



società pistoiese edilizia sociale

## **SOCIETA' PISTOIESE EDILIZIA SOCIALE s.c.r.l.**

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

Cap. Soc. € 750.000,00 i.v. C.F. - P.I. 01530000478 - n. R.E.A. 157386

### **BILANCIO DI ESERCIZIO 2020**

### **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

(art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

a seguito di un errore nella redazione del precedente progetto di bilancio 2020 si rende necessario integrare la relazione sulla gestione già sottoposta alla vostra attenzione.

Come sarà meglio specificato infra si tratta dell'inserimento di un apposito fondo rischi per Euro 50 mila dovuto alla promozione di 4 ricorsi da parte di altrettanti dipendenti innanzi al Tribunale di Pistoia, Sezione Lavoro, aventi ad oggetto il riconoscimento di progressioni orizzontali e di differenze retributive non corrisposte per un ammontare di circa 160 mila euro. La società ha resistito con buone ragioni in giudizio negando la pretesa e tuttavia, atteso che il bilancio deve essere redatto in base ai principi di verità e prudenza, l'organo amministrativo ha ritenuto opportuno integrare il progetto di bilancio approvato in data 15 aprile 2021 e portato in assemblea in data 26 maggio 2021 e da questa comunque rinviato, con una rappresentazione che tenga conto di tale dato.

La necessità di una nuova presentazione del progetto di bilancio costituisce tuttavia un'occasione importate per approfondire alcune tematiche, come quella del personale, della natura del contratto di servizi e dell'importo della ricapitalizzazione che meritano alcune opportune specificazioni.

Precisato quanto sopra si rappresenta che la nostra Società, nata come s.p.a., è stata costituita con atto del 24 maggio 2004 ed iscritta nel Registro Imprese di Pistoia il 10 giugno 2004 ed ha iniziato la propria attività operativa dal 1 gennaio 2005, secondo quanto disposto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 565/2004. Successivamente, i Soci, nell'Assemblea del 04.12.12, hanno deciso di trasformare la forma societaria da "s.p.a." a "s.c.r.l." (società consortile a responsabilità limitata). Detta trasformazione, sia riguardo agli aspetti fiscali che gestionali non ha portato a modifiche tali da mutare l'aspetto strutturale; pertanto tutto ciò che segue è da intendersi una continuazione dell'attività precedente senza soluzioni di continuità.

Il capitale sociale è di euro a 750.000, con decorrenza 01 gennaio 2005 a seguito del conferimento dei beni provenienti dall'ATER.

L'esercizio chiuso al 31/12/2020 registra una perdita netta di Euro 509.666 che, unitamente alla perdita del precedente esercizio (Euro 3.691.292), determina un patrimonio netto negativo di complessivi Euro 2.342.644. 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 di amministrazione deve comunque procedere alla convocazione dell'assemblea per le conseguenti deliberazioni.

## Relazione sulla Gestione

Va comunque ricordato che il nuovo consiglio di amministrazione, insediatosi in data 04 gennaio 2021 nella prima riunione collegiale dell'organo amministrativo del 12 gennaio 2021 ha deliberato che la società, avuto riguardo alla perdita del capitale sociale, nonostante fosse dubbia l'applicabilità al caso di specie dell'art. 2482 ter c.c., potesse compiere soltanto atti conservati del patrimonio sociale in attesa dell'approvazione del piano di risanamento previsto e imposto dall'art. 14 della Legge Madia. Per questo ha dato mandato al Direttore Generale di vigilare sull'attuazione di questo indirizzo e di riferire prontamente al consiglio di amministrazione.

Per l'attuale Consiglio di Amministrazione si tratta del primo Bilancio.

Quello che viene presentato è il rendiconto del sedicesimo esercizio e il primo del mandato.

### **I - L'Esercizio 2020**

Il Bilancio di esercizio 2020 si chiude con una perdita di esercizio, pari a € 509.666.

### **II - Personale**

Il personale, al 31 dicembre 2020, era costituito complessivamente da n. 23 unità così composte:

<b>n.</b>	<b>inquadramento/contratto</b>	<b>specifiche</b>
1	Dirigente Confservizi	Direttore Generale a tempo pieno e indeterminato
1	"Q" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
1	"Q" CCNL Federcasa	a tempo parziale (70%) e indeterminato
7	"A" CCNL Federcasa (*)	a tempo pieno e indeterminato
13	"B" CCNL Federcasa (**)	a tempo pieno e indeterminato

(\*) n.1 posto vacante con inquadramento A

(\*\*) n.1 posto vacante con inquadramento B

L'Organizzazione del personale è suddivisa su due Aree: Amministrativa e Tecnica, oltre ad un Ufficio Legale alle dirette dipendenze della Direzione.

La struttura organizzativa, al 31.12.20, risulta come segue:

#### a) AREA AMMINISTRATIVA

	Uffici (responsabili)	n. totali addetti e qualifiche (*)	attività in sintesi
Responsabile (Dott.ssa Coradeschi)	segreteria e affari generali (vacante, ad interim Dott.ssa Coradeschi)	n. 2: B3+B3	attività generale a servizio degli altri uffici, protocollo, repertorio, segreteria Presidenza-Direzione, automobili,
	finanziario, ragioneria e personale (Dott.ssa Coradeschi)	n. 3: Q1+A3+B3	attività di ragioneria e bilancio, mandati pagamenti, incassi, rendicontazioni, personale,
	inquilinato (Rag. Nesti)	n. 3: A3+B3+B3	tutti gli adempimenti in materia di rapporti con gli assegnatari ai sensi delle leggi regionali in materia; adempimenti da contratto di servizio;

## Relazione sulla Gestione

	elaborazione dati (Rag. Loli)	n. 2: A1+B3	attività legata all'informatizzazione dell'azienda sia software che hardware, supporto all'ufficio inquinato su bollettazione e relativi incassi, pagamenti rid, supporto all'attività di ragioneria, registrazione e gestione fatture; pagamenti;
totale addetti		n. 10	

(\*) rif. CCNL Federcasa

### b) AREA TECNICA

	Uffici (responsabili)	n. totali addetti e qualifiche (*)	attività in sintesi
Responsabile (Arch. Pasquali)	progettazione e nuove costruzioni (Arch. Pasquali)	n. 3: Q2+A3+B2	progetti, direzione lavori, sicurezza, adempimenti tecnici connessi;
	manutenzione (Ing. Gai)	n. 4: A2+B1+B2+B3	manutenzioni stabili, segnalazioni, rapporti con assegnatari, ritiri e consegna alloggi (**)
	patrimonio e segreteria tecnica (Geom. Lavoratti)	n. 4: A3+B3+B3+B3	patrimonio, catasto, vendite, gare e adempimenti connessi con le autorità sui Il.pp., rapporti con la regione relativamente ai finanziamenti, gestione servizi comuni in fabbricati a totale proprietà pubblica; (**)
totale addetti		n. 11	

(\*) rif. CCNL Federcasa

(\*\*) trattandosi di tecnici, tutti sono coinvolti anche ad attività di progettazione e/o direzione lavori.

- c) UFFICIO LEGALE alle dirette dipendenze della Direzione costituito da un Avvocato, qualifica A3, che si occupa degli aspetti afferenti alla professione, es: recupero dei crediti, contenziosi nei fabbricati, rapporti con i Comuni, sfratti, legittimità degli atti, controversie con imprese e fornitori, interpretazione di norme e regolamenti, citazioni in giudizio, ecc.

Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di euro 1.155.439, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 17.398 per un totale di euro 1.172.837; a fronte di euro 1.215.738 dell'anno precedente.

### **III - Entità degli interventi manutentivi a fronte dei canoni riscossi**

Nel 2020 sono stati incassati complessivamente euro 2.622.417 per canoni ERP.

Le somme destinate agli interventi manutentivi a carico della Società nonché quelli relativi al pronto intervento sono state complessivamente pari ad euro 1.049.041 di cui: euro 748.766 per manutenzione e pronto intervento; euro 300.276 per manutenzioni straordinarie negli stabili condominiali e per manutenzioni straordinarie urgenti ed indifferibili.

