

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2019

La presente nota integrativa è conseguenza delle risultanze e decisioni scaturite a partire dal mese di luglio u.s. in poi; ovvero, questo C.d.A. aveva predisposto una proposta di bilancio sulla base del riconoscimento da parte della Regione Toscana della somma di euro 1.684.052,68 corrispondenti a lavori effettuati di manutenzione straordinaria da poter compensare con il debito ex Legge 560/93. Detta impostazione non ha avuto l'approvazione da parte dell'Organo di Controllo, in quanto la risposta da parte della Regione Toscana all'accoglimento della compensazione sopraccennata era condizionata al verificarsi di ulteriori accadimenti da documentare, non solo da parte di Spes ma anche dei Comuni Soci. Mancando l'approvazione dell'Organo di Controllo, l'Assemblea dei Soci in data 09.09.20 non ha approvato la proposta di bilancio così come presentata da questo C.d.A. Sempre nella stessa seduta assembleare del 09.09.20, il Collegio Sindacale ha richiesto una perizia giurata relativa al valore reale dell'area ex Ricciarelli. Perizia prontamente richiesta e che pone il valore reale dell'area, ad oggi, pari ad euro 1.600.000.

A seguire, il progetto di bilancio che questo C.d.A. propone tiene conto di quanto riportato.

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 è il quindicesimo 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 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 31/12/2019, al netto dei relativi fondi di ammortamento, sono pari ad € 4.339.976.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazione immateriali per il software applicativo acquisito in proprietà per € 5.953.

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 31/12/2019 risultano iscritte nell'attivo circolante rimanenze per € 5.008.704 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, nei vari esercizi, prudenziali svalutazioni (fiscalmente ineducibili), 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. 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 ad una ulteriore svalutazione dell'Area, accantonando al Fondo Rettifica Valore Rimanenze la somma di Euro 1.721.534. A seguito degli accantonamenti effettuati negli scorsi esercizi, degli utilizzi del fondo e dell'ulteriore accantonamento di Euro 1.721.534 effettuato nell'esercizio 2019, al 31/12/2019 risulta 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.

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 4.881.945, è stato rettificato mediante un fondo svalutazione crediti di Euro 863.667; conseguentemente il loro valore di presunto realizzo ammonta ad € 4.018.278. Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione al presumibile valore di realizzo 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 € 3.079 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 € 328.631 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, € 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), Euro 69.997,69 per Fondo sociale istituito con L.R. 2/2019 art. 31 ed Euro 206.133 al Fondo Altri Rischi. Quest'ultimo accantonamento è 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 è stata richiesta la produzione di documentazione non in possesso di questa società. La posizione è stata passata al nostro legale; il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto prudentiale accantonare una somma di pari importo a quella depositata su tale conto vincolato al Fondo Altri Rischi.

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 € 525.859 pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2019.

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 € 6.181 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 31/12/2019 risultano pari ad € 4.339.976.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazioni immateriali, al netto delle relative quote di ammortamento, per il software applicativo acquisito in proprietà per € 5.953. 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 4.333.040; l'importo iscritto è decurtato degli accantonamenti effettuati, pari complessivamente ad € 3.490.603, come risulta nell'ultima colonna della tabella sottostante.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2018	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	1.581.804		28.608		1.553.196	862.940
Stabili di proprietà ad uso diretto	1.016.045		15.133		1.000.912	323.071
Impianti e macchinari	1.864.819		182.647		1.682.172	2.004.666
Mobili e arredi	717	521	697		541	58.948
Macchine da ufficio	1.860		299		1.561	167.242
Macchine elettroniche ed elettrom.	4.806		1.299		3.507	2.987
Automezzi	5.030		2.012	0	3.018	48.120
Attrezzature	0				0	8.423

Beni ammort. < a € 516,46		6.416	6.416		0	14.204
Immobiliz. in corso e acconti	0				0	
Arrotondamen to	1					
TOTALE	4.563.178	6.937	237.110	0	4.333.004	3.490.603

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 € 5.008.704. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Interventi costruttivi ERP	3.897.868	1.877.295	-2.020.573

Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria ERP	3.064.443	1.349.871	-1.714.571
Interventi costruttivi NO ERP	4.365.582	4.109.992	-255.590
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria NO ERP	0	0	0
Acconti	0	0	0
Fondo rettifica valore rimanenze	-862.510	-2.328.454	-1.465.944
Arrotondamento			
TOTALE	10.465.383	5.008.704	-5.456.679

CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante, rettificati da un Fondo rischi su crediti di € 863.667 sono pari a € 4.018.278; rispetto all'esercizio precedente risulta un decremento di € 1.589.903 in quanto il saldo iniziale ammontava ad € 5.608.181.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Crediti vs utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo	4.303.596	3.188.454	-1.115.142
Crediti vs utenti/clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	532.971	46.156	-486.815
Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	136.205	175.252	39.047
Crediti vs altri (Regione/Comuni) esigibili entro l'esercizio successivo	635.409	608.416	-26.993
Crediti vs altri (enti mutuatari) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Arrotondamento			
TOTALE	5.608.181	4.018.278	-1.589.903

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

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 € 845.365. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Intesa San Paolo (Caript)	72.915	37.868	-35.047
Chiantibanca (ex bcc Pistoia)	15.753	14.304	-1.449
c/c postale	570.530	252.694	-317.836
Banca di Pescia e Cascina	791	1.562	771
BCC Alta Toscana	16.517	13.673	-2.844
Banco BPM (Carilupili)	5.506	3.943	-1.564
MPS	439.694	304.730	-134.964
Unipol	5.302	6.995	1.692
Prepagata MPS	247	483	235
Deposito CCDDPP dpr 2/59	206.133	206.133	0
Deposito in posta	2.582	2.582	0
Denaro in cassa	302	399	97
Arrotondamento	-1		
TOTALE	1.336.273	845.365	-490.908

Come precedentemente precisato, a fronte del Deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti vincolato ex DPR 2/59, è stato accantonato 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 è in nostro possesso. La somma in questione risulta contabilizzata già nell'esercizio 1997 come apertura del conto intestato a tale deposito. Tale importo risulta 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 indica nessuna riduzione da apportare alle disponibilità liquide. La pratica per lo svincolo della somma è stata affidata al nostro ufficio legale; si è ritenuto prudentiale effettuare un accantonamento a Fondo Altri Rischi per pari importo.

Ratei e risconti:

Il valore dei risconti attivi alla fine dell'esercizio 2019 ammonta ad € 3.079; essi sono relativi principalmente alle assicurazioni, pagate anticipatamente, ma di competenza del 2019.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	2.295	3.079	784

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
Riserva di rivalutazione	990.856			990.856
Riserva legale	36.688			36.688
Riserva straordinaria	736.917		736.917	0
Riserva vincolata in neutralità fiscale	135.000		54.232	80.768
Perdite portate a nuovo	0			0
Utile (Perdita) dell'esercizio	-791.148	-3.691.292	-791.148	-3.691.292
Arrotondamento				
TOTALE	1.858.313	-3.691.292	0	-1.832.979

In considerazione del fatto che, per effetto della perdita, il capitale sociale risulta eroso si rende applicabile il disposto dell'art. 2482 ter del Codice Civile. Si provvederà pertanto alla convocazione, nel più breve tempo possibile, di una nuova riunione dell'Assemblea dei Soci per le necessarie incombenze.

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 statutari o di legge</i>			
Riserva da rivalutazione			990.856
<i>Disponibili</i>			
Da sovrapp. Azioni			
Straordinaria			80.768
Riserve di utili:			
<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		0	
Utili portati a nuovo			
Utile/Perdita d'esercizio		-3.691.292	
...			
TOTALE	786.689	-3.691.292	1.071.624

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
Al 31/12/2018	750.000	36.688	990.856	871.917	-791.148	1.858.313

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 € 328.631, il Fondo sociale per situazioni di disagio economico, secondo quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis, che ammonta ad € 90.368 , € 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), il Fondo sociale istituito dalla L.R. 2/2019 art. 31, per Euro 69.997,69, nonché il Fondo Altri Rischi per l'accantonamento di Euro 206.132,56 effettuato nell'esercizio 2019 per i motivi sopra indicati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:

La posta in esame risulta iscritta in bilancio al 31/12/2019 per € 525.859, l'accantonamento dell'esercizio è stato di € 59.243, mentre la riduzione di Euro 8.949 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 31/12/2019.

