5.000.000 è stato estinto ed è stato stipulato un nuovo mutuo, sempre con la Banca Intesa San Paolo, garantito da ipoteca iscritta per € 2.000.000 sulla sede di proprietà della società. Il debito iniziale per mutuo è pari a € 1.000.000.

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Ipoteca	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nel 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca Intesa	367067113483	31/03/2026	Immobile Sede	10 anni oltre preammortamento	1.000.000	386.282	386.282	0

Vi sono poi altri mutui chirografari stipulati per finanziare i progetti di fotovoltaico, che di seguito riepiloghiamo:

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nel 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca di Pescia	267-000-758000	31/07/2030	Chirografario	20 anni	420.000	171.424	110.456	60.968

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nel 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banco Bpm	2685508934	31/12/2031	Chirografario	20 anni	351.000	172.691	88.925	83.766

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nel 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banco Bpm	2685508934	31/12/2031	Chirografario	20 anni	351.000	172.691	88.925	83.766

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nel 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banco Bpm	2685508934	31/12/2031	Chirografario	20 anni	351.000	172.691	88.925	83.766

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Chiantibanca	001/026262/72	29/08/2031	Chirografario	20 anni	1.683.000	822.143	454.905	367.238

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BancaAltaToscana 18280	000/018280	22/03/2031	Chirografario	20 anni	400.000	174.932	99.833	75.099

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BancaAltaToscana 18438	000/018438	13/12/2032	Chirografario	20 anni	400.000	225.476	99.158	126.318

Debiti- Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Cod. Civ. si informa che i debiti si riferiscono tutti all'area geografica nazionale.

Debiti- Variazione nei cambi e operazioni con retrocessione a termine (art. 2427, punto 6 bis e ter Cod. Civ.)

Non risultano iscritti crediti né debiti in valuta estera, non vi sono nemmeno debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati dai soci

Secondo quanto richiesto dall'art. 2427, punto 19 bis del Cod. Civ. si informa che non risultano finanziamenti effettuati dai soci alla società.

Ratei e risconti:

Nel bilancio in chiusura sono stati rilevati ratei passivi relativi alla quota parte di interessi maturati sui mutui, non ancora addebitati ma di competenza dell'esercizio.

Non risultano iscritti risconti passivi.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	7.048	5.964	-1.084

Strumenti finanziari derivati

Si rende noto che non sono stati emessi strumenti finanziari derivati.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono stati soppressi dal d.lgs. 139/2015 il quale ha stabilito che la loro rappresentazione debba avvenire nella nota integrativa. A tal fine si precisa che non risultano impegni, garanzie e passività assunte o prestate.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione:**RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a € 4.580.344, mentre nell'esercizio precedente erano iscritti complessivamente per € 6.161.241. La consistente variazione è dovuta al fatto questa voce è grandemente influenzata dal completamento degli interventi di costruzione/risanamento. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Cessione patrimonio ai Comuni	333.838
Cessione patrimonio NON ERP	0
Canoni locazione stabili ERP	2.407.745
Canoni locazione stabili SPES	124.638
Canoni locazione stabili in concessione	2.760
Corrispettivi per servizi a rimborso	1.435.839
Corrispettivi per gestione stabili ERP	165.122
Corrispettivi per gestione stabili SPES	825
Corrispettivi per gestione stabili altri enti	22
Altri proventi	2.363
Compensi tecnici	1.000
Vendita energia al GSE	106.191
Arrotondamento	1
TOTALE	4.580.344

VARIAZIONI RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

Non si sono registrate variazioni in questo aggregato, come riportato dalla tabella sottostante.