Sulla base di quanto sopra ne consegue che il rapporto tra gli interventi manutentivi rispetto ai canoni incassati è pari al 40 %

#### **IV - Alloggi gestiti**

Gli alloggi gestiti complessivamente sono n. 2.200 di ERP (oltre a n. 17 ad affitto calmierato);

#### **V - Attività degli uffici nell'anno 2020**

In maniera sintetica si elencano le attività svolte nei vari settori:

**1. sono stati stipulati n. 132 contratti di locazione, di cui:**

- n. 63 per nuove locazioni;
- n. 2 per fondi non residenziali;
- n. 18 per mobilità;
- n. 23 per subentro nell' assegnazione;
- n. 15 per utilizzo autorizzato;
- n. 11 per rinnovo formale, cioè subentro della Spes all'ATER ai fini della registrazione dei contratti all'Agenzia delle Entrate;

**2. sono state effettuate n. 104 riprese di alloggi delle quali:**

- per 20 alloggi i verbali non riportano le indicazioni temporali di intervento poiché è stato valutato che gli stessi dovessero essere oggetto di ristrutturazione;
  - per 3 alloggi al momento della restituzione è stato valutato che gli stessi fossero pronti per una nuova assegnazione;
  - per 62 alloggi è stato valutato che gli stessi fossero pronti per l'assegnazione a fronte di una manutenzione ordinaria in un tempo stimato tra 1 e 3 mesi;
  - 1 verbale per 8 unità immobiliari (ex Ministero di Grazia e Giustizia);
  - 1 garage di proprietà Spes con indicazione temporale di 1 mese per la sistemazione;
  - 8 alloggi recuperati attraverso restituzione volontaria senza indicazione dei tempi di sistemazione a causa della mancanza di liberatoria allo smaltimento della mobilia (rinuncia eredità) o perché deve essere eseguito il sopralluogo per la procedura covid-19;
  - 4 alloggi sono stati recuperati con esecuzione di ordinanza di sfratto, e non sono stati indicati i tempi di sistemazione a causa del completamento della procedura di sgombero;
  - 5 verbali a integrazione di quelli precedenti a seguito del completamento della procedura di sgombero e indicazione dei tempi di sistemazione;
- Vi sono state anche restituzioni volontarie effettuate dagli ex assegnatari e/o aventi titolo, sono state 95 mentre quelle a seguito di ordinanza sono state 7 (per un totale di 102) così suddivise:
- 89 senza richiesta danni,
  - 8 con procedura di richiesta danni.
  - 5 ancora in fase di valutazione (procedura covid-19)

**3. alloggi sfitti**

- al 31/12/2020 risultano sfitti 231 alloggi, oltre a 11 unità immobiliari di proprietà Spes, di cui
- 1 ritirato nel corso dell'anno 2013 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
  - 5 ritirati nel 2014 che sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
  - 14 sono stati ritirati nel 2015, 12 sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 2 da sistemare in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
  - 11 alloggi sono stati ritirati nel 2016 di cui 7 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 4 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
  - 27 alloggi sono stati ritirati nel 2017 di cui 16 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 6 per cui è da definire la procedura di sgombero, 5 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
  - 39 alloggi sono stati ritirati nel 2018 di cui 18 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 9 da definire procedura di sgombero; 10 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione; 2 pronti in attesa di assegnazione.

## Relazione sulla Gestione

- 58 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2019 di cui 17 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 14 per cui è da definire la procedura di sgombero; 25 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 1 per calmierata; 1 fondo;
  - 87 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2020 di cui 19 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 7 per cui è da definire la procedura di sgombero; 5 ancora in fase di valutazione (procedura covid-19); 46 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 9 fondi; 1 pronto in attesa di assegnazione.
4. **a seguito degli sfratti** sono stati eseguiti più di 20 accessi presso gli alloggi per consentire il recupero dei beni dell'ex assegnatario e/o occupante senza titolo e dal 7/06/2017 viene redatto, per ogni ingresso, un "verbale di accesso
5. **sono pervenute n. 123 Determinazioni di assegnazione di cui:**
- 11 proroghe dei tempi e rinnovi contratti e trasformazione da emergenza ad assegnazione Erp;
  - 74 alloggi in prima assegnazione;
  - 23 alloggi oggetto di cambio per mobilità;
  - 15 alloggi in (emergenza) "utilizzo autorizzato";
6. **sono state effettuate 95 consegne, di cui:**
- 28 unità immobiliari di nuova costruzione;
  - 8 alloggi completamente ristrutturati con finanziamento;
  - 24 alloggi sistemati con il fondo del pronto intervento;
  - 35 unità immobiliari consegnate nello stato di fatto in cui si trovavano e accordi presi con il futuro assegnatario;
7. **redazione di Attestati di Prestazione Energetica**  
sono stati redatti n. 112 A.P.E. da allegare ai contratti di affitto, oltre n. 6 conferme di APE trasmesse gli anni precedenti.
8. **segnalazioni di richieste di interventi manutentivi**  
sono state registrate n. 1214 segnalazioni di guasti e problemi vari, relativamente alla totalità degli alloggi gestiti, così suddivise:
- 10 installazione e/o rimozione sistemi antintrusione;
  - 48 interventi su terrazzi;
  - 65 segnalazioni per autorizzazioni e/o lavori a rimborso inserite dall'ufficio patrimonio di cui:
    - 2 singolarizzazioni impianto di riscaldamento;
    - 1 richiamo per posa autobloccanti (fabbricato misto);
    - 1 segnalazioni di infiltrazione su copertura (fabbricato misto);
    - 54 richieste autorizzazione ad eseguire lavori;
    - 2 sostituzioni radiatori a rimborso;
    - 5 adeguamento servizio igienico a rimborso;
  - 14 richieste adeguamento impianto termico singolo alloggio da parte della regione Toscana;
  - 23 segnalazioni a seguito delle ordinanze di sfratto con installazione talvolta di sistemi antintrusione;
  - 123 segnalazioni pervenute da vari comuni e per la consegna degli alloggi;
  - 2 segnalazioni per la consegna di fondi con 1 (garage Via del Villone, fondo Polo Urbano);
  - 33 segnalazioni aperte a seguito della consegna delle chiavi e degli allacci delle utenze;
  - 122 richieste verificate di intervento su caldaie per le quali è stata eseguita la sostituzione e/o prima accensione con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto termico, o rilasciate informazioni sulle procedure da adottare;
  - 47 richieste di intervento verificate su radiatori e/o fancoil per i quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto termico, o rilasciate informazioni sulle procedure da adottare;
  - 29 richieste su impianto di riscaldamento,
  - 18 richieste di intervento su impianti a gas,
  - 15 richieste di intervento per pavimentazioni danneggiate,
  - 68 richieste su infissi interni/esterni;
  - 138 richieste di intervento verificate per infiltrazioni per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
  - 18 richieste di intervento su tubazioni di adduzione;

## Relazione sulla Gestione

- 37 richieste di intervento con sostituzione di vasche per perdite/infiltrazioni e/o rottura di scarichi;
- 7 richieste di intervento per umido e muffa;
- 23 richieste di interventi per deterioramento e caduta intonaco/cls e/o presenza di crepe;
- 148 richieste di intervento verificate per perdite per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 10 richieste su impianto elettrico
- 22 fuoriuscite liquami, stasature, spurgo;
- 194 segnalazioni varie su coperture, terrazzi, facciate, informazioni ecc.

le segnalazioni all'ufficio manutenzione e patrimonio sono pervenute:

- telefonicamente o per messaggi 45%;
- in sede durante gli orari di ricevimento 27%;
- comunicazione scritta lettera/fax 5%,
- e-mail 23%;

le 1.214 segnalazioni pervenute sono:

- 1.100 verificate con intervento;
- 114 in corso di definizione;

### **9. tempi di consegna alloggi**

tutti gli alloggi, una volta firmato il contratto di locazione, sono stati consegnati entro 2 giorni dalla data di stipula del contratto;

### **10. tabelle millesimali**

viene effettuato un continuo monitoraggio sull'esistenza e la congruità delle tabelle millesimali, e, dove mancanti o inadeguate sono redatte ex novo dagli Uffici;

### **11. gestione dei servizi comuni**

il totale dei fabbricati plurifamiliari sono n. 288, di cui:  
- n. 125 interamente pubblici e n. 163 in proprietà mista;

gestione edifici interamente pubblici:

- n. 115 da Spes;
- n. 1 da soggetti terzi;
- n. 9 in autogestione da parte degli assegnatari;

gestione edifici in proprietà mista:

- n. 20 da Spes;
- n. 75 da Amministratori di Condominio;
- n. 68 in autogestione da parte degli assegnatari;

### **12. monitoraggio fabbricati in condomini misti**

come riportato, vi sono n. 75 fabbricati in condomini misti gestiti secondo Codice Civile da Amministratori abilitati. Di tutti vengono analizzati i bilanci e gestite le richieste di rimborso relative alle quote afferenti la proprietà.

La Spes partecipa costantemente alle assemblee straordinarie e si monitorano con attenzione i lavori straordinari decisi dalle assemblee.

### **13. anagrafe condominiale**

in conformità a quanto stabilito all'art. 10 della L. 220/2012, si provvede periodicamente ad inviare agli Amministratori Condominiali i dati necessari per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale;

### **14. esecuzione di lavori da parte di Spes a carico degli assegnatari**

per venire incontro alle esigenze degli assegnatari, la Spes, da qualche anno, ha attivato un servizio che prevede interventi migliorativi o di adeguamento alloggi, su espressa richiesta dell'assegnatario e con oneri a suo totale carico, previa preventivazione, esecuzione e anticipazione della spesa da parte della Spes, con successivo ricarico in bolletta, in forma rateale, delle spese per gli interventi, gli oneri tecnici e per interessi.

### **15. autorizzazione per interventi interni richiesti dagli assegnatari**

## Relazione sulla Gestione

le autorizzazioni per interventi negli alloggi, richiesti dagli assegnatari, previa verifica della ammissibilità in base alle norme e al Contratto di Servizio, sono state nel 2020 n. 61 (es. per lavori di sostituzione vasca con doccia, sostituzione radiatori, piccole modifiche interne ecc.);

### **16. procedure di alienazione alloggi di ERP**

a seguito dell'emanazione della nuova L.R. 5/14, relativa alle vendite degli alloggi di ERP, gli Uffici curano tutta l'attività inerente e prevista dalla legge: valutazioni preliminari del prezzo degli alloggi, comunicazioni preliminari agli assegnatari, redazione relazione tecnica per la vendita, preparazione atti per il rogito.