Debiti:

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 14.818.266.

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	93.520	96.509	2.989
Mutuo Chiantibanca	84.779	86.424	1.645
Mutuo BPM	8.414	17.909	9.495
Mutuo Unipol	28.530	29.263	733
Mutuo BCC Alta Toscana 1	22.625	20.677	-1.948
Mutuo Pescia e Cascina	22.471	21.963	-508
Mutuo BCC Alta Toscana 2	18.554	19.504	950
Mutuo Alta Toscana 3	10.414	17.768	7.354
Arrotondamento			0
TOTALE	289.308	310.017	20.710
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio successivo:			

Mutui	2.935.563	2.616.759	-318.804
Arrotondamento			
TOTALE	2.935.563	2.616.759	-318.804
Debiti vs altri finanziatori:			
Debiti per fondi L. 560/93 e 513/77 prelevati e non spesi	1.604.996	1.834.374	229.378
Acconti	7.650.962	4.276.656	-3.374.306
Debiti verso fornitori	956.728	470.882	-485.846
Debiti tributari	119.958	23.357	-96.601
Debiti vs istituti previdenziali e assistenziali	42.456	51.976	9.520
TOTALE	10.375.100	6.657.245	-3.717.855
Altri debiti:			0
0,50% valore locativo	836.007	485.253	-350.754
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	3.454.747	3.486.483	31.736
Altri	866.005	820.990	-45.015
TOTALE	5.598.277	5.234.245	-364.032
Arrotondamento			-1
TOTALE	19.198.248	14.818.266	-4.379.982

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 € 2.926.776.

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	685.159	514.389	170.770

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	213.523	110.993	102.530

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	208.671	91.135	117.535

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	003/300095-112397	31/12/2029	Chirografario	20 anni	346.104	194.336	90.381	103.955

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	179.785	154.849	24.937

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	967.224	447.156	520.068

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	22/02/2030	Chirografario	20 anni	400.000	214.635	104.330	110.305

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	265.064	102.008	163.056

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	7.546	6.181	-1.365

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 € 7.652.983, mentre nell'esercizio precedente erano iscritti complessivamente per 4.299.429. La consistente variazione è dovuta al fatto che nel 2019 sono stati portati a completamento diversi interventi di costruzione/risanamento e, conseguentemente, è stato rilevato il ricavo di vendita. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Cessione patrimonio ai Comuni	3.913.786
Cessione patrimonio NON ERP	0
Canoni locazione stabili ERP	2.389.416
Canoni locazione stabili SPES	145.074
Canoni locazione stabili in concessione	1.680
Corrispettivi per servizi a rimborso	1.010.609
Corrispettivi per gestione stabili ERP	161.535
Corrispettivi per gestione stabili SPES	4.688
Corrispettivi per gestione stabili altri enti	12
Altri proventi	7.275
Compensi tecnici	0
Vendita energia al GSE	18.908
Arrotondamento	
TOTALE	7.652.983

VARIAZIONI RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione, dovuta essenzialmente alla rettifica del valore dell'Area Ricciarelli, è pari a € - 1.721.534. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	0
Interventi di risanamento e ristrutturazione	0
Rettifica valore rimanenze	-1.721.534
TOTALE	-1.721.534

VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione ammontano a € -3.735.145, nell'esercizio precedente la voce era pari ad € 1.034.410. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	-2.020.573
Interventi di risanamento e ristrutturazione	-1.714.571
Arrotondamento	
TOTALE	-3.735.145

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 € 327.478. Alla fine dell'esercizio precedente essi erano pari ad € 450.453. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Rimborsi, sopravvenienze e compensi diversi	107.225
Contributi in conto esercizio	184.184
Rientri 1,50% gestione speciale	35.756
Rimborsi diversi	314
arrotondamento	
TOTALE	327.478

I ricavi sono stati imputati all'esercizio 2019 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 € 6.458 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 decremento di € 256.

