

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2018

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 è il quattordicesimo bilancio della SPES srl. 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 srl. 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 azioni 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 31/12/2018, al netto dei relativi fondi di ammortamento, sono pari ad € 4.570.510.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazione immateriali per il software applicativo acquisito in proprietà per € 6.313.

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.

Pertanto i coefficienti adottati nell'anno sono i seguenti:

Fabbricati: 1,50%

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 31/12/2018 risultano iscritte nell'attivo circolante rimanenze per € 10.465.383 relative a interventi costruttivi e di risanamento su beni di proprietà della SPES srl, ovvero su beni non 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 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. La cessione è avvenuta per un valore di Euro 1.330.245,78, mentre in bilancio l'immobile in questione era iscritto al valore di Euro 1.698.355,20. La relativa minusvalenza è stata coperta mediante utilizzo del Fondo svalutazione rimanenze per un importo pari alla differenza fra valore di iscrizione in bilancio e valore di cessione, pari a Euro 368.109,42. Il corrispettivo della cessione non è stato il pagamento di una somma in denaro ma la riduzione del debito verso la Regione per Euro 1.330.245,78. A seguito degli accantonamenti effettuati negli scorsi esercizi, dell'utilizzo del fondo nel 2017, e dell'accantonamento di Euro 250.000 effettuato nell'esercizio 2018, al 31/12/2018 risulta iscritto in bilancio, tra l'Attivo Circolante, un Fondo Rettifica Valore delle Rimanenze per € 862.510, ritenuto sufficiente a riportare il valore delle rimanenze in linea con il disposto del citato art. 2426, punto 9, del codice civile.

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 al loro valore nominale per un totale di € 5.913.287 e rettificati da un fondo rischi su crediti pari a € 305.106, pertanto il loro valore di presunto realizzo ammonta ad € 5.608.181. Il Consiglio di amministrazione ha stimato l'importo del Fondo svalutazione crediti sulla base della documentazione predisposta dal responsabile dell'Ufficio Inquilinato ritenendo opportuno accantonare nell'esercizio in corso la somma di Euro 275.000. Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione al valore nominale in quanto l'adozione del criterio del costo ammortizzato, anche alla luce della ravvicinata scadenza temporale dei crediti, 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 RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza. Sono stati rilevati risconti attivi per € 2.295 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 € 351.385 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 ed € 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).

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 € 473.836 pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2018.

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.

In base al principio contabile OIC 24 i debiti per singole imposte sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

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

Risultano iscritti ratei passivi per € 7.546 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 31/12/2018 risultano pari ad € 4.570.510.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazioni immateriali, al netto delle relative quote di ammortamento, per il software applicativo acquisito in proprietà per € 6.313. 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 4.563.178; l'importo iscritto è decurtato degli accantonamenti effettuati, pari complessivamente ad € 3.253.492, come risulta nell'ultima colonna della tabella sottostante.

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

Descrizione	Valore al 31/12/201 7	Incrementi	Ammortamenti i dell'esercizio	Decrementi	Valore finale	Accantonamenti totali
Terreni edificabili	0	0	0	0	0	0

Terreni edificabili	non	88.096				88.096	
Stabili proprietà locazione	di in	1.610.412		28.608		1.581.804	834.332
Stabili proprietà ad uso diretto	di	1.031.178		15.133		1.016.045	307.938
Impianti macchinari	e	2.051.044		186.225		1.864.819	1.822.019
Mobili e arredi		1.383		666		717	58.251
Macchine ufficio	da	730	1.349	218		1.860	166.944
Macchine elettroniche ed elettrom.	ed	2.146	3.599	939		4.806	1.688
Automezzi		7.042		2.012	0	5.030	46.108
Attrezzature		0				0	8.423
Beni ammort. < a € 516,46			1.258	1.258		0	7.789
Immobiliz. in corso e acconti	in	0				0	
Arrotondamento						1	
TOTALE		4.792.030	6.206	235.059	0	4.563.178	3.253.492

L'incremento del valore delle immobilizzazioni rilevato nella voce "Impianti e macchinari" riguarda la realizzazione di impianti fotovoltaici.