### **17. verifiche abusi e aggiornamenti catastali**

vi è una costante verifica ed aggiornamento dei dati catastali nonché di verifiche sulle unità immobiliari per eventuali abusi edilizi commessi;

### **18. attività di progettazione**

Segue una tabella riassuntiva degli interventi in corso del 2020:

n	A) INTERVENTI COSTRUTTIVI e LEGGE	Finanz. Concesso	Ultimazione prevista
1	22 alloggi Mons. T.me D.D.R.T. 327/09	2.888.750,00	2020
2	20 all. Chiazzano DGR 398/09	1.900.000,00	2021
3	4+4 alloggi Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12	694.773,63	2021
	<b>TOTALE</b>	<b>5.483.523,63</b>	

n	B) INTERVENTI MANUTENTIVI e LEGGE	Finanz. Concesso	Ultimazione prevista
4	Marliana Montagnana DRG 398/09 (intervento)	489.000,00	2021
5	Marliana Montagnana DRG 398/09 (acquisto imm)	50.000,00	2021
6	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B"	1.281.308,01	2024
7	Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13	109.272,00	2021
8	Riqualficazione Energetica Via Sestaione Abetone Cutigliano - Bando cantieri smart 2019 - Fondazione Cassa Risparmio	166.800,00	2020
9	Riqualficazione Energetica Via Belvedere Massa e Cozzile - Bando cantieri smart 2019 - Fondazione Cassa Risparmio	100.000,00	2020
10	Riqualficazione Energetica Agliana	3.000,00	2020
11	Riqualficazione Energetica/Urbana Bottegone	2.100.000,00	2021
12	Ripristino funzionale e Manut. Straord. alloggi DD 21606/2019	125.590,00	2021
13	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B2"	871.435,14	2029
14	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020	424.514,14	2021
	<b>TOTALE</b>	<b>5.620.919,29</b>	

### **19. procedure di gara**

come richiesto dalle norme in materie, per tutte le attività afferenti gli affidamenti di lavori, servizi e forniture la Società esperisce gare d'appalto, nelle forme prescritte e nelle tipologie ammissibili, per la scelta del contraente con tutte le incombenze che ne derivano (pubblicità, CIG, DURC, rendicontazione, pubblicazione dati ecc. ecc.).

Dal dicembre 2018 aderiamo anche alla piattaforma di e-procurement S.T.A.R.T. per lo svolgimento sia di gare che di affidamenti.

### **20. attestati per idoneità alloggiativa**

la Spes, in collaborazione con gli Uffici Comunali, redige anche le relazioni tecniche necessarie ai comuni del LODE Pistoiese per il rilascio dell'idoneità alloggiativa;

**21. gestione impianti fotovoltaici**

altra attività riguarda la gestione manutentiva, di monitoraggio ed amministrativa che afferisce agli impianti fotovoltaici, installati oltre 10 anni fa, sulle coperture dei fabbricati di ERP al fine di garantire una nuova impermeabilizzazione. Gli impianti attivi sono i seguenti:

ubicazione	kw	ubicazione	kw
Pescia - via Fattori n. 2	18,86	Agliana - via Anna Frank n. 6	16,80
Pescia - via Fattori nn. 2-4	18,86	Agliana - via Anna Frank n. 8	17,80
Pescia - via Fattori n. 4	18,86	Agliana - via Anna Frank n. 10	16,80
Pescia - via Orti n. 7-9	18,86	Agliana - via Anna Frank n. 12	16,80
Pescia - via Orti n. 15	19,78	Pistoia - via D'aragona n. 17	18,90
Pescia - via Orti nn. 11-13	18,40	Pistoia - via D'aragona n. 47	18,90
Pescia - via Orti nn. 7-9-11-14	18,55	Pistoia - via D'aragona n. 47 bis	18,90
Pescia - via Fiorentina nn. 40-42	15,22	Pistoia - via D'aragona n. 75	18,90
Pescia - via Fiorentina n. 44	16,27	Pistoia - via D'aragona n. 78	15,75
Pescia - via Squarcia bocconi I	18,40	Pistoia - via D'aragona n. 78 bis	15,75
Pescia - via Squarcia bocconi II	17,48	Pistoia - via D'aragona n. 110	15,75
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55	Pistoia - via di Vittorio n. 9a	18,90
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55	Pistoia - via di Vittorio n. 9b	18,90
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27		
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,20		
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27		
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27		
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27		
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,55		
sommano Kw.	324,47		
		sommano Kw.	228,85
		<b>TOTALE POTENZA INSTALLATA</b>	
		<b>KW: 553,32</b>	

**22. determinazione, aggiornamento e ricalcolo canoni di locazione:**

nel 2020 sono stati inseriti n. 156 nuovi canoni di locazione, alcuni adeguati a seguito di richiesta, altri conseguenti a variazioni del nucleo familiare, altri ancora per la stipula dei contratti di locazione;

**23. autorizzazioni di ospitalità**

sono state evase n. 20 richieste di autorizzazione all'ospitalità;

**24. variazioni del nucleo familiare:**

sono stati rilasciati n. 48 nulla osta di variazioni del nucleo familiare;

**25. contestazione dei ritardati pagamenti**

A causa della pandemia, nell'anno 2020 la SPES, su disposizione del LODE Pistoiese, non ha applicato alcuna sanzione sui ritardati pagamenti a partire dal mese di Agosto al mese di Novembre 2020; l'attività di addebito della penale di cui all'art.30 pertanto ha registrato una emissione complessiva pari ad euro 5.698,95 per indennità così ripartite: € 5.303,87 su alloggi di e.r.p., euro 214,95 sugli alloggi di emergenza, € 180,13 sugli alloggi di edilizia agevolata. Inoltre sono stati emessi euro 53,54 per interessi sulla bollettazione canoni dell'edilizia agevolata, calmierata e delle unità immobiliari non abitative.

Si è provveduto ad inviare agli inquilini insolventi per più di due mensilità comunicazioni di messa in mora. Risultano essere stati inviate n. 91 messe in mora ai sensi dell'art. 30 LRT 96/1996 e n. 543 solleciti di pagamento;

**26. piani di rientro**

nel corso dell'anno sono stati concordati/rinegoziati n. 137 piani di rientro rateali e n. 19 conclusi nell'anno 2020. A dicembre i piani di rientro attivi erano n. 244;

**27. contestazione delle morosità**

Nell'anno 2020 sono state trasmesse all'ufficio legale circa 85 pratiche di utenti morosi ex art. 30 L.R.T. All'esito dei solleciti di pagamento, a seconda del riscontro ricevuto, le pratiche sono state gestite come segue:

- per 10 pratiche è stato richiesto al Comune di competenza il procedimento di decadenza per morosità, che allo stato risulta essere stato avviato,

## Relazione sulla Gestione

- per 20 di pratiche sono in fase di trattazione/monitoraggio per verificare lo stato dei pagamenti in vista del saldo del debito e/o della stipula del piano di rientro;
- per le restanti 55 pratiche sono stati aperti e/o rinegoziati piani di rientro.

Sono stati tenuti i contatti con i rispettivi Comuni in relazione a n. 24 pratiche di utenti attivi già seguite (ante 2020) dall'ufficio legale per il sollecito della morosità ex art. 30 L.R.T. e, in particolare:

- si è proceduto con il sollecito di pagamento e la richiesta di rilascio spontaneo dell'alloggio per n. 12 pratiche in cui i rispettivi Comuni hanno già emesso (ante anno 2020) l'ordinanza di decadenza e rilascio alloggio, che non è stato possibile eseguire stante la sospensione degli sfratti dovuta all'emergenza Coronavirus ;
- per n. 8 pratiche i rispettivi Comuni hanno, su puntuale sollecito di Spes, emesso l'ordinanza di decadenza e rilascio alloggio,
- per n. 4 pratiche sono state trattate giudizialmente mediante il procedimento di sfratto per morosità.

Stante la sospensione degli sfratti dovuta, come sopra detto, all'emergenza Coronavirus, nell'anno 2020 sono state eseguite coattivamente n. 6 ordinanze di rilascio alloggio.

Tra le diffide di pagamento inviate dall'ufficio legale nell'anno 2020, si registrano, infine, una quarantina di solleciti destinati a ex utenti.

