

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della Società Pistoiese di Edilizia Sociale S.c.a r.l. (S.P.E.S. Scarl)

Premessa

Signori Soci, la S.P.E.S. scarl si è trasformata, a seguito di delibera assembleare del 4 Dicembre 2012, da Società per Azioni, in Società Consortile a Responsabilità Limitata, recependo nell'occasione la normativa di fonte comunitaria, in materia di "controllo analogo" per le società partecipate da Enti Pubblici, con la modifica dello Statuto Sociale che, peraltro, lascia al Collegio Sindacale, oltre all'attività di controllo sulla corretta amministrazione, anche la Revisione Legale dei Conti.

Il Collegio Sindacale in carica, stante l'assenza della delibera di rinnovo dello scorso esercizio, opera in regime di prorogatio, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto, quindi, sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del Bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato Bilancio d'esercizio della società S.P.E.S. Scarl., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dalla Relazione sulla Gestione, dal Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa, nonché opportunamente corredato della Relazione sul Governo Societario.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia ed O.C.I.. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del Bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il Bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono stati effettuati secondo il piano programmatico già utilizzato per gli esercizi precedenti, in modo coerente, ridotto del 50% per le acquisizioni dell'esercizio. Anche quest'anno (come dal 2011 in poi), per gli impianti fotovoltaici entrati in funzione è stato applicato il coefficiente al 5%, anziché al 9%, in quanto gli amministratori hanno ritenuto che la vita utile del bene sia pari a 20 anni, coincidente tra l'altro, alla durata dei piani di ammortamento dei mutui accesi per il loro acquisto.
- Le rimanenze finali sono state iscritte al valore di euro 10.049.081; quelle relative ad interventi iniziati prima

dell'esercizio 2012 sono state iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti gli oneri di diretta imputazione (**costo di produzione**), ed il presumibile valore di realizzo; questo per mantenere omogeneo il criterio di valutazione per gli interventi anteriori al 2012. Per quanto riguarda i lavori iniziati posteriormente al 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**.

- Per quanto riguarda gli Immobili costituenti giacenze, questo Collegio rileva che la cessione del compendio immobiliare di Pescia Dogana, effettuata nel 2017, abbia ridotto di euro 1.330.246 il valore delle rimanenze di interventi costruttivi (con paritetica riduzione del debito verso la Regione) e prende atto della contestuale riduzione del Fondo Rettifica Valore Rimanenze di euro 368.109 che residua dell'importo di euro 612.510, ritenuto congruo dagli Amministratori, coerentemente con i principi prudenziali cui deve essere improntato il Bilancio, ex art. 2426 punto 9 del C.C. Tra le rimanenze è inserita al valore di costo di acquisto (periziato) l'Area Ricciarelli situata in una zona Porta Nuova attualmente oggetto di una significativa riqualificazione territoriale.
- La rappresentazione complessiva delle Rimanenze, appare quindi conforme alle vigenti regole dettate dall'Organismo Italiano di Contabilità, per quanto enunciato al principio n. 13 del Consiglio Nazionale dei Ragionieri, modificati dall'O.I.C. in relazione alla riforma del diritto societario.
- I Crediti complessivi sono stati dall'Organo Amministrativo stimati al valore presumibilmente esigibile di euro 5.258.029, sulla base della documentazione predisposta dal responsabile dell'Ufficio Inquilinato; tale valore (netto) risulta già rettificato prudenzialmente dal F/valutazione crediti per euro 337.459, ritenuto congruo dall'Organo Amministrativo e quindi senza prevedere un ulteriore accantonamento a tale scopo.
- I Proventi ed Oneri straordinari, durante il 2017, non sono stati movimentati a seguito della modifica intervenuta già dal precedente esercizio nei criteri di riclassificazione del Bilancio CEE. Tuttavia si segnalano importanti valori iscritti ai conti Sopravvenienze sia attive che passive principalmente scaturiti dalla contabilizzazione delle utenze ed altri costi relativi al compendio immobiliare per i quali si richiede una attenta verifica.
- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli Amministratori della presente società sono responsabili per la predisposizione della Relazione sulla Gestione della S.P.E.S. Scarl al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo Bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della SPES Scarl al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della SPES Srl al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

