

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2017**

### **PREMESSA**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 è il tredicesimo bilancio della SPES scr1. 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 scr1. 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 scrl sono per legge i comuni della provincia di Pistoia, i quali detengono le azioni rappresentanti il capitale sociale in base ad un accordo dell'assemblea dei sindaci.

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

La società non appartiene ad alcun gruppo.

## **1) INFORMAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONI**

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

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

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

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

### **IMMOBILIZZAZIONI**

Le immobilizzazioni complessivamente iscritte al 31/12/2017, al netto dei relativi fondi di ammortamento, sono pari ad € 4.801.917.

### **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Risultano iscritte immobilizzazione immateriali per il software applicativo acquisito in proprietà per € 7.093.

### **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 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.

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), presso la quale è aperto un conto corrente; valutata al suo costo di acquisto, pari ad € 1.092. Inoltre vi è iscritta la partecipazione presso la Banca di Vignole (ora Banca Alta Toscana), acquisita nel 2010, anch'essa valutata al suo costo di acquisto pari a € 1.701.

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 31/12/2017 risultano iscritte nell'attivo circolante rimanenze per € 10.049.081 relative a interventi costruttivi e di risanamento su beni di proprietà della SPES scrl, 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 negli scorsi esercizi si è ritenuto opportuno attribuire alle stesse prudenziali svalutazioni (fiscalmente indeducibili), anche in considerazione delle difficoltà che il mercato immobiliare attualmente presenta nonché dell'operazione di trasferimento degli alloggi di Pescaia Dogana che è stato effettuato nel 2017. La cessione è avvenuta per un valore di Euro 1.330.245,78, mentre in bilancio l'immobile in questione era iscritto al valore di Euro 1.698.355,20. La relativa minusvalenza è stata coperta mediante utilizzo del Fondo svalutazione rimanenze per un importo pari alla differenza fra valore di iscrizione in bilancio e valore di cessione, pari a Euro 368.109,42. Il corrispettivo della cessione non è stato il pagamento di una somma in denaro ma la riduzione del debito verso la Regione per Euro 1.330.245,78. A seguito degli accantonamenti effettuati negli scorsi esercizi e del suo utilizzo nel 2017, così come sopra indicato, al 31/12/2017 risulta iscritto in bilancio, tra l'Attivo Circolante, un Fondo Rettifica Valore delle Rimanenze per € 612.510,05, ritenuto sufficiente a riportare il valore delle rimanenze in linea con il disposto del citato art. 2426, punto 9, del codice civile.

I lavori in corso su ordinazione iniziati prima del 2012 sono stati valutati sulla base del costo di produzione.

Per quanto riguarda i lavori in corso iniziati nell'esercizio 2012 gli stessi sono stati valutati, in ossequio a quanto previsto sia dai principi contabili nazionali (OIC n° 23) sia dall'art. 93 del TUIR, sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati (criterio della cosiddetta percentuale di completamento). Si è preferito adottare questa modalità di valutazione delle rimanenze solo per gli interventi, a carattere pluriennale, iniziati nel 2012 al fine di mantenere un criterio di valutazione omogeneo per gli interventi iniziati anteriormente al 2012 che pertanto continuano ad essere valutati fra le rimanenze con le modalità adottate in precedenza (costo di produzione).

## CREDITI

I crediti sono iscritti al loro valore nominale per un totale di € 5.595.488 e rettificati da un fondo rischi su crediti pari a € 337.459, pertanto il loro valore di presunto realizzo ammonta ad € 5.258.029. Il Consiglio di amministrazione ha stimato l'importo del Fondo svalutazione crediti sulla base della documentazione predisposta dal responsabile dell'Ufficio Inquilinato ritenendolo capiente per quanto riguarda i crediti verso gli utenti e non prevedendo pertanto per l'esercizio in corso un ulteriore accantonamento a tale scopo. Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione al valore nominale in quanto l'adozione del criterio del costo ammortizzato, anche alla luce della ravvicinata scadenza temporale dei crediti, produce effetti irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, così come previsto dall'art. 2423 del Codice Civile.

## ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

## RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza. Sono stati rilevati risconti attivi per € 7.453 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 € 390.439 per Fondo manutenzione alloggi ERP, secondo quanto dettato dall'art. 16 del Contratto di Servizio, € 78.509 per Fondo sociale per situazioni di disagio economico secondo quanto disposto dalla L. R. 96/96 art. 32-bis ed € 2.945 per incentivo progettazione ex art. 93, comma 7-quater d.lgs. 163/2006.

#### 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 € 501.787 pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2017.

#### 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 € 8.415 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 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 31/12/2017 risultano pari ad € 4.801.917.

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazioni immateriali, al netto delle relative quote di ammortamento, per il software applicativo acquisito in proprietà per € 7.093. 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 4.792.031; l'importo iscritto è decurtato degli accantonamenti effettuati, pari complessivamente ad € 3.018.433, come risulta nell'ultima colonna della tabella sottostante.

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

Descrizione	Valore al 31/12/2016	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	1.639.020		28.608		1.610.412	805.724
Stabili di proprietà ad uso diretto	1.046.311		15.133		1.031.178	292.805
Impianti e macchinari	2.238.789		187.745		2.051.044	1.635.794
Mobili e arredi	2.049		666		1.383	57.585
Macchine da ufficio	867		137		730	166.726
Macchine elettroniche ed elettrom.	2.070	595	520		2.146	750
Automezzi	0	8.049	1.006	0	7.042	44.096
Attrezzature	0				0	8.423
Beni ammort. < a € 516,46		6.531	6.531		0	6.531
Immobiliz. in corso e acconti	0				0	
Arrotondamento	-1					
<b>TOTALE</b>	<b>5.017.201</b>	<b>15.174</b>	<b>240.345</b>	<b>0</b>	<b>4.792.031</b>	<b>3.018.433</b>

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), presso la quale a suo tempo fu aperto un conto corrente. Il valore della medesima risulta essere pari ad € 1.092. Inoltre la società detiene una partecipazione presso la Banca di Vignole (ora Banca Alta Toscana), presso la quale è stato aperto un conto corrente ed acceso un mutuo, il cui valore è pari ad € 1.701.

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, R&S

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

### 3bis) RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

### 4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI

#### Attivo Circolante:

#### RIMANENZE

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante, al netto del relativo fondo di svalutazione, sono pari a € 10.049.081. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Interventi costruttivi ERP	3.608.036	3.217.283	-390.753
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria ERP	2.484.869	2.710.617	225.748
Interventi costruttivi NO ERP	6.063.937	4.733.691	-1.330.246
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria NO ERP	0	0	0
Acconti	0	0	0
Fondo rettifica valore rimanenze	-980.619	-612.510	368.109
Arrotondamento			
TOTALE	11.176.223	10.049.081	-1.127.142

#### CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante, rettificati da un Fondo rischi su crediti di € 337.459 sono pari a € 5.258.029; rispetto all'esercizio precedente risulta un aumento di € 8.808 in quanto il saldo iniziale ammontava ad € 5.249.221.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Crediti vs utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.568.213	3.573.126	4.913
Crediti vs utenti/clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	756.345	717.569	-38.776
Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	254.238	222.847	-31.391
Crediti vs altri (Regione/Comuni) esigibili entro l'esercizio successivo	616.558	690.620	74.062
Crediti vs altri (enti mutuatari) esigibili oltre l'esercizio successivo	53.867	53.867	0
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>5.249.221</b>	<b>5.258.029</b>	<b>8.808</b>

La sostanziale riduzione dei crediti verso utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo è dovuta all'impegno profuso dagli uffici nello stipulare contratti con le ditte che forniscono i vari servizi addebitati in bolletta agli utenti, a prezzi particolarmente vantaggiosi, ciò ha comportato la rilevazione di crediti inseriti in bolletta per importi minori rispetto agli esercizi precedenti. A ciò si aggiunge la riduzione generalizzata dei redditi degli utenti che ha comportato il calcolo di un canone di locazione minore.

Il credito verso l'erario è prevalentemente costituito all'Imposta sul Valore Aggiunto e dal credito Ires e Irap.