### **28. attività conseguente alle vendite Legge 513/77 e 560/93:**

Sono state regolarmente esperite tutte le richieste di quietanza e nulla osta alla cancellazione ipotecaria. Al 31 dicembre i pagamenti rateali residui sono in n. di 4

### **29. attività di protocollo e repertorio**

il protocollo ha registrato n. 7.560 documenti in arrivo ed in partenza (escluso fatture); sono stati repertoriati n. 187 atti;

### **30. registrazione fatture**

- le fatture registrate di beni servizi e forniture, che non transitano dal protocollo, sono n. 3.377;
- le fatture emesse n. 143;
- i mandati di pagamento n. 1.660;
- reversali di incasso n. 178;

### **31. adempimenti su Trasparenza, Anticorruzione e Privacy**

la Spes svolge tutti gli adempimenti previsti dalle norme in materia di Trasparenza, Anticorruzione e privacy (pubblicità, nomina di Organismi di controllo, verifiche di legge, sito web, informative, ecc.),

### **32. segreteria LODE**

la Spes svolge anche l'attività di Segreteria e Coordinamento del LODE P.se. ed è svolta in modo totalmente gratuito. Detta attività, nella maggioranza dei Gestori della Toscana, è in capo agli assessorati dei Comuni Capoluogo.

## **VI - Morosità**

**Relativamente alla morosità vi sono vari aspetti su cui soffermarsi e sono:**

### **a) utenti cessati per una morosità complessiva di € 1.726.000,00 ca. di cui € 106.000,00 ca. coperti da piano di rientro**

Occorre dunque verificare la capacità reddituale e patrimoniale degli assegnatari morosi cessati, indipendentemente dall'anno di cessazione, per inferirne la ragionevole chance di recuperare il credito che, in caso contrario, va svalutato al 100%.

Per tale motivazione la proposta di crediti da dichiarare inesigibili a fronte della quale è da dichiararsi inesigibile l'importo di 228.957,55 è stata integrata con un'ulteriore proposta a fronte della quale è da dichiararsi inesigibile l'ulteriore importo di € 290.138,14 dovuto da utenti morosi cessati - storicamente e/o

da reiterati dati recenti - privi di reddito. Ne consegue che per quest'esercizio dovranno essere sicuramente **dichiarati inesigibili crediti vantati nei confronti di ex utenti per l'importo complessivo di € 518.666,82.**

Oltre a ciò, nel caso di utenti morosi cessati, è stata svolta una puntuale indagine su tutti i componenti il nucleo familiare obbligato in solido al pagamento al fine di avere una visione complessiva dell'eventuale patrimonio mobiliare e/o immobiliare aggredibile e comprendere le probabilità di recupero a seconda delle fattispecie, schematicamente sintetizzabili in:

1. utenti con redditi e/o patrimonio,
2. utenti deceduti e indagine sui chiamati all'eredità,
3. pensionati con minimo vitale e/o pensione poco sopra il minimo vitale,
4. lavoratori a termine, lavoratori occasionali, gestione separata inps etc. o lavoratori autonomi a basso reddito.

**b) utenti attivi per una morosità "effettiva" di circa € 1.500.000,00.**

A non dissimili considerazioni deve giungersi per quanto attiene agli utenti attivi morosi che non hanno sottoscritto un piano di rientro e che sono completamente privi di reddito o patrimonio proprio o di familiari aggredibile. Anche in questo caso, pur trovandosi di fronte ad utenti che ancora risultano assegnatari, il credito derivante dalla loro prolungata morosità va appostato quanto meno fra quelli di dubbia esigibilità, non ritenendo che il criterio della percentuale possa salvare il loro debito come posta attiva della società.

Peraltro, l'analisi degli utenti attivi in fascia k (per canone sanzionatorio), in fascia x (per canone oggettivo) o nei cui confronti è stato appena avviato il procedimento di decadenza e la procedura di sfratto evidenzia solo per costoro (trattasi di 31 nuclei familiari) una morosità **pari ad € 359.673,00**. Dato sicuramente preoccupante se si rileva che dall'indagine sul patrimonio aggredibile solo 8 nuclei familiari su 31 risulterebbero solvibili con la conseguenza che le possibilità di recupero di Spes potrebbero essere pari a circa un quarto del credito vantato da Spes.

Inoltre deve rilevarsi che vi sono **soggetti morosi da oltre un anno** (con o senza piano di rientro) la cui **esposizione debitoria maturata al 31.12.2020 supera i € 60.000,00 e** per i quali si attende una risposta dai rispettivi Comuni circa la volontà o meno di sostenere detti nuclei familiari che risulterebbero essere in grave/gravissimo disagio Sociale. Infatti, in assenza di un sostegno dei Comuni molti utenti non risultano avere patrimonio aggredibile.

**c) sui piani di rientro stipulati dagli utenti attivi per una morosità residua di circa € 1.050.000,00 e sulle aspettative di recupero del credito**

Un'analisi completa deve assolutamente tener conto anche della circostanza che i piani di rientro stipulati dagli utenti attivi si riferiscono ad una morosità residua al dicembre 2020 di € 1.050.000,00 (al marzo 2021 € 1.032.080,00).

Tali piani rappresentano per Spes solo un'aspettativa di poter rientrare integralmente delle somme dovute in un periodo peraltro medio-lungo.

In particolare, da una proiezione volta a quantificare le tempistiche con cui i crediti oggetto di dilazione di pagamento mediante piano di rientro dovrebbero essere recuperati emerge quanto segue:

- dal 2021 a dicembre 2025 dovrebbe essere recuperato l'importo di € 598.627,94
- dal 2026 a dicembre 2030 dovrebbe essere recuperato l'ulteriore importo di € 187.516,61
- e dal 2031 al dicembre 2036 dovrebbe essere recuperato l'ulteriore importo di € 75.430,49.

## Relazione sulla Gestione

Per il residuo importo di € 200.000,00 circa è previsto un tempo di recupero superiore a 15 anni.

Tuttavia, la circostanza che molti dei soggetti che hanno stipulato un piano di rientro si siano trovati più volte in difficoltà nel corrispondere i dovuti canoni di locazione, che alcuni sono storicamente privi di reddito e/o con redditi molto bassi, che il difficile periodo storico ed economico potrebbe nuovamente far sì che gli assegnatari si trovino in grande difficoltà nel pagamento sia delle rate pattuite per ripianare il debito già maturato sia delle bollette correnti per canoni di locazione e accessori, fa ipotizzare con molta probabilità un difficile recupero delle somme dovute oltre che un ulteriore aumento della morosità in ordine al quale è necessario prendere provvedimenti per tempo adottando un nuovo Contratto di Servizio che consenta, come già detto, alla Società di operare.

### **d) contratti di emergenza stipulati direttamente dai Comuni**

Per concludere questa rapida analisi della morosità, si rileva che deve essere ancora oggetto di risoluzione tra Comuni e Spes la problematica inerente quale Ente (Comune o Ente Gestore) si debba far carico della morosità (per complessivi € 130.000,00 circa) di utenti con contratti di emergenza stipulati, *illo tempore*, direttamente dai Comuni.

### **e) sul recupero dei crediti**

La troppo ottimistica valutazione delle morosità ha in passato portato a considerare una capacità di recupero dei crediti al contrario inesistente, in qualche modo edulcorando una situazione che sembrava già gravemente deficitaria. Si è dunque rappresentato un attivo che in realtà era da ridimensionare.

Vari possono essere state le motivazioni che hanno condotto a tale scelta, ma è certo che la felice scelta del C.d.A. presieduto dall'Arch. Bechi di assumere un legale ha portato ad avere un quadro assai più chiaro della vicenda e consente al nuovo C.d.A. di indicare in questa relazione un criterio molto più effettivo rispetto a quelli adottati in passato.

Ciò permette adesso di valutare anche **l'ipotesi di cessione dei crediti relativi ad utenti cessati** che risultano ad oggi inesigibili o di dubbia esigibilità o che con un giudizio prognostico, ma assai attendibile, lo diventeranno nel volgere di qualche mese. Il punto dovrà essere approfondito dal piano di risanamento.

## **VII - La gestione**

### **A) BREVI CENNI SUL RECENTE PASSATO**

È doveroso precisare che l'attuale consiglio di amministrazione, essendosi insediato nel gennaio 2021 non ha vissuto in prima persona la gestione 2020 né ha avuto modo di dare disposizioni nel corso dell'esercizio che si è chiuso al 31 dicembre 2020.

Le informazioni sotto riportate si riferiscono dunque a quanto il nuovo organo amministrativo ha potuto apprendere dalla lettura degli atti sociali e dai colloqui con il personale dipendente, a cominciare dal Direttore Generale.

La gestione del bilancio 2020 è stata caratterizzata da varie questioni piuttosto complesse che poi hanno portato alla mancata approvazione del bilancio al 31.12.2019.

Una ha riguardato la revisione volontaria del Bilancio 2018 chiesta dai Soci e sfociata in una relazione, consegnata ad inizio anno 2020, da parte della società multinazionale RSM, la quale sostanzialmente ha

## Relazione sulla Gestione

concluso esprimendo l'impossibilità di formulare un giudizio, stante la presenza di elementi di incertezza ed evidenze documentali insufficienti. Le questioni riguardavano, secondo la Società RSM i seguenti punti:

- valori in bilancio di immobili non sono supportati di adeguate perizie di stima;
- crediti per circa 4 milioni di euro con circa 2 milioni di anzianità superiore a 33 mesi;
- fatture da emettere per lavori per complessivi 1.1 milioni dei quali 0.8 milioni genericamente imputati senza analitica identificazione del comune debitore;
- disponibilità di circa 0.2 milioni in un deposito presso la Cassa DDPP dei quali non vi sono evidenze certe;
- fondo di trattamento di fine rapporto dei dipendenti sottostimato per circa 60 mila euro;

Su dette eccezioni, rilevate dalla Società RSM, gli Uffici della Spes hanno effettuate le opportune verifiche, anche con l'ausilio del consulente Dott. Sandro Venturi, arrivando a conclusioni sensibilmente diverse e molto più rassicuranti circa l'efficienza e la continuità aziendale.