Descrizione	Importo
Interventi costruttivi	0
Interventi di risanamento e ristrutturazione	0
Rettifica valore rimanenze	0
TOTALE	0

VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione ammontano a € 400.463, nell'esercizio precedente la voce era pari ad € -1.638.648. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Interventi costruttivi	133.186
Interventi di risanamento e ristrutturazione	267.277
Arrotondamento	
TOTALE	400.463

INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Non risultano incrementi di immobilizzazioni per lavori interni così come nello scorso esercizio.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione per complessivi € 949.110. Alla fine dell'esercizio precedente essi erano pari ad € 1.979.586. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Proventi diversi, sopravvenienze attive e insussistenze di passività	691.314
Contributi in conto esercizio	257.796
Rimborsi diversi	0
arrotondamento	
TOTALE	949.110

Le voci più consistenti che compongono le sopravvenienze attive, iscritte per complessivi circa 144.000 Euro, sono riconducibili a: i) riduzione del Fondo Svalutazione crediti esistente al 31 dicembre 2021 per Euro 78.466 (per miglioramento percentuale degli incassi dei crediti pregressi), ii) eccedenza del fondo contenziosi pendenti rispetto all'effettivo utilizzo, per Euro 20.000, iii) note di credito pervenute da Publicacqua relative a fatture di competenza del 2021 per un ammontare complessivo di circa Euro 33.000.

Le insussistenza di passività, iscritte per Euro 173.840, sono riconducibili invece alla rilevazione della quota residua di riduzione del debito verso la Regione Toscana per interventi di manutenzione immobili Erp eseguiti a cura e spese della società negli scorsi esercizi e rilevati come manutenzioni ordinarie ma che, invece, previa due diligence tecnica da parte degli uffici della società e della Regione, sono stati successivamente riconosciuti dalla Regione stessa come interventi manutentivi di natura straordinaria su immobili Erp e, come tali, a totale carico di quest'ultima.

Per effetto di tale riconoscimento da parte della Regione Toscana, anche la suddetta quota residua del debito è stata parimenti oggetto di compensazione con il maggior credito che la Regione stessa tuttora vanta verso questa società e che sarà rimborsato nell'ambito di uno specifico piano di rateizzazione, parimenti autorizzato dalla Regione e rientrante nell'ambito delle *assumptions* del Piano di risanamento ex art. 14 del Tusp approvato dai soci della società e definitivamente reso esecutivo nel corso dell'esercizio 2022 con l'avvenuta ricapitalizzazione della società.

I ricavi sono stati imputati all'esercizio 2022 in ossequio al principio di competenza economica.

Costi della produzione:

PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Le spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci ammontano complessivamente a € 7.933 e constano esclusivamente di spese di cancelleria e stampati e altri materiali di consumo fra cui guanti, igienizzanti e mascherine acquistata per adeguamento alle misure di riduzione del rischio epidemiologico Covid. Rispetto all'esercizio precedente la voce in esame ha subito un decremento di € 108.

PER SERVIZI

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 3.025.743. Alla fine dell'esercizio precedente essi ammontavano ad € 2.907.335. L'aggregato è fortemente influenzato

dal costo relativo agli interventi costruttivi e di risanamento finanziati dalla Regione. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Importo
Spese generali	321.468
Spese gestione immobiliare	2.390.518
Spese costruttive	313.757
TOTALE	3.025.743

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

In questo aggregato sono iscritti i canoni di locazione inerenti macchinari ad uso ufficio per un totale di € 23.296; nell'esercizio precedente l'importo era pari a € 18.215.

PER IL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a complessivi € 1.058.414. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un decremento di € 72.923, in quanto nel 2021 il costo era stato pari ad € 1.131.337. Ciò è dovuto al fatto che nel corso del 2022 vi è stato il pensionamento di un dipendente a fronte del quale non è stata ancora effettuata nessuna assunzione. La voce è ripartita fra le seguenti aree:

AREA	percentuale	Importo
Servizi generali	29,92	316.677
Amministrazione stabili	36,65	387.909
Manutenzione stabili	20,33	215.176
Interventi edilizi	13,09	138.546
TOTALE	100,00	1.058.414

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'anno ammontano a complessivi € 463.663 con un decremento di € 541.318 rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente al minor accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti, ridottosi rispetto al precedente esercizio di € 576.067 in conseguenza del miglioramento della percentuale di incasso dei crediti commerciali. Essi sono specificati nella successiva tabella:

BENI	Importo
Software in licenza d'uso	220
Stabili di proprietà in locazione	5.058
Stabili di proprietà superficiale in locazione	46.432
Stabili di proprietà in uso diretto	30.266
Macchinari	0
Impianti e apparecchi	182.795
Mobili e arredi	0
Macchine per ufficio	299
Autoveicoli	0
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	1.578
Attrezzatura varia	450

Beni inf. € 516,42	1.368
Svalutazione crediti	195.198
Arrotondamento	
TOTALE	463.663

VARIAZIONI RIMANENZE MATERIA PRIME, CONSUMO E MERCI

Non risulta nessuna movimentazione in questo aggregato.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nel 2022 non è stato effettuato nessun accantonamento a fondo rischi.

E' stato invece stralciato l'importo eccedente accantonato nei precedenti esercizi al Fondo rischi per contenziosi pendenti, pari ad € 20.000, nonché l'importo di € 206.133 accantonato nel 2019 al Fondo Altri Rischi per far fronte al mancato svincolo della somma appostata fra le disponibilità liquide. Si tratta di un deposito vincolato ex DPR 2/59 presso la Cassa Depositi e Prestiti. Come sopra indicato infatti, stante l'impossibilità di reperire la documentazione probatoria, il credito è stato stralciato con l'utilizzazione del fondo.

ALTRI ACCANTONAMENTI

In questo aggregato è stato iscritto l'accantonamento al Fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio per € 166.725, al Fondo sociale L.R. 2/2019 art. 31 per € 74.632. Tale fondo, istituito con L.R. 2/2019, ha incorporato il Fondo sociale situazioni di disagio, previsto dall'art. 32-bis della L.96/96.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 573.870. Nel precedente esercizio la voce in questione era iscritta per complessivi € 447.527. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato pertanto un incremento pari ad € 126.343, dovuto principalmente all'aumento delle poste ascrivibili a sopravvenienze passive. Infatti si è reso necessario ripristinare il corretto debito relativo alle somme incassate per conto terzi e da riversare ai creditori in conseguenza di un erroneo aggancio nel programma software aziendale delle locazioni degli immobili, errore che risulta essersi verificato antecedentemente all'esercizio 2018 ma emerso solo nel corso dell'anno 2022.

La composizione della posta in esame è la seguente:

Descrizione	Importo
Sopravvenienze passive e abbuoni passivi	192.553
Imposte e tasse	381.317
Arrotondamento	
TOTALE	573.870

I suddetti costi sono stati imputati all'esercizio 2022 in ossequio al principio di competenza economica.

Proventi e oneri finanziari:

La voce comprende sia gli interessi maturati sulle somme giacenti sul c/c bancario, sia gli interessi a carico degli assegnatari per dilazione debiti, le indennità di mora nonché gli interessi passivi su mutui e scoperti bancari e le spese di massimo scoperto.

Utili e perdite su cambi

Si informa che ai sensi dell'art. 2427, punto 6 bis del Cod. Civ., la società non ha conseguito utili o perdite su cambi.

Proventi da partecipazione

Ai sensi dell'art. 2427, punto 11 del Cod. Civ. si informa che la società non ha percepito proventi relativi alle partecipazioni detenute nella Chianti Banca e nella banca Alta Toscana.

Nelle seguenti tabelle sono evidenziati i proventi finanziari e gli oneri finanziari:

Descrizione	Importo
Dividendi	0
Interessi attivi su depositi presso banche	14.838
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	2.401
Interessi di assegnatari di mora	3.880
Interessi su crediti diversi	10
Interessi passivi bancari	-43.677
Arrotondamento	
TOTALE	-22.548

Rettifiche di valore di attività finanziarie:

Non risultano rettifiche da iscrivere nella posta in esame.

Proventi e oneri straordinari:

Il d.lgs. 139/2015 ha eliminato la sezione straordinaria del conto economico. Le poste straordinarie attive sono state ricollocate nella voce A.5 – Altri ricavi e proventi; quelle passive all'interno della voce B.14 – Oneri diversi di gestione. Le poste straordinarie attive riguardano sopravvenienze attive dovute all'iscrizione di ricavi relativi ad anni precedenti non contabilizzati per competenza. Le poste straordinarie passive riguardano sopravvenienze passive dovute alla registrazione di fatture d'acquisto giunte successivamente alla chiusura dell'esercizio ma riguardanti costi di esercizi precedenti (di norma inerenti conguagli di servizi relativi agli immobili gestiti da questa società e il pagamento di oneri agli amministratori di condomini relativi a periodi antecedenti il 2022).