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 € 1.092. 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 € 10.465.383. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Interventi costruttivi ERP	3.217.283	3.897.868	680.585
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria ERP	2.710.617	3.064.443	353.825
Interventi costruttivi NO ERP	4.733.692	4.365.582	-368.109
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria NO ERP	0	0	0
Acconti	0	0	0
Fondo rettifica valore rimanenze	-612.510	-862.510	-250.000
Arrotondamento	-1		1
TOTALE	10.049.081	10.465.383	416.302

CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante, rettificati da un Fondo rischi su crediti di € 305.106 sono pari a € 5.608.181; rispetto all'esercizio precedente risulta un aumento di € 350.152 in quanto il saldo iniziale ammontava ad € 5.258.029.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Crediti vs utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.573.126	4.303.596	730.470

Crediti vs utenti/clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	717.569	532.971	-184.598
Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	222.847	136.205	-86.642
Crediti vs altri (Regione/Comuni) esigibili entro l'esercizio successivo	690.620	635.409	-55.211
Crediti vs altri (enti mutuatari) esigibili oltre l'esercizio successivo	53.867	0	-53.867
Arrotondamento			
TOTALE	5.258.029	5.608.181	350.152

Il credito verso l'erario è prevalentemente costituito dal credito Ires e Irap.

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 € 1.336.273. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Intesa San Paolo (Caript)	67.100	72.915	5.815
Chiantibanca (ex bcc Pistoia)	15.273	15.753	480
c/c postale	1.068.269	570.530	-497.739
Banca di Pescia e Cascina	2.843	791	-2.052
BCC Alta Toscana	14.256	16.517	2.261

Banco BPM (Carilupili)	12.890	5.506	-7.384
MPS	267.539	439.694	172.155
Unipol	6.861	5.302	-1.559
Prepagata MPS	91	247	156
Deposito CCDDPP	206.133	206.133	0
Deposito in posta	2.582	2.582	0
Denaro in cassa	186	302	116
Arrotondamento		-1	-1
TOTALE	1.664.023	1.336.273	-327.750

Ratei e risconti:

Il valore dei risconti attivi alla fine dell'esercizio 2018 ammonta ad € 2.295; essi sono relativi principalmente alle assicurazioni, pagate anticipatamente, ma di competenza del 2018.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	7.453	2.295	-5.158

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 è iscritto il capitale sociale pari a € 750.000 interamente versato. 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.

Per quanto concerne le riserve, nel raggruppamento "Altre riserve distintamente indicate" compaiono la riserva per arrotondamento all'unità di euro, la riserva da conferimento e la riserva in neutralità fiscale; per quanto riguarda queste ultime, provenienti dall'atto di conferimento della soppressa ATER, è stato ritenuto più opportuno allocarle in unica categoria che ne denota meglio la natura.

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

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Capitale sociale	750.000			750.000

Riserva arrotondamento euro		1		1
Riserva di rivalutazione	990.856			990.856
Riserva legale	32.079	4.609		36.688
Riserva straordinaria	649.348	87.569		736.917
Riserva vincolata in neutralità fiscale	135.000			135.000
Perdite portate a nuovo	0			0
Utile (Perdita) dell'esercizio	92.178		883.326	-791.148
Arrotondamento				
TOTALE	2.649.461	92.179	883.326	1.858.314