Detta contraddizione tra quanto rilevato dalla Soc. RSM e le controdeduzioni interne hanno indotto l'Assemblea dei Soci a propendere per la scelta di un ulteriore soggetto terzo che valutasse entrambe le posizioni.

Per effettuare detta valutazione nel luglio 2020 fu incaricato il Dott. Albero Busi di Pistoia.

Il Dott. Busi concluse l'incarico il 15 ottobre 2020 in gran parte confermando le controdeduzioni della Spes, dunque ridimensionando sensibilmente le eccezioni riportate dalla Società RSM e precisando alcuni aspetti. Si riportano integralmente le conclusioni della sua relazione (il documento completo è agli atti della Società al prot. 5876 del 15.10.20): *"..... la complessità della gestione della Società, legata soprattutto allo "scopo " con la quale è stata costituita rende assai difficile un'analisi contabile ordinaria, traslando in toto la normativa civilistica. L'aspetto sociale che connota la sua attività pone riflessioni differenti sulle varie dinamiche contabili, fermo restando che sono comunque possibili margini di miglioramento nelle procedure amministrative. Si riepiloga di seguito quanto emerso con riferimento ai singoli elementi emersi nella relazione della società di revisione:*

- a) *immobilizzazioni materiali e rimanenze - Si consiglia di effettuare una valutazione aggiornata dei beni immobili.*
- b) *crediti verso clienti/utenti - Si consiglia di incrementare il fondo svalutazione crediti degli importi dei crediti vantati verso Enti di euro 13.528,32 e dei crediti verso utenti cessati per contratti stipulati da enti locali per euro 155.320,88, per una complessiva maggiore svalutazione di euro 168.849,20;*
- c) *fatture da emettere - Sovrastima della posta per euro 76.771,46;*
- d) *disponibilità liquide verso la Cassa DDPP - Si consiglia la prudenziale integrale svalutazione del deposito di euro 200.000;*
- e) *fondo trattamento di fine rapporto – Sottostima del fondo TFR di euro 12.767,95."*

Come si potrà notare dalla analisi della bozza di bilancio 2020, il nuovo consiglio di amministrazione ritiene al contrario che alcuni argomenti sviluppati da RSM cogliessero nel segno, come ad esempio una diversa valutazione dei crediti inesigibili che in passato è stato effettuata con eccessivo ottimismo.

Per questo motivo, è stato adottato un nuovo e più prudenziale criterio di svalutazione dei crediti relativi agli assegnatari cessati ed una ancora più puntuale verifica di quelli non cessati, tenendo come punto di riferimento la sottoscrizione di piani rientro, il loro adempimento e, in caso di inadempimento, la misura del ritardo e l'ammontare di esso, la patrimonializzazione degli assegnatari e la loro capacità reddituale, al fine di inferirne la reale chance della società di recuperare il credito.

## Relazione sulla Gestione

Tornando al maggio 2020, la Spes, d'intesa con gli Uffici della Regione Toscana, effettuava una ricognizione dei lavori riconducibili alle "manutenzioni straordinarie" effettuate negli anni addietro. Dalla revisione così concordata, emersero una serie di interventi (es. sostituzioni di caldaie singole di riscaldamento) che potevano essere considerati da porre a carico degli accantonamenti ex Legge 560/93 e quindi da compensare col debito verso la Regione (*rectius*: da ritenere rendicontabili come manutenzione straordinaria). Sulla base di detta verifica, in data 21.05.20 prot. 2509, la Spes inviava alla Regione una tabella con l'indicazione puntuale di tutti gli interventi riconducibili alla m.s. effettuati negli anni passati che ammontavano complessivamente ad euro 1.684.052,68 e chiese l'autorizzazione a compensare dette somme con quelle dovute alla Regione. Così operando il debito complessivo riferito alle somme incassate e non versate si sarebbe ridotto da euro 5.618.503,53 ad euro 3.934.450,85.

Su detta proposta, con nota del 23.07.20 la Regione, non dava espresso parere positivo alla compensazione ma ne prendeva atto rimandando ad un impegno formale dei Comuni soci ai quali chiedeva un impegno allo stanziamento nei bilanci pluriennali delle residue somme da versare fino alla concorrenza di euro 3.934.450,85.

Il C.d.A. nel predisporre il bilancio al 31.12.2019, ritenne comunque di inserire la compensazione delle somme per m.s. pari ad euro 1.684.052,68, atteso che i lavori erano stati effettivamente realizzati e che già vi erano stati incontri tra Comuni e Regione per avviare un percorso per riconoscere il debito. Il bilancio così impostato, fu approvato dal C.d.A. nella seduta del 30.07.20.

Come da normativa, a seguito dell'approvazione del bilancio da parte del C.d.A., il Collegio Sindacale redigeva la propria relazione nei termini previsti. In detta relazione il Collegio esprimeva parere negativo in quanto la Regione, pur prendendo atto della richiesta di detrazione da parte di Spes, aveva condizionato l'autorizzazione finale ad una serie di accadimenti da portare a termine, non solo da parte della Spes ma anche dei Comuni Soci; non essendoci, quindi, certezza del riconoscimento, tali valori non potevano essere inseriti in bilancio, atteso il carattere prudenziale che questo deve avere. Allo stesso modo si esprimeva anche il Comitato per il Controllo Analogico, così come previsto dallo Statuto Spes ex art. 16.

A seguito di quanto sopra, nella seduta del 09.09.20 l'Assemblea dei Soci non approvava il bilancio al 31.12.2019 ed inoltre deliberava di procedere ad effettuare una perizia tecnica giurata volta all'individuazione del valore di mercato dell'area ex Ricciarelli.

Così come risulta da altri atti, la perizia, redatta dall'Ing. Giovanni Palchetti, ha dato come risultato un valore di mercato di euro 1.600.000.

Con detto valore si procedeva a redigere un nuovo bilancio al 31.12.19 che veniva portato all'Assemblea dei Soci del 09.12.20.

L'Assemblea non approvava il bilancio rimandandolo all'avvenuta redazione di un adeguato piano di risanamento da parte del nuovo Organo Amministrativo. Organo Amministrativo che è stato nominato nel prosieguo della stessa seduta del 09.12.20, tenutasi il 17.12.20.

I membri nominati accettavano l'incarico il 2 gennaio 2021 (Arch Stefano Agostini) ed il 4 gennaio 2021 (Geom. Eva Morucci e Avv. Riccardo Sensi), mentre il passaggio di consegne avveniva con verbale sottoscritto dal Presidente uscente, Arch. Paolo Bechi e dal nuovo Presidente, Riccardo Sensi, in data 4 gennaio 2021.

## Relazione sulla Gestione

Rimane sempre attiva la questione dell'Area ex Ricciarelli per la quale il precedente organo amministrativo invitava il Comune di Pistoia, ad adoperarsi per quanto possibile ad attivarsi, in sintonia con Spes, per la massima valorizzazione urbanistica dell'Area nell'ambito del nuovo Piano Operativo Comunale.

E' notizia recente dei primi del 2021 che la Spes unitamente al Comune di Pistoia ha partecipato al bando Qualità dell'Abitare proponendo la cessione dell'area al valore periziato di euro 1.600.000 e realizzando 32 alloggi di ERP oltre ad un parco urbano (per le valutazioni e conseguenze di detta operazione si rimanda alla relazione ex art. 2482 bis e ter c.c.).

Relativamente alla dotazione organica del personale Spes, contrariamente a quanto riportato nella relazione sulla gestione riferita al 31.12.2019, pur nel brevissimo tempo trascorso dall'incarico, il nuovo consiglio di amministrazione, anche in relazione alle sfide connesse con il Superbonus del 110%, ha maturato la consapevolezza che non vi siano certamente esuberi, anche se sul punto si attende la definizione del piano di risanamento per giungere ad una valutazione finale .

Le persone che lavorano per Spes sono una risorsa significativa per l'azienda ma anche per i Comuni soci. In essi si trova la memoria storica della gestione degli alloggi sociali in provincia di Pistoia ma anche alcune competenze per guardare ai nuovi modelli di organizzazione del lavoro. Precisato ciò si rinvia infra in relazione alla ineludibile riorganizzazione aziendale.

### SOPRAVVENIENZA DI 4 RICORSI AL GIUDICE DEL LAVORO

In tema di personale si segnala che 4 dipendenti hanno ritenuto di avviare una vertenza individuale per il riconoscimento delle professionalità acquisite e delle differenze retributive maturate.

Nel giugno 2020 questi lavoratori invitarono la società innanzi l'Ispettorato provinciale del Lavoro per un tentativo preventivo di conciliazione ma, all'epoca, l'azienda, non ritenne di aderire all'invito.

