

Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31.12.2013

Signori Soci,

La S.P.E.S. si è trasformata, a seguito di delibera assembleare del giorno 4 Dicembre 2012, da Società per Azioni, in Società Consortile a Responsabilità Limitata, recependo nell'occasione la normativa di fonte comunitaria, in materia di "controllo analogo" per le società partecipate da Enti Pubblici, con la modifica dello Statuto Sociale che, peraltro, lascia al Collegio Sindacale, oltre all'attività di controllo sulla corretta amministrazione, anche la Revisione Legale dei Conti. La presente relazione, quindi, contiene sia le comunicazioni prescritte dall'art. 14 del D. Lgs. 39 del 23 marzo 2010, sia le comunicazioni prescritte dall'articolo 2429 del Codice Civile.

Prima parte

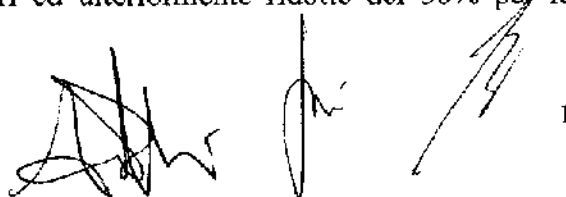
Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma lettera a) del D. Lgs. N. 39/2010.

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'Organo Amministrativo della "Società Pistoiese di Edilizia Sociale - S.P.E.S. s.r.l.", mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio, basato sulla revisione legale dei conti.

In prima analisi possiamo confermarVi che le singole voci dello stato patrimoniale e del conto economico, nonché le informazioni esposte in nota integrativa, concordano con le risultanze delle scritture contabili, correttamente tenute.

Il nostro esame sul bilancio di esercizio, condotto secondo gli statuiti principi di revisione legale dei conti, è stato effettuato sulla base di verifiche a campione degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni in esso contenute; è stata inoltre esaminata la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati, in particolare questo collegio evidenzia che:

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono stati effettuati secondo il piano programmatico già utilizzato per gli esercizi precedenti, in modo coerente, mediante l'applicazione delle aliquote corrispondenti alla normativa fiscale ridotte del 50% per gli immobili, impianti e apparecchi e macchinari ed ulteriormente ridotte del 50% per le



1

acquisizioni dell'esercizio. Anche quest'anno (come nel 2011 e nel 2012), per gli impianti fotovoltaici entrati in funzione è stato applicato il coefficiente al 5%, anziché al 9%, in quanto gli amministratori hanno ritenuto che la vita utile del bene sia pari a 20 anni, coincidente tra l'altro, alla durata dei piani di ammortamento dei mutui accesi per il loro acquisto.

- Le rimanenze finali sono state iscritte al valore di euro 12.044.704; quelle relative ad interventi iniziati prima dell'esercizio 2012 sono state iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti gli oneri di diretta imputazione (costo di produzione), ed il presumibile valore di realizzo; questo per mantenere omogeneo il criterio di valutazione per gli interventi anteriori al 2012. Per quanto riguarda gli immobili costituenti giacenze, questo Collegio prende atto della maggior svalutazione effettuata rispetto allo scorso esercizio sociale, che rappresenta senz'altro un criterio improntato alla prudenza dei valori iscritti in bilancio. E' comunque significativo che recentemente il Comune di Pistoia si sia fatto promotore di inserire l'Area Ricciarelli-Cerri in un intervento più ampio relativo al Piano di cui alla Delibera Regionale n.747 del 29.08.2011 per "interventi speciali di recupero ed incremento del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica in aree ad alta criticità abitativa". Per quanto riguarda i lavori iniziati in corso d'anno, 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. La rappresentazione complessiva delle Rimanenze, appare quindi conforme alle vigenti regole dettate dall'Organismo Italiano di Contabilità, per quanto enunciato al principio n. 13 del Consiglio Nazionale dei Ragionieri, modificati dall'O.I.C. in relazione alla riforma del diritto societario.
- I crediti verso clienti sono stati stimati al valore presumibilmente esigibile di euro 6.195.954, sulla base della documentazione predisposta dal responsabile dell'Ufficio Inquilinato; tale valore (netto) risulta già rettificato prudenzialmente dal F/svalutazione crediti, incrementato nel 2013 di euro 48.000 e portato quindi complessivamente ad euro 401.222;

La relazione sulla gestione è stata correttamente redatta dal Consiglio di Amministrazione, e pertanto esime questo Collegio da ulteriori considerazioni sull'andamento della gestione aziendale e sulle prospettive per il corrente esercizio.

Riteniamo, quindi, che il lavoro svolto fornisca una adeguata base per la espressione del

nostro giudizio professionale.

Per il bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione emessa lo scorso anno.

A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio, nel suo complesso, è redatto correttamente secondo le norme che lo disciplinano.

