

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2021

PREMESSA

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 è il diciassettesimo bilancio della SPES scr.l. Tale società è stata infatti costituita, adottando la forma giuridica di spa, con atto del 24/5/2004 registrato a Pistoia il 27/5/2004 al n. 1693 serie 1, depositato nel Registro Imprese di Pistoia il 10/6/2004, prot. N. 8930 al n. 01530000478.

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

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

La società non appartiene ad alcun gruppo.

1) INFORMAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONI

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni complessivamente iscritte al 31/12/2021, al netto dei relativi fondi di ammortamento, sono pari ad € 3.886.019.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazione immateriali per il software applicativo acquisito in proprietà per € 6.610.

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 31/12/2021 risultano iscritte nell'attivo circolante rimanenze per € 5.356.691 relative a interventi costruttivi e di risanamento su beni di proprietà della SPES srl e su beni di ERP. Le rimanenze

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

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 5.346.248, è stato rettificato mediante un fondo svalutazione crediti di Euro 1.339.359; conseguentemente il loro valore di presunto realizzo ammonta ad € 4.006.889. Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione al presumibile valore di realizzo in quanto l'adozione del criterio del costo ammortizzato produce effetti irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, così come previsto dall'art. 2423 del Codice Civile.

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza. Sono stati rilevati risconti attivi per € 49.522 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 € 121.225 per Fondo manutenzione alloggi ERP, secondo quanto dettato dall'art. 16 del Contratto di Servizio, € 90.368 per Fondo sociale per situazioni di disagio economico secondo quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis (abrogata e sostituita dalla L.R. 2/2019), € 2.945 destinati all'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione così come previsto dall'art. 113, comma 4, d.lgs. 50 del 18/4/2016 (Codice dei contratti pubblici), € 226.293 per Fondo sociale istituito con L.R. 2/2019 art. 31, € 206.133 al Fondo altri rischi ed € 50.000,00 al Fondo rischi per contenziosi pendenti. L'accantonamento al Fondo altri rischi 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. L'accantonamento al Fondo rischi per Contenziosi pendenti è stato effettuato nell'esercizio 2020 in virtù del fatto che nel febbraio 2021, antecedentemente all'approvazione della bozza di bilancio, sono pervenuti quattro atti di citazione da parte di dipendenti per il riconoscimento di un inquadramento contrattuale più elevato con efficacia retroattiva. L'importo richiesto dai quattro dipendenti ammonta complessivamente a circa € 160.000,00, tuttavia si è ritenuto corretto accantonare la somma di € 50.000,00 per i seguenti motivi: la SPES scrl si è costituita in giudizio per resistere alla pretesa avanzata, una parte consistente di quanto richiesto è da considerarsi prescritto, all'udienza di prima comparizione relativa al ricorso di due dipendenti per un ammontare richiesto di circa € 127.000,00 il Giudice del Lavoro del Tribunale di Pistoia ha formulato una proposta conciliativa di pagamento di una somma pari ad € 28.000,00 oltre spese legali quantificate in € 5.400,00.

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 € 514.360 pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2021.

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 € 7.048 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 31/12/2021 risultano pari ad € 3.886.019.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazioni immateriali, al netto delle relative quote di ammortamento, per il software applicativo acquisito in proprietà per € 6.610. Non risultano iscritte in bilancio né spese di ricerca e sviluppo, né di pubblicità, né altri costi pluriennali.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Il valore delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio ammonta ad 3.878.390; l'importo iscritto è decurtato degli accantonamenti effettuati, pari complessivamente ad € 3.926.109, come risulta nell'ultima colonna della tabella sottostante.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2020	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	1.524.587		28.117		1.496.470	919.665
Stabili di proprietà ad uso diretto	985.779		15.133		970.646	353.337

Impianti e apparecchi	1.499.526		182.647		1.316.879	2.335.888
Mobili e arredi	0		0		0	59.490
Macchine da ufficio	1.263		299		965	167.840
Macchine elettroniche ed elettrom.	3.824	683	1.496		3.011	5.962
Automezzi	1.006		1.006	0	0	51.138
Attrezzature	2.774		450		2.324	9.098
Beni ammort. Inf. € 516,46	0	4.348	4.348		0	23.691
Immobiliz. in corso e acconti	0				0	
Arrotondamento					0	
TOTALE	4.106.855	5.031	233.496	0	3.878.390	3.926.109

L'incremento del valore delle immobilizzazioni rilevato nella voce "Impianti e macchinari" riguarda prevalentemente 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 € 1.019. Ai sensi dell'art. 2427-bis comma 1 punto 2 del codice civile, si rende noto che non risultano immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro valore di mercato (fair value).