Alla fine del febbraio 2021 i lavoratori in questione hanno convenuto Spes di fronte al Tribunale di Pistoia, Sezione Lavoro, per ottenere tutti il riconoscimento della progressione orizzontale (da Q2 a Q1, da A3 ad A1, da A2 ad A1 e da B3 a B2) nonché le differenze retributive maturate. Per 2 dipendenti in data 01.07.21 si è già tenuta la prima udienza di comparizione (Giudice del Lavoro Dott. Dott. Emanuele Venzo) mentre per gli altri 2 questa è fissata per il 14.03.22 con GdL Dott. Francesco Barracca.

L'insieme della somme richieste a titolo di differenze retributive non corrisposte ammonta a circa Euro 160 mila.

Va ricordato che la causa per la quale si è tenuta la prima udienza batteva, come differenze retributive richieste, per circa 127 mila euro oltre a rivalutazione monetaria e interessi legali, per un ricorrente dal 2009 e per l'altro dal 2013.

Spes si costituita nei primi due giudizi negando ogni pretesa opposta per insussistenza nel merito e per intervenuta prescrizione di almeno la metà delle somme domandate.

Occorre notare che in sede di prima udienza il Giudice del Lavoro, Dott. Venzo, ha formulato una proposta transattiva alle parti che prevede la corresponsione da parte di Spes ad un dipendente di 18 mila e di 2.900 euro a titolo di compensi e spese di lite oltre accessori di legge e, all'altro dipendente, di Euro 10 mila e di

## Relazione sulla Gestione

2.500 euro a titolo di compensi e spese di lite oltre accessori di legge gran parte. In entrambi i casi il giudice non ha ritenuto di proporre il riconoscimento della progressione orizzontale richiesta.

Come si vede la proposta del magistrato ridimensiona in modo significativo la pretesa avversaria, anche se deve aggiungersi che non si tratta di proposta che vincolerà il giudice per la sentenza finale ed in ogni caso va rilevato che il giudice titolare della causa relativa agli altri 2 lavoratori è diverso.

Sulla base sia del contenuto delle memorie difensiva di costituzione depositate dalla società, sia della proposta formulata in sede di prima udienza il cda ha ritenuto prudente e veritiero nella redazione del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 accantonare un fondo rischio pari ad Euro 50 mila, corrispondente a circa 1/3 dell'importo economico delle domande spiegate in giudizio.

Non va sottaciuto che anche un altro dipendente si è rivolto ad un legale per ottenere la progressione orizzontale ma al momento non è stato dato corso agli atti e la società ha replicato negando la fondatezza della pretesa.

Su tali aspetti si confida in una rapida conclusione delle procedure di risanamento in modo da arrivare ad una soluzione nell'interesse sia della Società che dei dipendenti.

### B) LA MISSION DELLA SOCIETA

Preliminarmente occorre precisare quale sia la *mission* della società contemplata sia dallo Statuto che dal Contratto di Servizio registrato a Pistoia il 10 settembre 2013 ed attualmente vigente (d'ora in poi anche CdS)

Ai sensi dell'art.3 del contratto di servizi, è tenuta ad assicurare le seguenti prestazioni:

1. ai sensi dell'art. 9 del CdS, gestione amministrativa dei rapporti connessi ai contratti di locazione con gli assegnatari, dalla loro genesi alla loro cessazione, ivi incluse le azioni di recupero delle morosità sulle quali tornerò ampiamente infra;
2. ai sensi dell'art. 10.1 del CdS, manutenzione ordinaria e pronto intervento nonché svolgimento delle attività di manutenzione straordinaria derivanti da necessità imprevedibili ed urgenti e dunque non programmabili (Cfr. art. 10.2, ultimo comma);
3. ai sensi dell'art. 10.2, lavori di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione di alloggi ERP.

Spes è obbligata ad effettuare gli interventi di cui ai punti 1 e 2 con risorse proprie, mentre le prestazioni di cui al n. 3 sono effettuate solo se finanziate dallo Stato, dalla Regione o dai Comuni soci o comunque tramite risorse terze, a meno che non residuo disponibilità di cassa della società.

A fronte dell'adempimento delle prestazioni indicate, il contratto di servizi attualmente in essere prevede un rapporto di natura concessoria fra la società ed i Comuni soci, in forza del quale è trasferito alla società il rischio operativo della gestione (Cfr. art. 16 Contratto di Servizio).

A Spes infatti è riconosciuto come corrispettivo l'incasso e l'appostazione a bilancio come risorse proprie dei canoni corrisposti dagli assegnatari degli alloggi erp, oltre ad essere riconosciuto un corrispettivo pari all'1,5% della somma incassata sulle vendite degli alloggi.

Com'è noto si tratta di un canone non di mercato ma parametrato sulla base di criteri regionali che essenzialmente lo trasformano in un canone di natura sociale.

Inoltre Spes trattiene i c.d. Compensi Tecnici ovvero i proventi derivanti dalla progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza cantieri, gare, ecc. degli interventi di cui al n. 3 che sono di solito corrispondenti

## Relazione sulla Gestione

al 18% dell'appalto in caso di lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici e all'11% nell'ipotesi di nuova costruzione.

Ne deriva che il corrispettivo contrattuale di Spes è rappresentato dalle seguenti voci:

- canoni di locazione bollettati e cioè astrattamente dovuti dagli utenti (oltre il suddetto 1,5% sull'incassato). Su tale ricavo Spes non ha margine di manovra in quanto previsto dalla legge ed in ogni caso fluttuante in ragione delle condizioni di reddito degli assegnatari ed è comunque modesto (si può indicare una media di circa 100 euro mensili ad alloggio).
- Compensi Tecnici che dipendono dalla quantità di lavori su commessa che vengono affidati a Spes da Regione e Comuni che, soprattutto negli ultimi anni, si è assai ridotto; detti compensi sono naturalmente influenzati dagli stanziamenti regionali relativi all'erp e dalla capacità e prontezza dei Comuni soci (e di Spes di suggerire, come soggetto attuatore) di partecipare e vincere bandi pubblici per ottenere adeguati finanziamenti relativi alla manutenzione straordinaria e a nuove costruzioni erp, sia con sia senza nuovo consumo di suolo. Si rappresenta che ad eccezione di casi particolarissimi a Spes è preclusa la possibilità di partecipazione diretta in quanto non è il soggetto titolare del diritto di proprietà sugli immobili che solo gestisce.

I ricavi della Spes sono inoltre incrementati da altre voci che non traggono la loro fonte dal rapporto contrattuale:

- corrispettivo per la gestione rientri pari all'1,50%, previsto dalla normativa regionale che va a ridurre il debito verso la Regione per somme incassate dalle vendite degli alloggi;
- ulteriori ricavi che non traggono la loro fonte né da norme di legge né dal contratto di servizio ma derivanti da operazioni autonomamente intraprese da questa società, se pur connessi con la gestione dell'edilizia residenziale pubblica (per gran parte si tratta dei ricavi del conto energia conseguenti all'installazione di impianti fotovoltaici e del conto termico conseguente ad interventi manutentivi di efficientamento, come ad esempio la installazione di caldaie a condensazione).

Ciò conduce a ritenere improcrastinabile una modifica dell'impostazione del contratto di servizi in quanto è fonte di disservizi che il gestore di un servizio sociale affronti il rischio operativo di gestione.

Ciò di cui ha necessità un gestore come la Spes è di risorse ragionevolmente certe, paramtrate sul reale fabbisogno manutentivo e di pronto intervento di edifici per lo più vetusti, su cui impostare una politica di manutenzione seria e credibile che risponda ai desiderata dei soci.

Occorre dunque che il contratto di servizi non preveda più un concessionario su cui traslare interamente il rischio operativo ma, anche in omaggio all'art. 165 del D.Lgs. 50/2016, venga assicurato l'equilibrio economico finanziario della concessione sia per i concedenti che per il concessionario.

Si tratta di impostazioni da valutare in contraddittorio con i soci e con la Commissione di revisione del contratto di servizi e che dovrà trovare ingresso anche nel piano di risanamento, che garantirebbe a Spes di avere maggiori risorse per effettuare la manutenzione ordinaria ed anche il pronto intervento e che potrebbe costituire la base anche per traslare sulla società l'obbligo di ripristinare una buona parte degli alloggi riconsegnati, di modo che sia possibile abbattere sensibilmente il numero di appartamenti non assegnati che, ad oggi, sfiora le 200 unità e che rappresenta un vero e proprio scandalo, se si considera il fabbisogno sociale in essere.

In questo modo Spes si obbligherebbe ad effettuare quelle manutenzioni necessarie per giungere ad una rapida riassegnazione, ad eccezione di quelle che comportano una importante manutenzione straordinaria dei locali e che potrebbero essere individuate, ad esempio, a partire da euro 30 mila in su per ogni alloggio le quali, al contrario, dovrebbero essere finanziate dal Comune interessato o comunque con risorse esterne.

### C) SUL PERSONALE

Ribadito che i dipendenti Spes costituiscono una risorsa per l'azienda e che il nuovo organo amministrativo ha trovato fattivo aiuto e collaborazione da tutti i dipendenti, merita integrare la relazione nel senso che segue.

Fermo restando la puntuale applicazione dei Contratti Collettivi di Lavoro normati a livello nazionale, vi è una parte, definita genericamente produttività, che fa capo alla contrattazione decentrata aziendale.