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

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

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

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

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

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

**ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

**DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.664.023. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:



Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Caript	293.687	67.100	-226.587
Chiantibanca (ex bcc Pistoia)	1.566	15.273	13.707
c/c postale	808.254	1.068.269	260.015
Banca di Pescia	0	2.843	2.843
BCC Vignole	10.477	14.256	3.779
BCC Montagna Pist.se (chiuso)	0	0	0
BCC Masiano	523	0	-523
Carilupili ordinario	0	0	0
Carilupili fotovolt.	1.135	12.890	11.755
MPS	214.028	267.539	53.511
Unipol	2.580	6.861	4.281
Prepagata MPS	123	91	-32
BCC Vignole vincolato			0
Deposito CCDDPP	206.133	206.133	0
Deposito in posta	2.582	2.582	0
Denaro in cassa	107	186	79
Arrotondamento	1		-1
TOTALE	1.541.196	1.664.023	122.827

#### **Ratei e risconti:**

Il valore dei risconti attivi alla fine dell'esercizio 2017 ammonta ad € 7.453; essi sono relativi principalmente alle assicurazioni, pagate anticipatamente, ma di competenza del 2017.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	4.550	7.453	2.903

#### STATO PATRIMONIALE PASSIVO

##### **Patrimonio netto:**

In base a quanto richiesto dall'art. 2427 punto 17 e 18 del Cod. Civ. si informa che nel patrimonio netto è iscritto il capitale sociale pari a € 750.000 interamente versato. La società non ha mai emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili.

Ai sensi dell'art. 2447-bis comma 1 punto 1 del Codice Civile, si rende noto che non sono stati emessi strumenti finanziari derivati.

Secondo quanto richiesto dall'art. 2427 punto 20 del Cod. Civ. si comunica che la società non ha destinato patrimoni ad uno specifico affare, né ha conseguito proventi a tale titolo.

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

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

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Capitale sociale	750.000			750.000
Riserva arrotondamento euro			1	-1
Riserva di rivalutazione	990.856			990.856
Riserva legale	20.243	11.836		32.079
Riserva straordinaria	424.456	224.892		649.348
Riserva vincolata in neutralità fiscale	135.000			135.000
Perdite portate a nuovo	0			0
Utile (Perdita) dell'esercizio	236.728		144.550	92.178
Arrotondamento			2	
<b>TOTALE</b>	<b>2.557.283</b>	<b>236.728</b>	<b>144.553</b>	<b>2.649.460</b>

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
<b>Capitale</b>	750.000		
<b>Riserve di capitale:</b>			
<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			135.000
<b>Riserve di utili:</b>			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva legale	32.079		
Riserva utili netti su cambi			
<i>Soggette a vincoli statutari o di legge</i>			
Riserve statutarie			
...			
<i>Disponibili</i>			
Riserva straordinaria		649.348	
Utili portati a nuovo			
Utile/Perdita d'esercizio		92.178	
...			
<b>TOTALE</b>	<b>782.078</b>	<b>741.526</b>	<b>1.125.856</b>

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 31/12/2011	750.000	2.213	990.856	253.930	9.753	2.006.752
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

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 € 390.439, il Fondo sociale per situazioni di disagio economico, secondo quanto disposto dalla L. R. 96/96 art. 32-bis, che ammonta ad € 78.509 ed € 2.945 per incentivo progettazione ex art. 93, comma 7-quater d.lgs. 163/2006..

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:**

La posta in esame risulta iscritta in bilancio al 31/12/2017 per € 501.787, l'accantonamento dell'esercizio è stato di € 46.504, mentre la riduzione di Euro 24.972 è dovuta all' imposta di rivalutazione e all'anticipo sul TFR versato ad una dipendente. L'importo iscritto in bilancio è pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2017.

#### **Debiti:**

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 18.148.948.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio successivo:			
c/c Caript	0	0	0
Banca di PT c/c ordinario	0	0	0
Banca di PT c/c fotovoltaico	0	0	0
Banca di Pescia c/c	976	0	-976
BCC Vignole scoperto	0	0	0
BCC Maresca	0	0	0
BCC Masiano	0	0	0
Mutuo Caript			0
Mutuo Caript	87.816	90.623	2.807
Mutuo Banca di Pistoia	103.087	106.667	3.580
Mutuo carilupili	10.637	18.431	7.794
Mutuo Unipol	34.050	34.907	857