3) COSTI DI IMPIANTO, AMPLIAMENTO, RICERCA E SVILUPPO

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

3bis) RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI

Attivo Circolante:

RIMANENZE

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante, al netto del relativo fondo di svalutazione, sono pari a € 5.356.691. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Interventi costruttivi ERP	2.079.517	1.607.075	-472.442
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria ERP	3.134.284	1.968.078	-1.166.206
Interventi costruttivi NO ERP	4.109.992	4.109.992	0
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria NO ERP	0	0	0
Acconti	0	0	0
Fondo rettifica valore rimanenze	-2.328.454	-2.328.454	0
Arrotondamento	1		-1
TOTALE	6.995.340	5.356.691	-1.638.649

CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante, rettificati da un Fondo rischi su crediti di € 1.339.359 sono pari a € 4.006.889; rispetto all'esercizio precedente risulta un incremento di € 459.571 in quanto il saldo iniziale ammontava ad € 3.547.318.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Crediti vs utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.145.150	3.166.721	1.021.571
Crediti vs utenti/clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	624.413	121.639	-502.774
Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	131.031	49.707	-81.324
Crediti vs altri (Regione/Comuni) esigibili entro l'esercizio successivo	646.724	668.822	22.098
Crediti vs altri (enti mutuatari) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Arrotondamento			
TOTALE	3.547.318	4.006.889	459.571

Il credito verso l'erario è prevalentemente costituito dal credito Iva.

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

Crediti tributari compensati	Importo	Debito tributario compensato
Compensazione IRES a credito	29.553,24	Iva a debito mese dicembre 2020
Compensazione IRES a credito	50.733,96	Contributi INPS-INPDAP-IRPEF dicembre 2020
Compensazione IRES a credito	5.000,00	Saldo e primo acconto IRAP
Compensazione IRES a credito	16.831,50	Secondo acconto IRAP
Compensazione IRES a credito	10.456,96	Irap a debito esercizio 2021
TOTALE COMPENSATO	112.575,66	

Inoltre le ritenute d'acconto subite nel 2021, pari ad Euro 8.527,71, sono state girate a credito IRES.

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

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

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

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

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

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

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.311.272. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Intesa San Paolo (Caript)	68.063	72.413	4.350
Chiantibanca (ex bcc Pistoia)	88.240	72.028	-16.212
c/c postale	624.219	578.459	-45.760
Banca di Pescia e Cascina	9.085	16.237	7.151
BCC Alta Toscana	49.253	74.224	24.971
Banco BPM (Carilupili)	15.336	19.408	4.072
MPS	111.201	238.826	127.625
Unipol	25.120	29.380	4.260
Prepagata MPS	699	432	-267
Deposito CCDDPP dpr 2/59	206.133	206.133	0
Deposito in posta	2.582	2.582	0
Denaro in cassa	1.193	929	-264
Valori bollati	30	222	192
Arrotondamento		-1	-1
TOTALE	1.201.155	1.311.272	110.117

Come precedentemente precisato, a fronte del Deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti vincolato ex DPR 2/59, è stato accantonato nel 2019 un Fondo Altri Rischi in quanto per lo svincolo di tale somma è stata richiesta dalla Cassa Depositi e Prestiti documentazione afferente la data di apertura

del conto che non 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. Come sopra indicato tale disponibilità è vincolata all'utilizzo previsto dall'art. 21, punti a), b) e c) del D.P.R. 2/59. Considerato che questa società non ha mutui da estinguere di cui al punto a), lo svincolo potrebbe avvenire solo per estinguere passività di gestione di cui al punto b) o per costruzione di nuovi alloggi di tipo popolare di cui al punto c). Le passività di gestione di cui al punto b) potrebbero essere identificate con il debito verso la Regione per gli incassi sulle vendite degli alloggi e pertanto potrebbe essere riconosciuta dalla Regione una riduzione del nostro debito scomputandovi quanto risulta presente in bilancio nel conto vincolato. Per quanto riguarda l'utilizzo di tale giacenza per la costruzione di nuovi alloggi di tipo popolare di cui al punto c), si rileva che per le nuove costruzioni di E.R.P. è comunque previsto un finanziamento regionale a totale copertura e pertanto attingere a tale conto o ad altre fonti di finanziamento sarebbe del tutto indifferente da un punto di vista sostanziale.