Non sfugge a chi scrive che la quantificazione del monte produttività è scaduta al 31.12.20 e che sia indispensabile un celere confronto con le RSU aziendali, anche sul tema degli incentivi di premialità e delle progressioni di carriera dei dipendenti.

Tuttavia, le attuali condizioni economiche, finanziarie e patrimoniali della società rendono impossibile affrontare allo stato queste tematiche ed obbligano anche ai sensi dell'art. 14 della Legge Madia la società ad un profondo piano di ristrutturazione aziendale anche in termini di personale che viene demandato al piano di risanamento in corso di definizione finale.

Ciò comporta inevitabilmente il blocco del *turn over*, da un lato, nonché, dall'altro, la necessità di rinviare ogni altra valutazione in merito a qualsiasi riconoscimento a favore del personale, che dovrà opportunamente essere rimandata al momento in cui la società, non solo e non tanto è auspicabile che torni *in bonis* (e ciò accadrà con ragionevole probabilità già al momento della ricapitalizzazione), ma quando tale condizione sarà consolidata per avere l'azienda dimostrato negli anni successivi di saper gestire con efficienza ed efficacia le funzioni contrattuali delegate dai soci, nel più ampio rispetto dell'equilibrio di economico finanziario e patrimoniale, circostanza che non può dirsi essersi verificata appieno nel passato.

Con un patrimonio negativo di oltre 2,3 milioni di euro (a fronte di perdite economiche subite nel corso dell'ultimo triennio per circa 5 milioni di Euro, derivanti tuttavia in gran parte da svalutazioni e non da un crollo dell'attività caratteristica) e con un sacrificio richiesto ai Comuni in termini di ricostituzione del capitale sociale ad un livello tale per cui la società possa affrontare la questione del ripianamento del debito da mancata rendicontazione, non è pensabile in questo momento affrontare il tema delle progressioni di carriera, anche perché lo stipendio dei dipendenti della società è da ritenersi, comunque, non solo meritato dai dipendenti, ma anche più che dignitoso ed adeguato alla legge.

In questo quadro è convinzione dell'organo amministrativo che sia irrinunciabile una ridefinizione dell'organizzazione degli uffici in modo da garantire un risparmio di spesa ed una maggiore efficienza gestionale, ivi compreso la rinuncia alla figura del Direttore Generale.

Non appena vi saranno le condizioni, e dunque all'esito dell'approvazione del piano di risanamento, occorrerà necessariamente riaprire il tavolo delle trattative in merito all'ammontare del fondo per la produttività e per individuare un percorso corretto e legittimo per stabilire al ricorrere di quali condizioni sarà possibile affrontare in contraddittorio la questione delle eventuali progressioni dovute alle professionalità acquisite.

## **IX - Evoluzione prevedibile della gestione**

Ad oggi la Spes si trova nella situazione di non avere certezze sul futuro in quanto incombe la scelta dei Comuni Soci sulla ricapitalizzazione ovvero sulla liquidazione della Società ed inoltre non è stato ancora concluso l'accordo con Regione Toscana per il rientro dal debito di Euro 5,6 milioni di euro.

Allo stato attuale, l'esercizio al 31.12.2020 registra una perdita netta di Euro 509.666 che, unitamente alla perdita del precedente esercizio (Euro 3.691.292), determina un patrimonio netto negativo di complessivi Euro 2.342.644.

Nell'ipotesi di ricapitalizzazione la Spes ha davanti diversi obiettivi e sono:

- a) ridefinire con la Regione Toscana tempi e modalità di rientro dal debito dovuto ai mancati versamenti dovuti per legge (incassi a seguito alienazioni di cui alle Leggi 560/93 e 513/77, quota del valore locativo ex art. 23 c.1 L.R. 96/96, quota fondo sociale ex art. 29 L.R. 96/96 ed eccedenza canoni ex art. 23 c.2 L.R. 96/96) per complessivi euro 5,6 milioni;
- b) possibilità di scorporare dal debito di cui al punto "a" euro 1.6 milioni per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti negli anni scorsi;
- c) sensibile introito delle competenze tecniche a seguito gli interventi finalizzati all'efficientamento energetico e al consolidamento a fini sismici del patrimonio immobiliare gestito dalla stessa Spes, avvalendosi dei benefici fiscali di cui al D.L. n. 34/2020 convertito con modificazioni nella legge n. 77/2020 (c.d. "Superbonus 110%" e "Sisma Bonus");
- d) la partecipazione, già attuata, al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, di cui al comma 437 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, teso alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale con il Comune di Pistoia come promotore e Spes attuatore per realizzare alloggi di ERP all'interno dell'Area Ricciarelli. Con detta partecipazione, in caso di esito positivo, la Spes avrà riconosciuto il valore dell'area pari a euro 1.6 milioni e circa 537.000 euro di compensi tecnici;
- e) la partecipazione, già attuata, al Programma innovativo nazionale di cui al punto precedente di per un ulteriore progetto che prevede la completa rigenerazione di una parte consistente del quartiere le Fornaci sui fabbricati di Via Gentile 746/918 denominato "Triangolo", Via Gentile 366 A/B/C/D/E/F/G denominato "Certosa", Via Valiani, 1-3-5, Via Gentile, 96, Via La Pira, 2 "Torre1", per un totale di 212 alloggi. Per tale intervento, se finanziato, la Spes introiterebbe circa 1.3 milioni di compensi tecnici;
- f) la modifica o integrazione della qualificazione giuridica del contratto di servizio in modo da consentire alla società di avere fondi sufficienti per adempiere alle obbligazioni contrattuali e dunque alla gestione degli alloggi ed alla manutenzione ordinaria; a questo proposito, come a lungo analizzato nella relazione ex art. 2482 bis e ter c.c., parrebbe fortemente consigliato integrare l'attuale contratto di servizi mantenendo la struttura della concessione ma con l'inserimento di forme perequative per rilevare indenne la società dal fenomeno delle morosità, oppure, ma la strada pare più complicata per i Comuni soci e senz'altro foriera di maggiori difficoltà giuridiche e pratiche nonché più lunga, passare da un rapporto di natura concessoria ad una rapporto di mandato; sul punto il piano di risanamento si esprimerà in modo più completo;

- g) altri possibili introiti possono pervenire dai fondi europei, legati all'emergenza Covid, che a breve saranno disponibili e che sicuramente per una parte interesseranno l'ERP;
- h) il piano di risanamento dovrà tuttavia suggerire anche la realizzazione di un nuovo e più dinamico modello aziendale; a questo riguardo dovranno essere abbattuti i costi inerenti il sistema bancario poiché i c/c che attualmente la società ha in essere sono troppi, così come eccessive sono le spese relative; pare anche opportuno intervenire sul parco auto che risulta sovradimensionato rispetto alle reali esigenze di manutenzione alle quali la società è obbligata a mente del contratto dei servizi; infine sembra anche corretto valutare il blocco di nuove assunzioni al fine di ottimizzare le performance del personale dipendente e la rinuncia alla figura del Direttore Generale, non necessaria in una società come Spes.

## **X - PRINCIPALI DATI TECNICI RICAVABILI DAL BILANCIO**

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2020:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a una perdita ante imposte di Euro 476.003 e ad una perdita di esercizio di Euro 509.666.
- La società non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti e il capitale, pari a Euro 750.000, è stato interamente versato; non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili. Il capitale tuttavia risulta interamente perso per le considerazioni sopra svolte.
- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 4.106.856 al netto degli accantonamenti e analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa.
- Non esistono crediti in valuta estera o che prevedono la retrocessione a termine mentre quelli superiori a 5 anni sono coperti da adeguati accantonamenti.
- La Società ha effettuato i dovuti accantonamenti per trattamento di fine rapporto pari a € 39.977 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 51.001 relativi alle sole quote di fine anno.
- La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti né imprese sottoposte al controllo di queste ultime e pertanto non esercita né subisce attività di coordinamento.
- La Società non ha sedi secondarie.
- Relativamente alla sicurezza sui luoghi di lavoro sono stati ottemperati tutti gli obblighi previsti dalle norme in materia.
- La società non utilizza strumenti finanziari.

### **Riclassificazione del bilancio e indicatori di risultato**

Di seguito si presenta una riclassificazione del bilancio d'esercizio che consente di evidenziare i risultati delle varie gestioni e la suddivisione delle fonti e degli impieghi:

Relazione sulla Gestione

**CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO**

Valore della produzione	6.659.070
- Costi operativi esterni	4.966.821
= Valore aggiunto	1.692.249
- Costo del lavoro	1.155.439
= Margine operativo lordo	536.810
- Ammortamenti e svalutazioni	970.305
= Reddito operativo	-433.495
+/- Saldo attività finanziaria	-42.508
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	33.663
Arrotondamento	
Reddito netto	-509.666

**STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO**

<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<b>Capitale fisso</b>		<b>Capitale netto</b>	-2.342.644
Immateriali	6.830		
Materiali	4.106.856	<b>Passivo consolidato*</b>	8.878.544
Finanziarie	1.019		
<b>Capitale Circolante</b>		<b>Passivo corrente</b>	9.382.066
Rimanenze	6.995.340		
Liquidità differite**	3.606.766		
Liquidità immediate	1.201.155		
<b>Totale impieghi</b>	<b>15.917.966</b>	<b>Totale fonti</b>	<b>15.917.966</b>

\* Nel passivo consolidato vi sono i Fondi per rischi e oneri, il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato e i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo.