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Il risultato prima delle imposte evidenzia un utile pari ad Euro 513.093. Nell'esercizio precedente l'utile ante imposte risultava pari ad Euro 704.770.

IMPOSTE SUL REDDITO

L'IRES d'esercizio ammonta ad Euro 53.579. L'IRAP d'esercizio ammonta invece ad Euro 49.899. La società non ha ritenuto di dover rilevare imposte differite e anticipate.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio evidenzia un utile netto, post imposte di competenza, pari ad Euro 409.615.

5) ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate o collegate.

6) AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A CINQUE ANNI E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIA REALE

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

6bis) VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI SUCCESSIVE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

La società non ha effettuato operazioni in valuta estera.

6ter) OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE

La società non ha effettuato operazioni di tale genere.

7) COMPOSIZIONE DELLA VOCE RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI E ALTRE RISERVE

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

7bis) VOCI DI PATRIMONIO NETTO

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI A VALORI DELL'ATTIVO

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

9) IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

La società non ha effettuato operazioni di tale genere.

10) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI PER ATTIVITA' E AREA GEOGRAFICA

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

11) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DIVERSI DAI DIVIDENDI

La società non ha percepito proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

12) SUDDIVISIONE DI INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

13) COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

14) IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE

Non si sono verificati i presupposti affinché la società fosse tenuta a dover rilevare imposte differite o anticipate.

15) NUMERO DEI DIPENDENTI

Tutti i dipendenti dell'ATER sono passati alla SPES spa al 1/1/2005. Il numero dei dipendenti al 31/12/2022 è 23: 1 dirigente e 22 impiegati, di cui 1 part-time; tutti i lavoratori risultano assunti a tempo indeterminato. Il numero medio dei dirigenti nel 2021 è pari a 1, il numero medio degli impiegati a 20,69.

DIPENDENTI	Saldo finale	Saldo iniziale	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati a tempo pieno	20	21	-1
Impiegati a tempo parziale	1	1	0
TOTALE	22	23	-1

16) COMPENSI A AMMINISTRATORI E SINDACI

Il compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione è stato determinato nei seguenti importi:

Presidente del Consiglio di Amministrazione: € 3.200 lordi mensili;

Membri del Consiglio di Amministrazione: € 367 lordi mensili, tuttavia al consigliere sig. Stefano Agostini non è erogato nessun compenso in ragione della sua carica di consigliere comunale.

Ai consiglieri è stato inoltre riconosciuto un gettone di presenza pari a € 93 per la partecipazione ad ogni riunione dell'organo amministrativo.

Il compenso dei sindaci revisori è stato stabilito nell'atto costitutivo (punto 8) per i seguenti importi:

Presidente del collegio sindacale: € 5.400 annui lordi (salvo adeguamenti a norma di tariffa professionale), di cui € 1.200 destinati alla revisione legale;

Membri del collegio sindacale: € 3.600 annui lordi (salvo adeguamenti a norma di tariffa professionale), di cui € 1.000 per ogni membro, destinati alla revisione legale.

Ai sindaci revisori viene inoltre riconosciuta un'indennità di assenza studio pari a € 93 per la partecipazione ad ogni riunione dell'organo amministrativo e assembleare.

L'organo di controllo è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti.

17) NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI

Il capitale sociale è suddiviso in quote. Il valore delle quote sociali è pari a € 1.200.000. I soci sono costituiti unicamente da Enti Locali (tutti i Comuni della Provincia di Pistoia).

18) AZIONI DI GODIMENTO E OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI

La società non ha emesso titoli di questo genere.

19) ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI

La società non ha emesso titoli di questo genere.