Ratei e risconti:

Il valore dei risconti attivi alla fine dell'esercizio 2021 ammonta ad € 49.522; essi sono relativi principalmente alle assicurazioni, pagate anticipatamente, ma di competenza del 2021.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	59.448	49.522	-9.926

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 l'iniziale capitale sociale di Euro 750.000, interamente versato, è stato azzerato con la parziale copertura delle perdite degli esercizi 2019 e 2020, così come tutte le riserve. L'esercizio chiuso al 31/12/2021 registra un'utile netto di Euro 592.551 che, unitamente alla perdita dei precedenti esercizi, determina un patrimonio netto negativo di complessivi Euro 1.750.100, in quanto il versamento delle quote a titolo di copertura perdite residue e aumento del capitale è avvenuto nel 2022, come sotto riportato.

Nonostante che, per effetto del disposto dell'art. 6 del D.L. 23/2020 (successivamente modificato dall'art. 1, comma 266, della L. 178/2020), risultino attualmente sospesi l'obbligo di ricostituzione del capitale di cui all'articolo 2482 ter e la causa di scioglimento ex art. 2484, primo comma, del codice civile, il Consiglio d'Amministrazione ha convocato l'Assemblea dei Soci nelle sedute del giugno e settembre 2021 per l'approvazione del bilancio 2019 e 2020. L'Assemblea, in entrambe le occasioni, ha ritenuto di rinviare l'approvazione nell'attesa della presentazione ed approvazione del piano di risanamento. A questo scopo è stata convocata l'assemblea del 30 dicembre 2021 nel corso della quale sono stati approvati il bilancio 2019 e 2020, è stato approvato il piano di risanamento ed è stato deliberato il ripiano delle perdite e l'aumento di capitale. Il capitale è stato sottoscritto e versato, unitamente alla copertura delle perdite residue dopo l'utilizzo delle riserve, entro la data del 30 aprile

2022, da 19 soci su 20 per un totale di Euro 3.111.150. Nella relazione sulla gestione è dato conto della questione Pescia e della auspicabile imminente risoluzione anche dell'empasse causato dalla mancata approvazione del piano di risanamento da parte di questo socio e dal mancato versamento della quota a titolo di copertura perdita e di aumento di capitale ad esso spettante.

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	0
Riserva arrotondamento euro	2		-6	-4
Riserva di rivalutazione	990.856		990.856	0
Riserva legale	36.688		36.688	0
Riserva straordinaria	0			0
Riserva vincolata in neutralità fiscale	80.768		80.768	0
Perdite portate a nuovo	-3.691.292		-1.348.645	-2.342.647
Utile (Perdita) dell'esercizio	-509.666	1.102.217		592.551
Arrotondamento				
TOTALE	-2.342.644	1.102.217	509.661	-1.750.100

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			
Riserve di capitale:			
<i>Indisponibili</i>			
Riserva azioni proprie			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva arrotondamento Euro	-4		
Riserva sovrapp. Azioni			
<i>Soggette a vincoli statuari o di legge</i>			
Riserva da rivalutazione			0
<i>Disponibili</i>			
Da sovrapp. Azioni			
Straordinaria			0

Riserve di utili:			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva legale	0		
Riserva utili netti su cambi			
<i>Soggette a vincoli statuari o di legge</i>			
Riserve statuarie			
...			
<i>Disponibili</i>			
Riserva straordinaria		0	
Utili/perdite portati a nuovo		-2.342.647	
Utile/Perdita d'esercizio		592.551	
...			
TOTALE	-4	-1.750.096	0

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutaz.	Altre Riserve	Utili/perdite portate a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
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
Al 31/12/2019	750.000	36.688	990.856	80.768		-3.691.292	-1.832.980
Al 31/12/2020	750.000	36.688	990.856	80.770	-3.691.292	-509.666	-2.342.644

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 € 121.225, 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 226.293, il Fondo Altri Rischi per Euro 206.133, nonché il Fondo rischi per contenziosi pendenti di € 50.000,00 effettuati per i motivi sopra indicati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:

La posta in esame risulta iscritta in bilancio al 31/12/2021 per € 514.360, l'accantonamento dell'esercizio è stato di € 44.651, mentre la riduzione di Euro 51.156 è dovuta all'imposta di rivalutazione e al TFR liquidato ai dipendenti. L'importo iscritto in bilancio è pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2021.