Seconda parte

Relazione ai sensi dell'art. 2429 Codice Civile

Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio, chiuso al 31/12/2013, con i relativi allegati che ci sono stati consegnati, con delibera del consiglio di amministrazione per l'approvazione della bozza di bilancio, del 3/06/2014. Il Collegio Sindacale, nel corso del 2013 ha partecipato alle Assemblee dei Soci, ed a tutti i Consigli di Amministrazione. Ha potuto svolgere le verifiche periodiche, regolarmente riportate sul libro del Collegio Sindacale, effettuando i controlli previsti ai sensi dell'art. 2403 Codice civile.

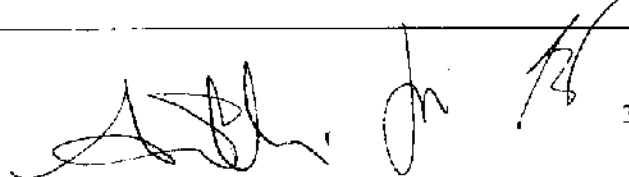
Quindi, nel corso dell'esercizio 2013, siamo stati informati sull'andamento della gestione dell'Organo amministrativo. Abbiamo acquisito dagli Amministratori e dal Direttore, notizie sulle vicende societarie e sulla loro presumibile evoluzione.

I criteri di valutazione nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2013, non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, non essendo state operate deroghe, di cui agli articoli 2423 c. 4 e 2423 bis ultimo comma, del Codice Civile.

Si evidenzia che non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 c.c., né esposti.

Lo Stato Patrimoniale, redatto in unità di Euro, riporta in sintesi i seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO
Crediti verso soci per versamenti dovuti	€ 0
Immobilizzazioni	€ 5.638.501
Attivo circolante	€ 19.027.455
Rate e risconti	€ 24.858
Totale attività	€ 24.690.814
Patrimonio netto	€ 2.315.119
- di cui utile d'esercizio € 111.550	



Fondi per rischi e oneri	€	100.524
Trattamento di fine rapporto subordinato	€	393.809
Debiti	€	21.871.545
Ratei e risconti	€	9.817
Totale passività	€	24.690.814
Conti d'ordine	€	0

Il Conto Economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

CONTO ECONOMICO		IMPORTO
Valore della produzione	€	6.927.961
Costi della produzione	€	6.714.757
Differenza	€	213.194
Proventi e oneri finanziari	€	15.931
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Proventi e oneri straordinari	€	45.578
Risultato prima delle imposte	€	274.703
Imposte sul reddito	€	-163.155
Utile (perdita) dell'esercizio	€	111.550

CONCLUSIONI

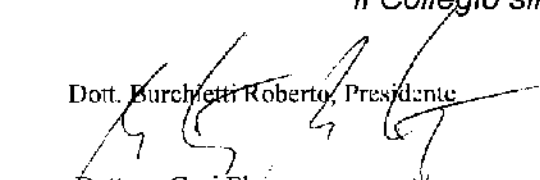
Il Collegio prende atto del risultato aziendale positivo (utile al netto delle imposte pari ad euro 111.550). Si deve però, purtroppo, rimarcare come gli ingenti investimenti effettuati dalla società, negli anni 2005-2006 (Aree Ricciarelli-Cerri e Pescia-Dogana), non abbiano dato i frutti sperati ed invece continuino ancora a pesare sulle condizioni di liquidità della società, sebbene il Patrimonio Sociale non sia stato svilito. Il Collegio rileva come la situazione debitoria societaria complessiva (voce D) sia aumentata (€ 154.733), tuttavia si è riusciti ugualmente ad ottenere un decremento degli oneri finanziari (€ -62.089), inerente i debiti "a breve" verso gli Istituti di Credito. Il Collegio Sindacale, ad ogni modo, raccomanda di continuare a perseguire una attenta politica gestionale finalizzata ad assicurare alla società, il necessario equilibrio strutturale e finanziario, così da garantire flussi sufficienti alla copertura dell'indebitamento esistente. Il

Collegio Sindacale rinnova l'invito ad una pronta definizione dell'annosa vicenda riguardante le morosità dell'inquilinato, con i Comuni Soci.

A questo punto il Collegio Sindacale rammenta all'Assemblea che sono in scadenza di mandato gli Organi Amministrativi e di Controllo di questa Società e, ringraziando i membri del C.d.A., il Presidente ed il Direttore per la loro fattiva collaborazione ed i Comuni Soci per la loro fiducia dimostrata nei confronti di questo Collegio Sindacale, esprime il proprio parere affermando che, sulla base di quanto precede, non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2013, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione, presentata dal Consiglio di Amministrazione, per la destinazione del risultato d'esercizio.

Pistoia, li 10 giugno 2014

Il Collegio sindacale


Dott. Burchiotti Roberto, Presidente

Dott.ssa Gori Elena, componente


Dott. Pierinelli Aristotango, componente