Mutuo BCC Vignole 1	13.202	11.980	-1.222
Mutuo Pescia	14.236	13.486	-750
Mutuo BCC Vignole 2	7.567	6.153	-1.414
Mutuo Maresca e Masiano	3.045	7.981	4.936
Mutuo CC.DD.PP.	0	0	0
Mutuo I.C.F.	0	0	0
Arrotondamento		1	1
<b>TOTALE</b>	<b>274.616</b>	<b>290.229</b>	<b>15.613</b>
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio successivo:			
Mutui	3.539.330	3.240.513	-298.817
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>3.539.330</b>	<b>3.240.513</b>	<b>-298.817</b>
Debiti vs altri finanziatori:			
Debiti per fondi L. 560/93 e 513/77 prelevati e non spesi	2.935.242	1.604.996	-1.330.246
Debito vs altri enti	0		0
Acconti	6.552.278	6.895.015	342.737
Debiti verso fornitori	684.796	607.199	-77.597
Debiti tributari	56.075	55.195	-880
Debiti vs istituti previdenziali e assistenziali	20.294	46.876	26.582
<b>TOTALE</b>	<b>10.248.685</b>	<b>9.209.281</b>	<b>-1.039.404</b>
Altri debiti:			0
0,50% valore locativo	836.007	836.007	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	227.133	249.593	22.460
Incassi L. 560/93	3.374.970	3.419.062	44.092
Altri	888.387	736.057	-152.330
<b>TOTALE</b>	<b>5.494.703</b>	<b>5.408.925</b>	<b>-85.778</b>
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>19.557.334</b>	<b>18.148.948</b>	<b>-1.408.386</b>

### **Debiti- Distinzione per scadenza e assistiti da garanzie reali sui beni sociali (art. 2427, punto 6 Cod. Civ.)**

I debiti verso le banche per mutui ammontano € 3.530.742.

I mutui della Cassa Depositi e Prestiti sono assistiti da garanzia dello Stato nei confronti del medesimo Istituto, ai sensi della legge 8 aprile 1954 n. 144. 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 Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia), 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 Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, 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
Caript	367067113463	31/03/2026	Immobile Sede	10 anni oltre preammortamento	1.000.000	913.554	475.480	438.074

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	264.425	106.440	157.985

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Carilupili	2685508934	30/06/2030	Chirografario	20 anni	351.000	241.135	86.610	154.525

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BCC Vignole-Mon.P.se e Masiano	003/300095	31/12/2029	Chirografario	20 anni	346.104	236.251	85.457	150.793

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	236.506	147.381	89.125

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 Pistoia	001/026262/72	29/04/2030	Chirografario	20 anni	1.683.000	1.135.290	431.349	703.941

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Vignole-mont.P.se 18280	000/018280	22/02/2030	Chirografario	20 anni	400.000	264.266	99.746	164.520

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Vignole-mont.P.se 19438	000/019438	13/12/2031	Chirografario	20 anni	400.000	313.258	91.253	222.005

### **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 Caript, non ancora addebitati ma di competenza dell'esercizio.

Non risultano iscritti risconti passivi

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	9.527	8.415	-1.112

### **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 € 6.074.282, mentre nell'esercizio precedente erano iscritti complessivamente per 4.821.537. La composizione delle singole voci è così costituita:

<b>Descrizione</b>	<b>importo</b>
Cessione patrimonio ai Comuni	736.612
Cessione patrimonio NON ERP	1.698.355
Canoni locazione stabili ERP	2.300.349
Canoni locazione stabili NON ERP	145.230
Corrispettivi per servizi a rimborso	989.264
Corrispettivi per gestione stabili ERP	138.658
Corrispettivi per gestione stabili SPES	9.451
Corrispettivi per gestione stabili altri enti	0
Altri proventi	1.999
Compensi tecnici	28.662
Vendita energia al GSE	25.703
Arrotondamento	-1
<b>TOTALE</b>	<b>6.074.282</b>

#### VARIAZIONI RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

La variazione, pari a € -1.330.246, è dovuta alla vendita degli immobili di Pescia Dogana, nell'esercizio precedente non vi era stata nessuna variazione. La composizione delle singole voci è così costituita:

<b>Descrizione</b>	<b>importo</b>
Interventi costruttivi	1.330.246
Interventi di risanamento e ristrutturazione	0
Rettifica valore rimanenze	0
	-
<b>TOTALE</b>	<b>1.330.246</b>

#### VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione ammontano a € -165.005 nell'esercizio precedente la voce era pari ad € 172.471. La composizione delle singole voci è così costituita:

<b>Descrizione</b>	<b>importo</b>
Interventi costruttivi	-390.753
Interventi di risanamento e ristrutturazione	225.748
Arrotondamento	
<b>TOTALE</b>	<b>-165.005</b>

#### 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 € 493.017. Alla fine dell'esercizio precedente essi erano pari ad € 283.430. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Rimborsi, sopravvenienze e compensi diversi	230.272
Contributi in conto esercizio	227.841
Rientri 1,50% gestione speciale	34.598
Rimborsi diversi	305
arrotondamento	1
TOTALE	493.017

I ricavi sono stati imputati all'esercizio 2017 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 € 6.192 e constano esclusivamente di spese di cancelleria e stampati e altri materiali di consumo. Rispetto all'esercizio precedente la voce in esame ha subito un incremento di € 297.

### PER SERVIZI

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 2.782.872. Alla fine dell'esercizio precedente essa ammontava ad € 2.849.561. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Spese generali	331.577
Spese gestione immobiliare	1.801.106
Spese costruttive	650.189
TOTALE	2.782.872

### PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

In questo aggregato sono iscritti i canoni di locazione inerenti macchinari ad uso ufficio per un totale di € 2.420; nell'esercizio precedente l'importo era pari a € 2.400.

### PER IL PERSONALE

Il costo del personale ammonta a complessivi € 1.153.310. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un decremento di € 36.130, in quanto nel 2016 il costo era stato pari ad € 1.189.440.

La voce è ripartita fra le seguenti aree:



<b>AREA</b>	<b>percentuale</b>	<b>importo</b>
Servizi generali	26,47	305.281
Amministrazione stabili	28,71	331.115
Manutenzione stabili	23,12	266.645
Interventi edilizi	21,70	250.268
<b>TOTALE</b>	<b>100,00</b>	<b>1.153.310</b>

#### AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'anno ammontano a complessivi € 239.367 con un decremento di € 14.077 rispetto all'esercizio precedente. Essi sono specificati nella successiva tabella:

<b>BENI</b>	<b>importo</b>
Software in licenza d'uso	2.306
Stabili di proprietà in locazione	5.392
Stabili di proprietà superficaria in locazione	23.216
Stabili di proprietà in uso diretto	15.133
Macchinari	5.111
Impianti e apparecchi	182.634
Mobili e arredi	666
Macchine per ufficio	656
Autoveicoli	1.006
Attrezzatura varia	
Beni < € 516,42	3.247
Svalutazione crediti	0
Arrotondamento	
<b>TOTALE</b>	<b>239.367</b>

#### VARIAZIONI RIMANENZE MATERIA PRIME, CONSUMO E MERCI

Non risulta nessuna movimentazione in questo aggregato.

#### ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Non è stato effettuato nessun accantonamento per rischi.

#### ALTRI ACCANTONAMENTI

In questo aggregato è stato iscritto l'accantonamento al Fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio, per € 172.950, al Fondo sociale situazioni di disagio, previsto dall'art. 32-bis della L.96/96, per un importo di € 11.230 e al Fondo 20% riconoscimento attività gest. appalti, lav.,serv.,fornit., relativamente al quale non è stato effettuato nessun accantonamento.

#### ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 557.667. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un incremento pari ad € 144.051, in quanto la voce in esame era iscritta per complessivi € 413.616.

La composizione della posta in esame è la seguente:

Descrizione	Importo
Sopravvenienze passive e abbuoni passivi	180.833
0,50% valore locativo	0
Cessioni L. 513/77	0
Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	22.461
Inposte e tasse	354.373
Arrotondamento	
TOTALE	557.667

I suddetti costi sono stati imputati all'esercizio 2017 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 ha percepito proventi per € 22 relativi alla partecipazione detenuta 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	4
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	2.316
Interessi di assegnatari di mora	38.558
Interessi su crediti diversi	8
Interessi passivi bancari	-69.647
Arrotondamento	-1
TOTALE	-28.762

#### **Rettifiche di valore di attività finanziarie:**

Non risultano rettifiche da iscrivere nella posta in esame.

