



SOCIETA' PISTOIESE EDILIZIA SOCIALE s.c.r.l.

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

Cap. Soc. € 750.000,00 i.v. C.F. - P.I. 01530000478 - n. R.E.A. 157386

BILANCIO DI ESERCIZIO 2013

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

la nostra Società, nata come s.p.a., è stata costituita con atto del 24 maggio 2004 ed iscritta nel Registro Imprese di Pistoia il 10 giugno 2004 ed ha iniziato la propria attività operativa dal 1 gennaio 2005, secondo quanto disposto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 565/2004. Successivamente, i Soci, nell'Assemblea del 04.12.12, hanno deciso di trasformare la forma societaria da s.p.a. a s.c.r.l. (società consortile a responsabilità limitata). Detta trasformazione, sia riguardo agli aspetti fiscali che gestionali non ha portato a modifiche tali da mutare l'aspetto strutturale; pertanto tutto ciò che segue è da intendersi una continuazione dell'attività precedente senza soluzioni di continuità, e quindi quello che viene presentato è il rendiconto del nono esercizio e il terzo del mandato.

L'Esercizio 2013

Il Bilancio di esercizio 2013 si chiude con un risultato d'esercizio ante imposte di € 274.703 e con un utile netto di € 111.550, dopo le imposte sul reddito d'esercizio.

L'assetto societario

Per quanto riguarda specificamente l'assetto societario e i fatti gestionali si ha che:

1. il capitale sociale è di euro a 750.000, con decorrenza 1 gennaio 2005 a seguito del conferimento dei beni provenienti dall'ATER, suddiviso in quote di ammontare multiplo di Euro 500,00;
2. Il personale, al 31 dicembre 2013, era costituito da n. 24 unità così composte:
 - n. 20 a tempo indeterminato, a tempo pieno;
 - n. 2 a tempo indeterminato, a tempo parziale;
 - n. 1 a tempo indeterminato, in distacco sindacale;
 - n. 1 direttore generale;
3. Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di € 1.222.102,93 a fronte di € 1.240.827 dell'anno precedente.

La gestione

Per quanto riguarda la funzione di gestione ai sensi della Legge 77/98, l'attività è stata svolta correttamente ed ha prodotto buoni risultati, fermo restando i due investimenti relativi agli interventi nel Piano di Recupero ex Area Ricciarelli in Pistoia e acquisto di 21 alloggi in loc. Dogana a Pescia che non hanno prodotto i risultati sperati così come già ampiamente trattato nelle relazioni degli anni passati.

Relativamente alla manutenzione dei fabbricati, si sconta sempre il grave handicap di avere somme limitate per gli interventi straordinari; mentre per ciò che concerne il recupero e messa a norma di alloggi sfitti, che versano in grave situazione manutentiva, con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 4741 del 05.11.13, sono stati assegnati alla Spes euro 426.071,78 in corso di utilizzo per la sistemazione di alloggi di risulta. Sono stati effettuati interventi di manutenzione per complessivi euro 537.026, (circa 28.700 euro in meno rispetto a quello speso nell'anno precedente).

Relativamente agli Uffici, a seguito di pensionamenti o dimissioni, si segnala una carenza di almeno due unità (una nell'area amministrativa ed una in quella tecnica), al momento non rimpiazzati a causa del blocco delle assunzioni previste per le P.A. e le Società controllate.

Si evidenzia che comunque perdura una situazione debitoria nei confronti della Regione a seguito degli investimenti effettuati negli anni 2006-2007 relativi agli acquisti dell'Area Ricciarelli in Pistoia e dei 21 alloggi in Pescia.

Contratti di Servizio con i Comuni Soci

In data 03.09.2013 è stato sottoscritto un nuovo Contratto di Servizio con i Comuni Soci. Detto contratto introduce delle novità rispetto a quelli precedenti, e in seguito vengono sinteticamente evidenziate quelle più salienti:

- si fa chiarezza sulla morosità a partire dalla sottoscrizione del Contratto in poi, ovvero ne diventa responsabile la Spes e che avrà ampi poteri per agire nei confronti degli inadempienti, ad eccezione dei casi in cui specificatamente il Comune dichiara di farsene carico;
- sempre sulla morosità, purtroppo, nulla è stato specificato o chiarito per quella pregressa. A riprova di ciò, è stata affrontata a partire dal Comune di Pistoia. Dopo numerosi incontri, sono state individuate le varie voci che afferiscono a tale questione (alloggi di emergenza, morosità per canoni, morosità per oneri condominiali, utenti attivi, utenti cessati ecc.). Purtroppo, alla resa dei conti, permangono ancora divergenze di vedute tra la Spes e il Comune di Pistoia sull'accollo di alcune voci. Dette divergenze hanno portato anche alla redazione di specifici pareri legali, ma ad oggi ancora non si è arrivati ad una definizione;
- è previsto che la Spes entro tre mesi dalla sottoscrizione, debba presentare un programma che, nell'arco di un anno, consenta di portare a regime l'attività di gestione di tutti gli immobili interamente di proprietà pubblica e di quelli misti a maggioranza pubblica. Entro i tre mesi citati la Spes ha prodotto al LODE un documento dove evidenzia le criticità di detta operazione che sono principalmente la morosità pregressa per forniture acqua/luce/gas, e la necessità dell'incremento del personale. Ad oggi, dette criticità non sono state ancora affrontate.
- è stato eliminato il canone concessorio da versare ai Comuni ed è stato introdotto un fondo (pari a euro 75/anno per alloggio) da utilizzare in caso di interventi di manutenzioni straordinarie in alloggi in

Relazione sulla Gestione

condomini misti in minoranza ed in casi di interventi urgenti determinati da cause non imputabili alla gestione;

- sempre in tema di canone concessorio la Spes ha invitato il LODE a valutare il da farsi, relativamente a quello previsto nei precedenti Contratti di Servizio e che la Spes non ha mai versato. Anche per detta questione, ad oggi, ancora non sono state prese decisioni in merito.

Attività costruttiva-manutentiva

per il 2014 si prevede di proseguire le attività in corso, riassunte nella tabella che segue:

	n. alloggi	importo finanziam.	previsione ultimazione
nuova costruz. Monsummano T. loc. Candalla DRT n°327/09	22	2.888.750	2015
nuova costruz. Pistoia Chiazzano DGR 398/09	20	1.900.000	2014
nuova costruz. Sambuca loc. Pavana DGR 58/11	4	680.000	2014
recupero Marliana Montagnana DRG 398/09 (*)	4	539.000	
recupero Pistoia Ceppo-Buonfanti DR 43/09	28	2.290.087	2014
recupero Pistoia via Bure Vecchia DGR 43/09	4	582.513	2014
ripristino vari alloggi di risulta		426.072	2014
realizzazione alloggi Pistoia via Vittorini 2 all. DGR 43/09	2	302.605	2014
M.S. Monsummano via Indipendenza	16	200.000	2015
ripristino alloggi di risulta residui mis. A	2	94.080	2014
M.S. Pistoia via Calugi	30	109.273	2013
	132	10.012.379	

(*) attività oggetto di rescissione contrattuale.

Nel corso del 2013 sono stati ultimati i seguenti interventi:

Comune	n. alloggi	importo finanziamento
N.C. Montale via Togliatti	2	258.937
ripristino alloggi di risulta	36	1.000.000
M.S. Monsummano loc. Cintolese	30	390.000
M.S. impianti vari		238.233
M.S. Agliana via Le Lame	24	90.000
Recupero Lamporecchio loc. Spicchio	10	1.030.000
N.C. Montale peep Belvedere	10	1.280.000
N.C. Quarrata via Ronchi L. 457/78	12	1.500.000
	124	5.787.170

Come si evince dalle tabelle precedenti l'attività tecnica è molto intensa ed interessa un sensibile numero di alloggi per i quali in futuro dovranno sicuramente richiedere minori interventi manutentivi.

Attività amministrativa:

l'attività amministrativa nel complesso è molto sostenuta in quanto, sia le normative che le richieste dei Comuni Soci, sono sempre più complesse e numerose.

Nel settore Inquilinato, permangono grossi problemi nella gestione delle spese comuni negli edifici plurifamiliari a causa della morosità di parte degli assegnatari, sempre più acuita dalla grave crisi che investe tutto il Paese e che la nostra fascia di utenza subisce in maniera ancora più pesante.

Anche questo problema è stato oggetto di discussione sia in sede di Assemblea dei Soci che nel Consiglio di Amministrazione.