A nostro giudizio, la Relazione sul Governo Societario redatta ai sensi dell'art. 6 co. 4 del D.Lgs 175/2016 riporta correttamente il programma di misurazione del rischio di crisi aziendale, è coerente con il bilancio d'esercizio della SPES Srl al 31/12/2017.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il Collegio Sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello Statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal C.d.A. e dal Direttore Generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

All'interno del Collegio Sindacale è stato istituito l'Organismo di Vigilanza, nella persona del Dott. Roberto Burchietti, ed abbiamo preso visione della Relazione di tale Organo, dalla quale non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione, ex D.Lgs 231/2001, del Modello Organizzativo Gestione e Controllo (M.O.G.C.), che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I risultati della revisione legale del Bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione e presentano i dati principali sotto riportati.

Lo **Stato Patrimoniale**, redatto in unità di Euro, riporta in sintesi i seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE	IMPORTO
Crediti verso soci per versamenti dovuti	€ 0
Immobilizzazioni	€ 4.801.917
Attivo circolante	€ 16.971.133
Ratei e risconti	€ 7.453
Totale attività	€ 21.780.503
Patrimonio netto - di cui Utile d'esercizio € 92.178=	€ 2.649.460
Fondi per rischi e oneri	€ 471.893
Trattamento di fine rapporto subordinato	€ 501.787
Debiti	€ 18.148.948
Ratei e risconti	€ 8.415
Totale passività	€ 21.780.583
Conti d'ordine	€ 0

Il **Conto Economico** presenta, in sintesi, i seguenti valori:

CONTO ECONOMICO	IMPORTO
Valore della produzione	€ 5.072.048
Costi della produzione	€ 4.926.008
Differenza	€ 146.040
Proventi e oneri finanziari	€ -28.762
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€ 0

Proventi e oneri straordinari	€	0
Risultato prima delle imposte	€	117.278
Imposte sul reddito	€	-25.101
Utile (perdita) dell'esercizio	€	92.177

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Il Collegio Sindacale della Vs. Società prende atto che il risultato aziendale è in Attivo (Utile al netto delle imposte pari ad euro 92.177). Il risultato d'Esercizio, anche se positivo, naturalmente, anche per quest'anno purtroppo è influenzato dalle conseguenze inerenti gli investimenti effettuati negli anni 2005-2006 (Aree Ricciarelli-Cerri e Pescia-Dogana), che non avendo dato i frutti sperati richiedono ogni anno un costo in termini di oneri finanziari, altrimenti evitabile. Il Collegio rileva, inoltre, come la situazione debitoria societaria complessiva (voce D) sia considerevolmente diminuita di euro 1.408.386, passando da euro 19.557.334 (anno 2016) agli attuali 18.148.948; questo a fronte di una minore riduzione dei crediti (-995.507), passati da euro 17.966.640 ad euro 16.971.133. Il Collegio Sindacale, ad ogni modo, raccomanda al C.d.A. di continuare a perseguire una attenta politica gestionale finalizzata ad assicurare alla società, anche con il contributo dei Comuni Soci, il necessario equilibrio strutturale e finanziario, così da garantire flussi sufficienti alla copertura dell'indebitamento esistente. Il Collegio Sindacale constatato l'impegno profuso nella ricerca della miglior soluzione dell'annosa vicenda riguardante la morosità dell'inquilinato con i comuni soci non può esimersi dal rinnovare ancora una volta l'invito ad una sua equa definizione.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, quindi, il Collegio Sindacale propone alla Assemblea di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in Nota Integrativa.

Pistoia, li 12 Aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Burchietti Roberto (Presidente)

Gori Elena (Sindaco effettivo)

Pierinelli Aristodemo (Sindaco effettivo)