PER SERVIZI

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 2.704.906. Alla fine dell'esercizio precedente essi ammontavano ad € 3.230.078. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Spese generali	347.541
Spese gestione immobiliare	1.804.001
Spese costruttive	553.363
TOTALE	2.704.906

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

In questo aggregato sono iscritti i canoni di locazione inerenti macchinari ad uso ufficio per un totale di € 32.204; nell'esercizio precedente l'importo era pari a € 29.920.

PER IL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a complessivi € 1.191.085. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un incremento di € 78.438, in quanto nel 2018 il costo era stato pari ad € 1.112.647. Ciò è dovuto al fatto che nel 2018 erano stati interrotti alcuni contratti a tempo determinato, così come previsto dalla normativa per poter effettuare la successiva proroga. La voce è ripartita fra le seguenti aree:

AREA	percentuale	importo
Servizi generali	27,27	324.809
Amministrazione stabili	34,38	409.495
Manutenzione stabili	24,76	294.913
Interventi edilizi	13,59	161.868
TOTALE	100,00	1.191.085

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'anno ammontano a complessivi € 929.470 con un incremento di € 417.651 rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente all'accantonamento di Euro 692.000 al Fondo Svalutazione Crediti, superiore di Euro 417.000 all'accantonamento effettuato nel 2018. Essi sono specificati nella successiva tabella:

BENI	importo
Software in licenza d'uso	360
Stabili di proprietà in locazione	5.392
Stabili di proprietà superficiaria in locazione	23.216
Stabili di proprietà in uso diretto	15.133
Macchinari	0
Impianti e apparecchi	182.647
Mobili e arredi	697
Macchine per ufficio	1.597
Autoveicoli	2.012
Attrezzatura varia	
Beni < € 516,42	6.416
Svalutazione crediti	692.000
Arrotondamento	-1
TOTALE	929.470

VARIAZIONI RIMANENZE MATERIA PRIME, CONSUMO E MERCI

Non risulta nessuna movimentazione in questo aggregato.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nell'esercizio 2019 è stato effettuato un accantonamento di Euro 206.133 al Fondo Altri Rischi. Tale accantonamento è stato effettuato 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. La Cassa Depositi e Prestiti, ai fini dell'identificazione del deposito, ha richiesto la produzione di documentazione non in possesso di questa società. La posizione è stata passata al nostro legale; si è ritenuto prudentiale accantonare una somma di pari importo a quella depositata su tale conto vincolato al Fondo Altri Rischi.

ALTRI ACCANTONAMENTI

In questo aggregato è stato iscritto l'accantonamento al Fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio, per € 162.225 e al Fondo sociale L.R. 2/2019 art. 31, per l'importo di € 69.998. 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 € 917.150. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un incremento pari ad € 38.984, dovuta all'iscrizione di una sopravvenienza passiva di Euro 229.378 per il debito verso la Regione Toscana relativo al contributo concesso a questa società per la realizzazione di 22 alloggi nell'Area Ricciarelli. Stante la sopravvenuta impossibilità di realizzazione degli alloggi la Regione ha richiesto il rimborso del

contributo oltre interessi, quantificandone la somma nell'importo sopra riportato. Nel precedente esercizio la voce in questione era iscritta per complessivi € 878.166.

La composizione della posta in esame è la seguente:

Descrizione	Importo
Sopravvenienze passive e abbuoni passivi	516.077
Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	0
Imposte e tasse	401.073
Arrotondamento	
TOTALE	917.150

I suddetti costi sono stati imputati all'esercizio 2019 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	16
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	2.715
Interessi di assegnatari di mora	60.661
Interessi su crediti diversi	13
Interessi passivi bancari	-58.851
Arrotondamento	
TOTALE	4.553

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 (inerenti principalmente conguagli di servizi relativi agli immobili gestiti da questa società), la sistemazione di poste riguardanti il personale, la revisione della stima sulle somme ancora da incassare dalla Regione e da fatturare per interventi di nuova costruzione/risanamento ultimati e la sopravvenienza passiva relativa alla richiesta di rimborso del contributo erogato dalla Regione per la costruzione di 22 alloggi nell'Area Ricciarelli, pervenuta in data 27/7/2020.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Il risultato prima delle imposte evidenzia una perdita pari ad € 3.691.292. Rispetto all'esercizio precedente vi è un incremento della perdita ante imposte pari ad € 2.900.142. Si ritiene utile evidenziare che la perdita è dovuta in massima parte agli accantonamenti prudenziali effettuati nell'esercizio, così come sotto dettagliati.