Situazione finanziaria:

a partire dal 2006, la Spes ha avuto seri problemi di cassa dovuti, come è noto a tutti i Soci, agli investimenti per l'acquisto dell'Area Ricciarelli in Pistoia e degli alloggi a Pescia. Dopo qualche anno di forte tensione finanziaria, finalmente con il 2010 si è riusciti ad azzerare gli scoperti bancari che generavano sensibili somme a titolo di interessi. Dall'anno 2011, fermo restando i debiti nei confronti della Regione Toscana accennata in precedenza, tutta l'attività della Società si è svolta in modo relativamente ordinata; purtroppo, già a fine anno 2012 si sono avvertiti i primi sentori di una difficoltà economico-finanziaria dovuti allo squilibrio finanziario derivante dalla sommatoria delle seguenti situazioni: 1) spese sostenute per gli investimenti extra ERP; 2) incremento sensibile della morosità sia per canoni in generale su tutti gli immobili e sia per spese condominiali nei fabbricati gestiti direttamente dalla Spes; 3) riduzione dei canoni di affitto in conseguenza delle riduzioni dei redditi familiari determinati dalla grave crisi economica in atto.

Altre attività:

Le attività extra ERP in corso sono le seguenti:

- a) Relativamente all'acquisizione del complesso industriale dismesso (ex Ricciarelli), per il periodo fino al 2012, si rimanda a quanto illustrato nella relazione di bilancio riferita allo stesso anno; nel 2013, il Comune di Pistoia si è fatto promotore di inserire detta area in un intervento più ampio relativo al Piano di cui alla Delibera Regionale n. 747 del 29.08.11 per *"interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa"*. Ad oggi, detto Piano è stato oggetto di accordo di programma con la Regione Toscana, e dovrà essere approfondito in sede sia di LODE che di Assemblea dei Soci.
- b) Relativamente al fabbricato in Pescia, località Dogana, così come già riportato nella relazione dello scorso esercizio, la Regione Toscana ha approvato con Deliberazione n.1007/13 un Piano di Reinvestimento dove viene autorizzata la trasformazione dei 10 appartamenti non ancora alienati in alloggi di ERP da cedere al Comune di Pescia, a scapito di una somma stimata di euro 1.330.245,78, a valere sulle quelle da versare alla Regione di cui agli incassi delle vendite Legge 560/93.
- c) così come riportato nella relazione sulla gestione riferita allo scorso anno, relativamente all'attività finanziariamente autonoma, ovvero quella di sfruttare i benefici dell'incentivazione del fotovoltaico per la riqualificazione delle coperture di fabbricati di ERP; si riporta l'elenco degli impianti attivati nel passato:

Relazione sulla Gestione

ubicazione	kw
Pescia - via Fattori n. 2	18,86
Pescia - via Fattori nn. 2-4	18,86
Pescia - via Fattori n. 4	18,86
Pescia - via Orti n. 7-9	18,86
Pescia - via Orti n. 15	19,78
Pescia - via Orti nn. 11-13	18,40
Pescia - via Orti nn. 7-9-11-14	18,55
Pescia - via Fiorentina nn. 40-42	15,22
Pescia - via Fiorentina n. 44	16,27
Pescia - via Squarciabocconi I	18,40
Pescia - via Squarciabocconi II	17,48
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,20
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,55
sommano Kw.	324,47

ubicazione	kw
Agliana - via Anna Frank n. 6	16,80
Agliana - via Anna Frank n. 8	17,80
Agliana - via Anna Frank n. 10	16,80
Agliana - via Anna Frank n. 12	16,80
Pistoia - via D'aragona n. 17	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 47	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 47 bis	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 75	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 78	15,75
Pistoia - via D'aragona n. 78 bis	15,75
Pistoia - via D'aragona n. 110	15,75
Pistoia - via di Vittorio n. 9a	18,90
Pistoia - via di Vittorio n. 9b	18,90
sommano Kw.	228,85

TOTALE POTENZA INSTALLATA
KW: 553,32

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel valutare l'evoluzione dell'esercizio si evidenziano le seguenti dinamiche:

- così come già accennato a pg. 2, resta da valutare in seno al LODE la questione della presa in carico della gestione degli alloggi in condomini a maggioranza pubblica definendo le morosità pregresse e il personale in carico alla Società. Rimane sempre il fatto che questa attività, da un lato consente un monitoraggio molto più puntuale e rapido per ciò che concerne eventuali morosità, ma dall'altro, pone la Spes ad una sensibile esposizione finanziaria in quanto alla morosità dei canoni si aggiunge anche la morosità delle forniture condominiali, che sono sensibilmente più alte rispetto ai canoni stessi e che comunque occorre liquidare (riscaldamento, ascensori, energia elettrica, acqua);
- pian piano con i Comuni si sta riordinando la gestione degli alloggi in emergenza abitativa, ad iniziare dalla sottoscrizione dei contratti di locazione;
- relativamente all'equilibrio economico-finanziario, a causa: a) delle attività extra ERP; b) dell'incremento sensibile delle morosità; c) del calo dei canoni di affitto dovuti essenzialmente alla grave crisi economica in corso, difficilmente la Società riuscirà a mantenerlo senza l'apporto di ulteriori ricavi, provenienti, extra ERP, da parte dei Comuni Soci, così come evidenziato a partire dalla Assemblea dei Soci del 26.03.12.

ooooooooooooooooo_-----_ooooooooooooooooo

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2013:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a un utile di € 274.703 ante imposte e un utile netto di € 111.550.