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

	Non disponibile	Disponibile per distribuzione ai soci	Disponibile per altri utilizzi
Capitale	750.000		
Riserve di capitale:			
<i>Indisponibili</i>			
Riserva azioni proprie			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva arrotondamento Euro	1		
Riserva sovrapp. Azioni			
<i>Soggette a vincoli statutarî o di legge</i>			
Riserva da rivalutazione			990.856
<i>Disponibili</i>			
Da sovrapp. Azioni			
Straordinaria			135.000
Riserve di utili:			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva legale	36.688		
Riserva utili netti su cambi			
<i>Soggette a vincoli statutarî o di legge</i>			
Riserve statutarie			
...			
<i>Disponibili</i>			
Riserva straordinaria		736.917	
Utîli portati a nuovo			
Utile/Perdita d'esercizio		-791.148	
...			
TOTALE	786.689	-54.232	1.125.856

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutaz.	Altre Riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Al 31/12/2012	750.000	2.701	990.856	263.196	196.816	2.203.569
Al 31/12/2013	750.000	12.542	990.856	450.171	111.550	2.315.119
Al 31/12/2014	750.000	18.120	990.856	556.144	42.451	2.357.571
Al 31/12/2015	750.000	20.243	990.856	596.473	-37.017	2.320.555
Al 31/12/2016	750.000	20.243	990.856	559.456	236.728	2.557.283
Al 31/12/2017	750.000	32.079	990.856	784.348	92.178	2.649.461

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 € 351.385, il Fondo sociale per situazioni di disagio economico, secondo quanto disposto dalla L. R. 96/96 art. 32-bis, che ammonta ad € 90.368 ed € 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).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:

La posta in esame risulta iscritta in bilancio al 31/12/2018 per € 473.836, l'accantonamento dell'esercizio è stato di € 42.424, mentre la riduzione di Euro 74.096 è dovuta all'imposta di rivalutazione e al TFR liquidato ad alcuni dipendenti. L'importo iscritto in bilancio è pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2018.

Debiti:

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 19.198.248.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio successivo:			
Mutuo Intesa San Paolo	90.623	93.520	2.897
Mutuo Chiantibanca	106.667	84.779	-21.888
Mutuo BPM	18.431	8.414	-10.017
Mutuo Unipol	34.907	28.530	-6.377

Mutuo BCC Alta Toscana 1	11.980	22.625	10.645
Mutuo Pescia e Cascina	13.486	22.471	8.985
Mutuo BCC Alta Toscana 2	6.153	18.554	12.401
Mutuo Alta Toscana 3	7.981	10.414	2.433
Arrotondamento	1		-1
TOTALE	290.229	289.308	-921
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio successivo:			
Mutui	3.240.513	2.935.563	-304.950
Arrotondamento			
TOTALE	3.240.513	2.935.563	-304.950
Debiti vs altri finanziatori:			
Debiti per fondi L. 560/93 e 513/77 prelevati e non spesi	1.604.996	1.604.996	0
Acconti	6.895.015	7.650.962	755.947
Debiti verso fornitori	607.199	956.728	349.529
Debiti tributari	55.195	119.958	64.763
Debiti vs istituti previdenziali e assistenziali	46.876	42.456	-4.420
TOTALE	9.209.281	10.375.100	1.165.819
Altri debiti:			
0,50% valore locativo	836.007	836.007	0
Ecceденza canoni	35.972	35.972	0
Incassi L. 513/77	132.234	132.234	0
Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	249.593	273.312	23.719
Incassi L. 560/93	3.419.062	3.454.747	35.685
Altri	736.057	866.005	129.948
TOTALE	5.408.925	5.598.277	189.352
Arrotondamento			
TOTALE	18.148.948	19.198.248	1.049.300

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 € 3.224.871.

Nel 2014 si è concluso il pagamento dell'ultima posizione rimasta aperta con la Cassa Depositi e Prestiti.

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 per mutuo è pari a € 1.000.000.