Accantonamento Fondo Rettifica Rimanenze	1.721.534,00
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	692.000,00
Accantonamento Fondo Rischi per conto presso CC.DD.PP.	206.133,00
Rilevazione debito verso Regione per restituzione contributo 22 all.	229.378,00
TOTALE	2.849.045,00

IMPOSTE SUL REDDITO

A causa della consistente perdita non è dovuta nessuna IRES e nessuna IRAP d'esercizio. La società non ha ritenuto di dover rilevare imposte differite e anticipate.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio, coincidente con il risultato prima delle imposte a causa dell'assenza delle stesse, è una perdita pari ad € 3.691.292. Rispetto all'esercizio precedente il risultato è diminuito di € 2.600.142. In considerazione del fatto che, per effetto della perdita, il capitale sociale risulta eroso si rende applicabile il disposto dell'art. 2482 ter del Codice Civile. Si provvederà pertanto alla convocazione, nel più breve tempo possibile, di una nuova riunione dell'Assemblea dei Soci per le necessarie incombenze.

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 31/12/2019 è 24: 1 dirigente e 23 impiegati, di cui 1 part-time; tutti i lavoratori risultano assunti a tempo indeterminato eccetto 1. In numero medio dei dirigenti nel 2019 è pari a 1, il numero medio degli impiegati a 21,94.

DIPENDENTI	Saldo finale	Saldo iniziale	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati a tempo pieno	22	19	3
Impiegati a tempo parziale	1	3	-2
TOTALE	24	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.

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.

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 interventi costruttivi su patrimonio dei Comuni/soci sono pari a € 253.489, mentre i costi per interventi di risanamento sono pari a € 299.228. 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 2019 i ricavi per cessione patrimonio ERP ai Comuni sono pari a € 3.913.786.

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 € 517.414, 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

I primi mesi dell'anno 2020 sono stati influenzati a livello globale dall'emergenza sanitaria per COVID19, emergenza che ha avuto pesanti ripercussioni anche sulle attività economiche. Questa società non ha dovuto sottostare all'obbligo di chiusura previsto da metà marzo fino all'inizio di maggio ma ha comunque dovuto ridurre drasticamente la propria attività stante l'arresto subito dalla filiera dell'edilizia.

L'organo amministrativo ha comunque messo in atto tutte le misure ritenute necessarie per affrontare l'emergenza.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio evidenzia una perdita ante imposte pari ad € 3.691.292, nessuna imposta d'esercizio e pertanto la perdita d'esercizio, coincidente con il risultato ante imposte, è pari ad € 3.691.292.

In considerazione del fatto che, per effetto della perdita, il capitale sociale risulta eroso si rende applicabile il disposto dell'art. 2482 ter del Codice Civile. Si provvederà pertanto alla convocazione, nel più breve tempo possibile, di una nuova riunione dell'Assemblea dei Soci per le necessarie incombenze.

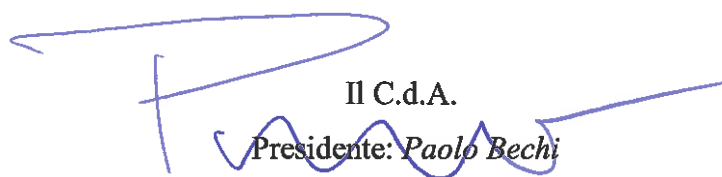
PROSPETTI AGGIUNTIVI

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, 02/11/2020


Il C.d.A.
Presidente: *Paolo Bechi*

Membro: *Carmela Ferrara*



Membro: *Edoardo Chelli*