Debiti:

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 15.142.121.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio successivo:			
Chiantibanca	12.931	19.106	6.175
Banca di Pescia e Cascina	549	1.036	487
Banca Alta Toscana 18280	530	869	339
Banca Alta Toscana 19439	2.772	4.928	2.156
Banca Alta Toscana 300095-112397	1.618	2.148	529
Banco BPM	2.509	3.383	874
BPER Banca	2.110	3.642	1.532
Altri debiti verso banche a BT	605	669	65
Mutuo Intesa San Paolo	99.592	102.776	3.183
Mutuo Chiantibanca	43.591	88.257	44.666
Mutuo BPM	17.995	18.224	229
Mutuo BPER (ex Unipol)	22.152	30.001	7.849
Mutuo BCC Alta Toscana 1	10.443	20.928	10.485
Mutuo Pescia e Cascina	11.006	22.183	11.177
Mutuo BCC Alta Toscana 2	9.919	20.153	10.234
Mutuo Alta Toscana 3	8.906	17.966	9.060
Arrotondamento			0
TOTALE	247.229	356.268	109.038
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio successivo:			
Mutui	2.550.421	2.246.289	-304.132
Arrotondamento			
TOTALE	2.550.421	2.246.289	-304.132
Debiti vs altri finanziatori:			
Debiti vs. Regione per L. 560/93 e 513/77 prelevati e non spesi e per contributo 22 all. Pistoia	1.834.374	1.830.912	-3.462
Acconti	5.691.927	4.464.632	-1.227.295
Debiti verso fornitori	1.351.681	819.573	-532.108
Debiti tributari	99.637	82.574	-17.063
Debiti vs istituti previdenziali e assistenziali	51.001	50.519	-482
TOTALE	9.028.620	7.248.210	-1.780.410
Altri debiti:			0
0,50% valore locativo	485.253	485.253	0
Eccedenza canoni	35.972	35.972	0
Incassi L. 513/77	132.234	132.234	0

Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	273.312	273.312	0
Incassi L. 560/93	3.507.986	3.516.385	8.399
Altri	781.808	848.197	66.389
TOTALE	5.216.566	5.291.354	74.788
Arrotondamento			1
TOTALE	17.042.836	15.142.121	-1.900.715

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 € 2.602.557.

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

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Ipoteca	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca Intesa	367067113463	31/03/2026	Immobile Sede	10 anni oltre preammortamento	1.000.000	489.058	489.058	0

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

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca di Pescia	267-000-758000	31/07/2030	Chirografario	20 anni	420.000	193.322	111.807	81.515

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	31/12/2031	Chirografario	20 anni	351.000	199.802	92.501	107.302

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	31/12/2031	Chirografario	20 anni	346.104	185.420	91.085	94.335

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BPER banca	327/08107983	31/10/2026	Chirografario	15 anni	420.000	157.770	132.833	0

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni

Chiantibanca	001/026262/72	29/08/2031	Chirografario	20 anni	1.683.000	909.387	454.473	454.914
--------------	---------------	------------	---------------	---------	-----------	---------	---------	---------

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BancaAltaToscana 18280	000/018280	22/03/2031	Chirografario	20 anni	400.000	195.587	105.160	90.426

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	13/12/2032	Chirografario	20 anni	400.000	245.446	104.904	140.542

Debiti- Ripartizione per area geografica

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

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

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

Finanziamenti effettuati dai soci

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

Ratei e risconti:

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

Non risultano iscritti risconti passivi.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	5.438	7.048	1.610

Strumenti finanziari derivati

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

CONTI D'ORDINE

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

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a € 6.161.241, mentre nell'esercizio precedente erano iscritti complessivamente per € 4.365.457. La consistente variazione è dovuta al fatto questa

voce è grandemente influenzata dal completamento degli interventi di costruzione/risanamento. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Cessione patrimonio ai Comuni	2.354.896
Cessione patrimonio NON ERP	0
Canoni locazione stabili ERP	2.447.188
Canoni locazione stabili SPES	127.825
Canoni locazione stabili in concessione	2.760
Corrispettivi per servizi a rimborso	1.039.203
Corrispettivi per gestione stabili ERP	162.049
Corrispettivi per gestione stabili SPES	1.403
Corrispettivi per gestione stabili altri enti	22
Altri proventi	2.214
Compensi tecnici	0
Vendita energia al GSE	23.682
Arrotondamento	
TOTALE	6.161.241