Relazione sulla Gestione

- La società non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti e il capitale, pari a Euro 750.000 (suddiviso in quote di ammontare multiplo di Euro 500,00), è stato interamente versato; non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili.
- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 5.624.037 al netto degli accantonamenti e analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa.
- Non esistono crediti in valuta estera o che prevedono la retrocessione a termine mentre quelli superiori a 5 anni sono coperti da adeguati accantonamenti.
- La Società ha effettuato i dovuti accantonamenti per trattamento di fine rapporto pari a € 55.510 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 46.486 relativi alle sole quote di fine anno.
- La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti né imprese sottoposte al controllo di queste ultime e pertanto non esercita né subisce attività di coordinamento.
- La Società non ha sedi secondarie.
- Relativamente alla sicurezza sui luoghi di lavoro sono stati ottemperati tutti gli obblighi previsti dalle norme in materia.
- La società non utilizza strumenti finanziari.

Riclassificazione del bilancio e indicatori di risultato

Di seguito si presenta una riclassificazione del bilancio d'esercizio che consente di evidenziare i risultati delle varie gestioni e la suddivisione delle fonti e degli impieghi:

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

Valore della produzione	6.927.961
- Costi operativi esterni	5.233.994
= Valore aggiunto	1.693.967
- Costo del lavoro	1.193.562
= Margine operativo lordo	500.405
- Ammortamenti e svalutazioni	287.211
= Reddito operativo	213.194
+/- Saldo attività finanziaria	15.931
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	45.578
- Imposte	163.155
Arrotondamenti	2
Reddito netto	111.550

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	2.315.119

Relazione sulla Gestione

Immateriali	11.671		
Materiali	5.624.037	Passivo consolidato*	8.939.354
Finanziarie	2.793		
Capitale Circolante		Passivo corrente	13.436.341
Rimanenze	12.044.704		
Liquidità differite**	6.220.812		
Liquidità immediate	786.797		
Totale impieghi	24.690.814	Totale fonti	24.690.814

* Nel passivo consolidato vi sono i Fondi per rischi e oneri, il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato e i Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo.

** Nelle liquidità differite ci sono i crediti e i ratei e risconti attivi.

Partendo dal bilancio riclassificato è possibile costruire alcuni interessanti indici. Ne proponiamo alcuni indicativi della struttura finanziaria e della redditività:

$$\begin{aligned} \text{Indice di indebitamento complessivo} &= (\text{Capitale investito}) / \text{Mezzi propri} \\ &= 24.690.814 / 2.315.119 = 10,67 \end{aligned}$$

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia una struttura finanziaria in linea con il precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 10,05.

$$\begin{aligned} \text{Indice di liquidità} &= (\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite}) / \text{Passivo corrente} \\ &= (786.797 + 6.220.812) / 13.436.341 = 0,52 \end{aligned}$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità analoga a quella del precedente esercizio (0,51).

$$\begin{aligned} \text{ROE} &= \text{Risultato netto} / \text{mezzi propri} \\ &= 111.550 / 2.315.119 = 0,048 \end{aligned}$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto investito e, nel nostro caso, mostra una redditività piuttosto alta anche se leggermente inferiore a quella dello scorso esercizio (0,089).

$$\begin{aligned} \text{ROI} &= \text{Risultato operativo} / \text{Capitale investito nella gestione caratteristica} \\ &= 213.194 / 24.690.814 = 0,086 \end{aligned}$$

Relazione sulla Gestione

Tale indice, di tipo reddituale, contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero al patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa. Il risultato appare migliore rispetto al ROE. Si desume altresì un miglioramento rispetto all'esercizio precedente in cui il valore dell'indice era pari a 0,027.

Per tutti i motivi sopra esposti si propone all'Assemblea l'approvazione:

- a) del bilancio di esercizio così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- b) del bilancio nel suo complesso, più dettagliatamente relazionato nell'allegata nota integrativa.
- c) di destinare a riserva l'utile d'esercizio come segue: a riserva legale € 5.578, a riserva straordinaria € 105.972.

Pistoia, 3.6.2014

Il Presidente
Stefano Marini