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Ipoteca	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca Intesa	367067113463	31/03/2026	Immobile Sede	10 anni oltre preammortamento	1.000.000	824.346	490.678	333.668

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 nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca di Pescia	267-000-758000	30/06/2029	Chirografario	20 anni	420.000	235.258	109.996	125.262

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banco Bpm	2685508934	30/06/2030	Chirografario	20 anni	351.000	226.230	90.084	136.146

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	003/300095	31/12/2029	Chirografario	20 anni	346.104	211.857	89.281	122.576

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Unipol ex UGF	327/08107983	31/10/2025	Chirografario	15 anni	420.000	208.506	151.037	57.469

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	29/04/2030	Chirografario	20 anni	1.683.000	1.051.955	438.838	613.117

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	29/04/2030	Chirografario	20 anni	1.683.000	1.051.955	438.838	613.117

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 19438	000/019438	13/12/2031	Chirografario	20 anni	400.000	284.063	99.554	184.508

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 sul mutuo ipotecario contratto con la banca Intesa San Paolo, non ancora addebitati ma di competenza dell'esercizio.

Non risultano iscritti risconti passivi.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	8.415	7.546	-869

Strumenti finanziari derivati

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

CONTI D'ORDINE

Non risulta iscritta alcuna posta.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a € 4.299.429, mentre nell'esercizio precedente erano iscritti complessivamente per 6.074.282. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Cessione patrimonio ai Comuni	333.669
Cessione patrimonio NON ERP	0
Canoni locazione stabili ERP	2.532.360
Canoni locazione stabili SPES	151.209
Canoni locazione stabili in concessione	1.260
Corrispettivi per servizi a rimborso	1.022.588
Corrispettivi per gestione stabili ERP	154.564

Corrispettivi per gestione stabili SPES	7.727
Corrispettivi per gestione stabili altri enti	44
Altri proventi	788
Compensi tecnici	67.677
Vendita energia al GSE	27.543
Arrotondamento	
TOTALE	4.299.429

VARIAZIONI RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione è pari a € -618.109. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	-368.109
Interventi di risanamento e ristrutturazione	0
Rettifica valore rimanenze	-250.000
TOTALE	-618.109

VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione ammontano a € 1.034.410 nell'esercizio precedente la voce era pari ad € -165.005. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	680.585
Interventi di risanamento e ristrutturazione	353.825
Arrotondamento	
TOTALE	1.034.410

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 € 450.453. Alla fine dell'esercizio precedente essi erano pari ad € 493.017. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Rimborsi, sopravvenienze e compensi diversi	193.045

Contributi in conto esercizio	220.993
Rientri 1,50% gestione speciale	36.414
Rimborsi diversi	
arrotondamento	
TOTALE	450.453

I ricavi sono stati imputati all'esercizio 2018 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 € 6.714 e constano esclusivamente di spese di cancelleria e stampati e altri materiali di consumo. Rispetto all'esercizio precedente la voce in esame ha subito un incremento di € 522.

PER SERVIZI

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 3.230.078. Alla fine dell'esercizio precedente essa ammontava ad € 2.782.872. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Spese generali	291.927
Spese gestione immobiliare	1.770.406
Spese costruttive	1.167.744
TOTALE	3.230.078

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

In questo aggregato sono iscritti i canoni di locazione inerenti macchinari ad uso ufficio per un totale di € 29.920; nell'esercizio precedente l'importo era pari a € 2.420.

PER IL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a complessivi € 1.112.647. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un decremento di € 40.663, in quanto nel 2017 il costo era stato pari ad € 1.153.310.

La voce è ripartita fra le seguenti aree:

AREA	percentuale	importo
Servizi generali	28,21	313.878
Amministrazione stabili	27,35	304.309
Manutenzione stabili	22,77	253.350

Interventi edifi	21,67	241.111
TOTALE	100,00	1.112.647

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'anno ammontano a complessivi € 511.819 con un incremento di € 272.452 rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente all'accantonamento di Euro 275.000 al Fondo Svalutazione Crediti. Essi sono specificati nella successiva tabella:

BENI	importo
Software in licenza d'uso	1.760
Stabili di proprietà in locazione	5.392
Stabili di proprietà superficaria in locazione	23.216
Stabili di proprietà in uso diretto	15.133
Macchinari	3.747
Impianti e apparecchi	182.478
Mobili e arredi	666
Macchine per ufficio	1.157
Autoveicoli	2.012
Attrezzatura varia	
Beni < € 516,42	1.258
Svalutazione crediti	275.000
Arrotondamento	
TOTALE	511.819

VARIAZIONI RIMANENZE MATERIA PRIME, CONSUMO E MERCI

Non risulta nessuna movimentazione in questo aggregato.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Non è stato effettuato nessun accantonamento per rischi.