VARIAZIONI RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

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

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

VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione ammontano a € -1.638.648, nell'esercizio precedente la voce era pari ad € 1.986.635. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	-472.442
Interventi di risanamento e ristrutturazione	-1.166.206
Arrotondamento	
TOTALE	-1.638.648

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 € 1.979.586. Alla fine dell'esercizio precedente essi erano pari ad € 306.978. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Rimborsi, sopravvenienze e compensi diversi	1.732.800
Contributi in conto esercizio	246.726
Rimborsi diversi	60
arrotondamento	
TOTALE	1.979.586

Il consistente incremento delle sopravvenienze attive, che ha comportato maggiori ricavi nella voce in questione, è dovuto al riconoscimento da parte della Regione Toscana di lavori di manutenzione, effettuati in precedenti esercizi con risorse proprie per complessivi Euro 1.506.043 oltre Iva. Tali lavori sono stati riconosciuti come “straordinari” e come tali da porre non a carico della Spes ma della Regione. Nessuna somma sarà tuttavia liquidata alla società in quanto sarà effettuata una compensazione con il debito verso la Regione per somme incassate ex L. 560/93 e non ancora riversate.

I ricavi sono stati imputati all’esercizio 2021 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 € 8.041 e constano esclusivamente di spese di cancelleria e stampati e altri materiali di consumo fra cui guanti, igienizzanti e mascherine acquistata per adeguamento alle misure di riduzione del rischio epidemiologico Covid. Rispetto all’esercizio precedente la voce in esame ha subito un incremento di € 581.

PER SERVIZI

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 2.907.335. Alla fine dell’esercizio precedente essi ammontavano ad € 4.212.668. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Spese generali	326.898
Spese gestione immobiliare	1.875.419
Spese costruttive	705.018
TOTALE	2.907.335

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

In questo aggregato sono iscritti i canoni di locazione inerenti macchinari ad uso ufficio per un totale di € 18.215; nell’esercizio precedente l’importo era pari a € 25.829.

PER IL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a complessivi € 1.131.337. Rispetto all’esercizio precedente vi è stato un decremento di € 24.102, in quanto nel 2020 il costo era stato pari ad € 1.155.439. Ciò è dovuto al fatto che a fine 2020 vi è stato il pensionamento di un dipendente collocato in AS a fronte del quale non è stata effettuata nessuna assunzione. La voce è ripartita fra le seguenti aree:

AREA	percentuale	importo
Servizi generali	29,92	338.496
Amministrazione stabili	35,19	398.117
Manutenzione stabili	20,46	231.472
Interventi edilizi	14,43	163.252
TOTALE	100,00	1.131.337

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'anno ammontano a complessivi € 1.004.981 con un incremento di € 34.676 rispetto all'esercizio precedente dovuto principalmente all'accantonamento di Euro 771.265 al Fondo Svalutazione Crediti, superiore di Euro 37.265 all'accantonamento effettuato nel 2020. Essi sono specificati nella successiva tabella:

BENI	importo
Software in licenza d'uso	220
Stabili di proprietà in locazione	4.901
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	0
Macchine per ufficio	299
Autoveicoli	1.006
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	1.496
Attrezzatura varia	450
Beni inf. € 516,42	4.348
Svalutazione crediti	771.265
Arrotondamento	
TOTALE	1.004.981

VARIAZIONI RIMANENZE MATERIA PRIME, CONSUMO E MERCI

Non risulta nessuna movimentazione in questo aggregato.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nel 2021 non è stato effettuato nessun accantonamento a fondo rischi.