#### **Proventi e oneri straordinari:**

Il d.lgs. 139/2015 ha eliminato la sezione straordinaria del conto economico. Le poste straordinarie attive sono state ricollocate nella voce A.5 – Altri ricavi e proventi; quelle passive all'interno della voce B.14 – Oneri diversi di gestione. Le poste straordinarie attive riguardano sopravvenienze attive dovute all'iscrizione di ricavi relativi ad anni precedenti non contabilizzati per competenza per complessivi € 161.868; 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 per un totale di € 180.833. Le fatture in questione ineriscono principalmente conguagli di servizi relativi agli immobili gestiti da questa società.

#### **RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE**

Il risultato prima delle imposte evidenzia un utile pari ad € 117.278. Rispetto all'esercizio precedente vi è un decremento dell'utile ante imposte pari ad € 217.084.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO**

Sono state calcolate imposte sul reddito d'esercizio per un ammontare complessivo di € 25.101 secondo le norme vigenti in materia. Più precisamente non è dovuta nessun IRES di competenza mentre l'IRAP ammonta ad € 25.101.

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

#### **UTILE D'ESERCIZIO**

Dopo la rilevazione delle imposte sul reddito, il risultato dell'esercizio è un'utile pari ad € 92.178. Rispetto all'esercizio precedente il risultato è diminuito di € 144.550.

#### **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 31/12/2017 è 25: 1 dirigente e 24 impiegati, di cui 3 part-time; tutti i lavoratori risultano assunti a tempo indeterminato eccetto quattro. In numero medio dei dirigenti nel 2017 è pari a 1, il numero medio degli impiegati a 24,5.

DIPENDENTI	Saldo finale	Saldo iniziale	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati a tempo pieno	21	21	0
Impiegati a tempo parziale	3	2	1
TOTALE	25	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 e assembleare.

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 e sono tutti i Comuni della Provincia di Pistoia.

## **18) AZIONI DI GODIMENTO E OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI**

La società non ha emesso titoli di questo genere.

## **19) ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI**

La società non ha emesso titoli di questo genere.

## **19bis) FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI**

Non vi sono stati finanziamenti effettuati dai soci a favore della società.

## **20) PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 20 del Cod. Civ. si informa che non esistono patrimoni destinati a uno specifico affare.

## **21) FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE ex art. 2447decies Cod. Civ.**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 21 del Cod. Civ. si informa che non esistono finanziamenti destinati a uno specifico affare.

## **22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

Alla fine dell'esercizio in chiusura la società non ha in essere contratti di leasing.

## **22bis) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE**

La società, in attuazione della L.R 77/98 si è trasformata da ente pubblico in società per azioni e, a far data dal 4/12/2012, in società consortile a responsabilità limitata. La proprietà degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è passata ai Comuni della provincia di Pistoia che sono diventati gli azionisti unici della società.

In base al Contratto di Servizio sono stati individuati i servizi che la società deve espletare nei confronti dei Comuni/soci.

Tale servizi possono essere sintetizzati come di seguito:

La Spes 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 interventi costruttivi su patrimonio dei Comuni/soci sono pari a € 131.679, mentre i costi per interventi di risanamento sono pari a € 508.368. 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 2017 i ricavi per cessione patrimonio ERP ai Comuni sono pari a € 736.612.

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 € 540.766, parzialmente compensato con crediti vantati da questa società nei confronti dei singoli Comuni.

## **22ter) ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22 ter del Cod. Civ. si informa che non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

## **RISULTATO D'ESERCIZIO**

Il bilancio evidenzia un utile ante imposte pari ad € 117.278 ed un'utile d'esercizio, dopo la rilevazione delle imposte, di € 92.178.

L'organo amministrativo ritiene opportuno destinare l'utile d'esercizio:

- a riserva legale per € 4.609;
- a riserva straordinaria per € 87.569.

## **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, 27/3/2018

Il C.d.A.

Presidente: *Paolo Bechi*

Componente: *Carmela Ferrara*

Componente: *Edoardo Chelli*