ALTRI ACCANTONAMENTI

In questo aggregato è stato iscritto l'accantonamento al Fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio, per € 162.300 e al Fondo sociale situazioni di disagio, previsto dall'art. 32-bis della L.96/96, per un importo di € 11.859.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 878.166. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un incremento pari ad € 320.499, in quanto la voce in esame era iscritta per complessivi € 557.667.

La composizione della posta in esame è la seguente:

Descrizione	Importo
Sopravvenienze passive e abbuoni passivi	411.892
Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	23.719
Imposte e tasse	442.556
Arrotondamento	
TOTALE	878.166

I suddetti costi sono stati imputati all'esercizio 2018 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	3
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	2.312
Interessi di assegnatari di mora	49.906
Interessi su crediti diversi	0
Interessi passivi bancari	-66.051
Arrotondamento	
TOTALE	-13.830

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 per complessivi € 178.073, fra cui il ricavo relativo alla gestione degli immobili di cui al lascito Desii per i quali il Comune di Pistoia ha richiesto il versamento delle somme introitate a titolo di affitto da questa società, riconoscendo al contempo un compenso per la gestione; 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 (inerenti principalmente conguagli di servizi relativi agli immobili gestiti da questa società), la cancellazione dei crediti relativi ad alcune posizioni aperte in occasione della stipula dei mutui con la CCDDPP e la somma da versare al Comune di Pistoia relativamente agli importi incassati per fitti su immobili di cui al lascito Desii, per un totale di € 411.892.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Il risultato prima delle imposte evidenzia una perdita pari ad € 791.148. Rispetto all'esercizio precedente vi è un decremento dell'utile ante imposte pari ad € 908.427.

IMPOSTE SUL REDDITO

La perdita dell'esercizio è tale da non prevedere l'accantonamento di imposte d'esercizio da calcolare secondo le norme vigenti in materia. Più precisamente non è dovuta nessuna IRES e nessuna IRAP.

La società non ha ritenuto di dover rilevare imposte differite e anticipate.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio è una perdita pari ad € 791.148. Rispetto all'esercizio precedente il risultato è diminuito di € 908.427.

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 31/12/2018 è 23: 1 dirigente e 22 impiegati, di cui 3 part-time; tutti i lavoratori risultano assunti a tempo indeterminato eccetto tre. In numero medio dei dirigenti nel 2018 è pari a 1, il numero medio degli impiegati a 22,98.

DIPENDENTI	Saldo finale	Saldo iniziale	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati a tempo pieno	19	21	-2
Impiegati a tempo parziale	3	3	0
TOTALE	23	25	-2

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.

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 € 750.000. 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.

Tale 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 interventi costruttivi su patrimonio dei Comuni/soci sono pari a € 608.464, mentre i costi per interventi di risanamento sono pari a € 554.238. 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 il servizio sia stato fatturato nell'anno al Comune. Nel 2018 i ricavi per cessione patrimonio ERP ai Comuni sono pari a € 333.669.

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 €

583.905, 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.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio evidenzia una perdita ante imposte pari ad € 791.148 coincidente con la perdita d'esercizio, data l'assenza di imposte.

Si propone il ripiano della perdita d'esercizio mediante l'utilizzo delle riserve.

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, 20/5/2019

Il C.d.A.

Presidente: *Paolo Bechi*

Membro: *Carmela Ferrara*

Membro: *Edoardo Chelli*