Nel 2020 era stato effettuato un accantonamento di Euro 50.000 per rischi per contenziosi pendenti in virtù del fatto che nel febbraio 2021, antecedentemente all'approvazione della bozza di bilancio, sono pervenuti quattro atti di citazione da parte di dipendenti per il riconoscimento di un inquadramento contrattuale più elevato con efficacia retroattiva. L'importo richiesto dai quattro dipendenti ammonta complessivamente a circa € 160.000,00, tuttavia si è ritenuto corretto accantonare la somma di € 50.000,00 per i seguenti motivi: la SPES scrl si è costituita in giudizio per resistere alla pretesa avanzata, una parte consistente di quanto richiesto è da considerarsi prescritto, all'udienza di prima comparizione relativa al ricorso di due dipendenti per un ammontare richiesto di circa € 127.000,00 il Giudice del Lavoro del Tribunale di Pistoia ha formulato una proposta conciliativa di pagamento di una somma pari ad € 28.000,00 oltre spese legali quantificate in € 5.400,00. Si rimanda alla relazione sulla gestione per la spiegazione della transazione che nel frattempo è stata coltivata e che dovrebbe essere conclusa a stretto giro.

Nell'esercizio 2019 era invece stato effettuato un accantonamento di Euro 206.133 al Fondo Altri Rischi 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. Come sopra indicato tale disponibilità è vincolata all'utilizzo previsto dall'art. 21, punti a), b) e c) del D.P.R. 2/59. Considerato che questa società non ha mutui da estinguere di cui al punto a), lo svincolo potrebbe avvenire solo per estinguere passività di gestione di cui al punto b) o per costruzione di nuovi alloggi di tipo popolare di cui al punto c). Le passività di gestione di cui al punto b) potrebbero essere identificate con il debito verso la Regione per gli incassi sulle vendite degli alloggi e pertanto potrebbe essere riconosciuta dalla Regione una riduzione del nostro debito scomputandovi quanto risulta presente in bilancio nel conto vincolato. Per quanto riguarda l'utilizzo di tale giacenza per la costruzione di nuovi alloggi di tipo popolare di cui al punto c), si rileva che per le nuove costruzioni di E.R.P. è comunque previsto un finanziamento regionale a totale copertura e pertanto attingere a tale conto o ad altre fonti di finanziamento sarebbe del tutto indifferente da un punto di vista sostanziale.

ALTRI ACCANTONAMENTI

In questo aggregato è stato iscritto l'accantonamento al Fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio, per € 165.225 e al Fondo sociale L.R. 2/2019 art. 31, per l'importo di € 77.623. 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 € 447.527. Nel precedente esercizio la voce in questione era iscritta per complessivi € 427.191. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato pertanto un incremento pari ad € 20.336, dovuto principalmente all'aumento delle poste ascrivibili a sopravvenienza passiva.

La composizione della posta in esame è la seguente:

Descrizione	Importo
Sopravvenienze passive e abbuoni passivi	64.223
Imposte e tasse	383.304
Arrotondamento	
TOTALE	447.527

I suddetti costi sono stati imputati all'esercizio 2021 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	12
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	1.935
Interessi di assegnatari di mora	6.612
Interessi su crediti diversi	1
Interessi passivi bancari	-45.686
Arrotondamento	
TOTALE	-37.125

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) e il pagamento di oneri agli amministratori di condomini relativi a periodi antecedenti il 2021.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Il risultato prima delle imposte evidenzia un utile pari ad Euro 704.770. Nell'esercizio precedente la perdita ante imposte risultava pari ad Euro 476.003.

IMPOSTE SUL REDDITO

L'IRES d'esercizio ammonta ad Euro 21.781. L'IRAP d'esercizio ammonta invece ad Euro 90.437. La società non ha ritenuto di dover rilevare imposte differite e anticipate.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio evidenzia un utile netto pari ad Euro 592.551. In considerazione del fatto che, per effetto della perdita dell'esercizio 2019 (pari a Euro 3.691.292), il capitale sociale si è ridotto al di sotto del limite legale, si è reso applicabile il disposto dell'art. 2482 ter del Codice Civile. Nel 2021 si è pertanto provveduto a convocare l'Assemblea dei soci la quale ha deliberato il ripiano parziale della perdita mediante azzeramento del capitale ed utilizzo delle riserve nonché l'aumento del capitale per la complessiva somma di Euro 3.542.644,00, da destinare in parte a copertura delle

residue perdite. Il capitale è stato sottoscritto e versato, unitamente alle quote previste a copertura della residua perdita, nel 2022. Al momento è stata versata la somma complessiva di Euro 3.111.150,00, restando ancora da versare l'importo di Euro 431.494,00 da parte del Comune di Pescia, che non vi ha provveduto entro il termine previsto dall'Assemblea dei Soci (30 aprile 2022). Sul punto si rinvia alla relazione sulla gestione.