19bis) FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI

Non vi sono stati finanziamenti effettuati dai soci a favore della società.

20) PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE

Ai sensi dell'art. 2427, punto 20 del Cod. Civ. si informa che non esistono patrimoni destinati a uno specifico affare.

21) FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE ex art. 2447decies Cod. Civ.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 21 del Cod. Civ. si informa che non esistono finanziamenti destinati a uno specifico affare.

22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Alla fine dell'esercizio in chiusura la società non ha in essere contratti di leasing.

22bis) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

La società, in attuazione della L.R 77/98 si è trasformata da ente pubblico in società per azioni e, a far data dal 4/12/2012, in società consortile a responsabilità limitata. La proprietà degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è passata ai Comuni della provincia di Pistoia che sono diventati gli azionisti unici della società.

In base al Contratto di Servizio sono stati individuati i servizi che la società deve espletare nei confronti dei Comuni/soci.

Tali servizi possono essere sintetizzati come di seguito:

La Spes srl effettua la costruzione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica percependo un compenso da parte della Regione, a copertura della spesa sostenuta e a titolo di compensi tecnici, previsto dalla legge. I lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria sono allocati fra le rimanenze finché non sono terminati. Al momento della loro ultimazione passano nel patrimonio dei Comuni.

La società effettua, a suo carico, tutta la manutenzione ordinaria sugli alloggi di proprietà dei Comuni/soci, in cambio incamera tutti gli incassi derivanti dagli affitti degli alloggi, la cui gestione compete a questa società.

L'attività che questa società svolge nei confronti delle parti correlate è pertanto l'attività principale che costituisce l'oggetto sociale della società e non costituisce attività di tipo straordinario.

I costi sostenuti per appalti per interventi costruttivi su patrimonio dei Comuni/soci sono pari a Euro 49.570, mentre i costi per interventi di risanamento sono pari a Euro 355.819. Tali costi sono sospesi fra le rimanenze o sono allocati nella voce A1, al conto "Ricavi cessioni patrimonio ERP ai Comuni", nel caso in cui l'intervento sia stato completato. Nel 2022 i ricavi per cessione patrimonio ERP ai Comuni sono pari a Euro 333.838.

Nei confronti dei Comuni/soci risulta iscritto in bilancio il debito per il canone concessorio, previsto dai Contratti di Servizio stipulati precedentemente al 3/9/2013, per un importo pari a Euro 236.966, parzialmente compensato con crediti vantati da questa società nei confronti dei singoli Comuni.

22ter) ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22 ter del Cod. Civ. si informa che non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N° 124

La società percepisce corrispettivi dalle pubbliche amministrazioni e in particolare dai comuni soci, per la gestione dell'attività di Edilizia Pubblica Residenziale, così come previsto dal contratto di servizio.

INFORMAZIONI SU FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio evidenzia un utile ante imposte pari ad Euro 513.093, imposte d'esercizio (Ires e Irap) per complessivi Euro 103.478 e pertanto l'utile d'esercizio risulta pari ad Euro 409.615. Si precisa, per opportuna informativa, che la mancata correttezza algebrica della sopra riportata sottrazione è dovuta esclusivamente agli arrotondamenti contabili all'unità di euro.

La disposizione civilistica (art. 2430 Cod. Civ.) stabilisce di imputare a riserva legale almeno un ventesimo dell'utile d'esercizio fino al raggiungimento di un quinto del capitale sociale.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Spes, propone all'Assemblea dei Soci di destinare l'utile d'esercizio 2022 come sotto indicato:

- a Riserva legale per Euro 20.480;
- a Riserva straordinaria per i residui Euro 389.135.

PROSPETTI AGGIUNTIVI

Rendiconto Finanziario

Secondo quanto disposto dal novellato art. 2423 del Codice Civile il quale recita "Gli amministratori devono redigere il bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa", questa società ha provveduto a redigere il rendiconto finanziario come prospetto autonomo facente parte integrante del bilancio.

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pistoia, 29/3/2023

Il C.d.A.

Presidente: *Riccardo Sensi*



Membro: *Eva Morucci*



Membro: *Stefano Agostini*