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 31/12/2021 è 23: 1 dirigente e 22 impiegati, di cui 1 part-time; tutti i lavoratori risultano assunti a tempo indeterminato. Il numero medio dei dirigenti nel 2021 è pari a 1, il numero medio degli impiegati a 21,69.

DIPENDENTI	Saldo finale	Saldo iniziale	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati a tempo pieno	21	22	-1
Impiegati a tempo parziale	1	1	0
TOTALE	23	24	-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 è stato azzerato a causa delle perdite. 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 scrl effettua la costruzione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica percependo un compenso da parte della Regione, a copertura della spesa sostenuta e a titolo di compensi tecnici, previsto dalla legge. I lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria sono allocati fra le rimanenze finché non sono terminati. Al momento della loro ultimazione passano nel patrimonio dei Comuni.

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

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

I costi sostenuti per appalti per interventi costruttivi su patrimonio dei Comuni/soci sono pari a Euro 67.941, mentre i costi per interventi di risanamento sono pari a Euro 630.916. Tali costi sono sospesi fra le rimanenze o sono allocati nella voce A1, al conto "Ricavi cessioni patrimonio ERP ai Comuni", nel caso in cui l'intervento sia stato completato. Nel 2021 i ricavi per cessione patrimonio ERP ai Comuni sono pari a Euro 2.354.896.

Nei confronti dei Comuni/soci risulta iscritto in bilancio il debito per il canone concessorio, previsto dai Contratti di Servizio stipulati precedentemente al 3/9/2013, per un importo pari a Euro 372.081, 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

Conformemente a quanto stabilito nell'Assemblea dei Soci del 30 dicembre 2021, entro la data del 30 aprile 2022, 19 su 20 comuni soci hanno provveduto a versare la quota loro spettante a titolo di copertura perdita e di aumento del capitale per un totale di Euro 3.111.150. Nella relazione sulla gestione, alla quale si rimanda, è dato conto della questione Pescia e della auspicabile imminente risoluzione anche dell'empasse causato dalla mancata approvazione del piano di risanamento da parte di questo socio e dal mancato versamento della quota a titolo di copertura perdita e di aumento di capitale di pertinenza.

RISULTATO D'ESERCIZIO

Il bilancio evidenzia un utile ante imposte pari ad Euro 704.770, imposte d'esercizio (Ires e Irap) per Euro 112.218 e pertanto l'utile d'esercizio è pari ad Euro 592.551. Si precisa che la mancata correttezza algebrica della sopra riportata sottrazione è dovuta agli arrotondamenti.

Nonostante la disposizione civilistica (art. 2430 Cod. Civ.) stabilisca di imputare a riserva legale almeno un ventesimo dell'utile d'esercizio, pari ad Euro 29.628, l'organo amministrativo ritiene opportuno ricostituire interamente la riserva erosa a causa delle perdite d'esercizio.

Pertanto stabilisce di imputare l'utile d'esercizio come sotto indicato:

- a riserva legale per Euro 36.688;
- a riserva straordinaria per Euro 555.863.

Come sopra ribadito, in considerazione del fatto che, per effetto della perdita dell'esercizio 2019 (pari a Euro 3.691.292), il capitale sociale si è ridotto al di sotto del limite legale si è reso applicabile il disposto dell'art. 2482 ter del Codice Civile. Si è quindi provveduto a convocare l'Assemblea dei soci la quale ha deliberato una parziale copertura delle perdite mediante l'utilizzo delle riserve e l'azzeramento del capitale, nonché l'aumento del capitale per la complessiva somma di Euro 3.542.644,00 da imputare parzialmente a copertura della perdita residuale, pari ad Euro 2.342.647. Il capitale è stato sottoscritto e versato, unitamente alle quote previste a copertura della perdita, nel 2022. Al momento è stata versata la somma complessiva di Euro 3.111.150,00, restando ancora da versare l'importo di Euro 431.494,00 da parte del Comune di Pescia che non vi ha provveduto entro il termine previsto dall'Assemblea dei Soci (30 aprile 2022). Sul punto si rinvia alla relazione sulla gestione.

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, 26/5/2022

Il C.d.A.

Presidente: *Riccardo Sensi*



Membro: *Eva Morucci*



Membro: *Stefano Agostini*