\*\* Nelle liquidità differite ci sono i crediti e i ratei e risconti attivi.

**Analisi per indici**

Partendo dal bilancio riclassificato è possibile costruire alcuni interessanti indici. Ne proponiamo alcuni indicativi della struttura finanziaria e della redditività:

Indice di indebitamento complessivo = Capitale investito / Mezzi propri

= 15.917.966 / -2.342.644 = non significativo

L'indice in questione non è significativo in quanto il denominatore assume valore negativo; tale situazione si è verificata anche nel precedente esercizio in cui, a causa dell'erosione dei mezzi propri, l'indice assumeva il valore negativo di -7,75.

Indice di liquidità = (Liquidità immediate + Liquidità differite) / Passivo corrente

= (1.201.155+3.606.766) / 9.382.066 = 0,51

## Relazione sulla Gestione

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità perfettamente allineato con quello del precedente esercizio (0,57). Indici compresi fra 0,50 e 1 sono indicativi di una situazione finanziaria insoddisfacente. Va tuttavia rilevato che l'indice è negativamente condizionato dalla presenza fra le passività correnti del debito nei confronti della Regione Toscana, relativamente al quale si auspica una ristrutturazione come indicato nella relazione ex art. 2482 bis e ter c.c.

ROE = Risultato netto / mezzi propri  
= -509.666 / -2.342.644 = non significativo

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto. A causa della consistente perdita dell'esercizio 2019 (non ancora ripianata) a cui si aggiunge la perdita dell'esercizio in corso, il patrimonio netto ha assunto valore negativo e pertanto tale indice, avendo un valore negativo al denominatore, non può avere alcuna significatività. Lo scorso esercizio tale indice era pari a 2,01.

ROI = Risultato operativo / Capitale investito nella gestione caratteristica  
= -433.495 / 15.917.966 = -0,02

Tale indice, di tipo reddituale, contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero al patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa. L'indice è fortemente influenzato, in maniera negativa, dagli ammortamenti, dagli accantonamenti e dalle svalutazioni che ammontano complessivamente a Euro 1.263.978. Lo scorso esercizio tale indice era pari a 0,26.

EBITDA = Margine operativo lordo = 536.810 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a -2.766.377)  
EBIT = Reddito operativo = -433.495 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a -3.695.847)

Entrambi gli indici mostrano un netto miglioramento rispetto allo scorso esercizio e, in particolare l'EBITDA mostra altresì l'andamento positivo della gestione caratteristica.

Per un'analisi della redditività e della struttura finanziaria per indici si rinvia altresì a quanto riportato nella relazione sul governo societario.

## **XI – IL FUTURO DELLA SOCIETA' – DECISIONI DELL'ASSEMBELA – ACCORDO CON REGIONE TOSCANA - RICAPITALIZZAZIONE**

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato redatto tenendo conto che siamo in presenza da un lato di una società che ha perso il capitale sociale e dall'altro che ha continuato ad operare per assicurare ai soci atti conservativi del patrimonio sociale e l'adempimento di quanto previsto dal contratto di servizi vigente, pur se limitato al compimento di atto di natura conservativa ex art. 2486, comma 1, c.c. e ciò almeno dal gennaio 2021.

Il nuovo consiglio di amministrazione ha tenuto una lunga ed approfondita videoconferenza con l'assessore regionale, Simona Spinelli durante la quale ha illustrato i contenuti della relazione ex art. 2482 bis e ter c.c.

## Relazione sulla Gestione

approvata nella seduta del c.d.a. del 31 marzo 2021 che è stata comunque per esteso inviata a Regione Toscana con mail del 12 aprile 2021.

Si tratta di un aspetto fondamentale da cui principiare l'analisi finale sulla gestione posto che la non tempestiva svalutazione di alcune poste contabili, come l'Area Ricciarelli, ha di fatto determinato la perdita del capitale sociale, al quale si aggiunge la necessità di ripianare il debito con il debito con Regione Toscana, comunque esistente in virtù di operazioni, come quella Ricciarelli e La Dogana.

**In questo momento la società non ha prospettive di continuità aziendale.**

Tale continuità potrà essere riacquistata soltanto in presenza delle seguenti condizioni indefettibili:

1. accordo con Regione Toscana sul debito di Euro 5,6 milioni sulla falsariga di quanto indicato nella prima e seconda relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. o comunque in presenza di accordo che garantisca il rientro garantito di tale esposizione,
2. ricapitalizzazione da parte dei soci,
3. integrazione/rinnovo del contratto di servizio, necessaria per il ripristino dell'equilibrio economico della gestione.

I primi 2 aspetti concernono l'immediato in quanto senza di essi la società non potrebbe che sciogliersi, il terzo è un obiettivo da conseguire nel breve periodo posto che nel medio – lungo periodo senza una modifica del contratto di servizi la società è destinata a vivere sempre in perenne situazione di incertezza.

### **XII - L'IMPORTO DELLA RICAPITALIZZAZIONE**

La questione è di fondamentale importanza posto che si tratta di risorse che il nuovo organo amministrativo chiede ad una tipologia particolari di soci e cioè ad Enti pubblici che gestiscono denari pubblici e quindi di tutti i cittadini.

Si tratta pertanto di operare in modo più che prudente.

Se i soci ritenessero di condividere le linee guida al piano di risanamento che consistono in altre parole nella politica societaria dei prossimi anni, si porrebbe la questione di far tornare *in bonis* la società con la sua ricapitalizzazione, una volta approvato il piano di risanamento finale su cui infra.

Una ordinaria operazione algebrica suggerirebbe che l'importo della ricapitalizzazione dovrebbe attestarsi a circa 2,8/2,9 milioni al fine di assicurare alla società un capitale sociale ricostituito per circa 500 mila euro. Infatti come si è visto, il patrimonio netto negativo è pari ad Euro 2.342.644.

Tuttavia è ben possibile prospettare altri scenari che sono in corso di elaborazione da parte degli estensori del piano di risanamento e che potrebbero richiedere esborsi leggermente maggiori ai Comuni in sede di ricapitalizzazione ma poi responsabilizzare la Società, ponendo interamente a suo carico il rientro dal debito da mancata rendicontazione nei confronti di Regione Toscana e, per l'effetto, diminuendo sensibilmente l'impegno di medio periodo dei Soci stessi.

Chi scrive ritiene inoltre impossibile discettare di ricapitalizzazione in assenza di concrete garanzie sul rientro del debito con Regione Toscana, atteso che i soci si troverebbero a versare denaro fresco in una

## Relazione sulla Gestione

società profondamente indebitata senza ragionevoli chance di recuperare la continuità aziendale, in presenza di un debito così pesante a fronte di una società che per Statuto non a fini di lucro e dunque non produce utili.

La prospettiva di richiedere una ricapitalizzazione per Euro 2,8/2,9 milioni o maggiore sarebbe dunque un grave atto di irresponsabilità da parte del nuovo consiglio di amministrazione se essa non fosse preceduta da 2 condizioni imprescindibili:

- un piano di risanamento che confermi le linee guida della relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. del c.d.a. o le migliori e che proponga un miglioramento del modello aziendale,
- la possibilità, concreta e fondata, che Spes possa ristrutturare il debito con Regione Toscana, come suggerito nelle due relazioni predisposte da questo C.d.A. ai sensi degli artt. 2482 bis e ter c.c. o come sarà approfondito nel piano di risanamento.

Come evidenziato nelle citate relazioni ex art. 2482 bis e ter c.c., sussiste un considerevole importo relativo a manutenzione straordinaria in passato effettuata da Spes e mai rendicontata che è possibile, *rectius* probabile che Regione Toscana consideri rendicontata qualora si pervenisse ad un accordo tra le parti, come risulta dalla nota dell'organo regionale del 23 luglio 2020

Nell'ipotesi di riconoscimento da parte della Regione della somma di Euro 1.684.052,69, a titolo di finanziamento di lavori manutentivi già effettuati nei precedenti esercizi e sostenuti con onere a carico di Spes, oltre al beneficio in termini economici (nel bilancio societario verrebbero iscritti ricavi per euro 1.509.780 pari all'importo di cui sopra scorporato dell'iva relativa ai lavori ed ai connessi compensi tecnici), si avrebbe un'immediata riduzione del debito a circa 3,9 milioni di Euro. Si può inoltre ragionevolmente ipotizzare che una parte (o tutte) delle risorse rivenienti dalla ricapitalizzazione possano essere destinate al servizio del debito con l'Ente regionale, ovviamente nel rispetto delle previsioni finanziarie contenute nel piano di risanamento.

Tali eventi benefici per Spes dovranno, dunque, inserirsi nella cornice del piano di risanamento ed anzi dovranno trovare fondamento in esso e nelle linee guida contenute nelle due relazioni ex art. 2482 bis e ter c.c., con precisazione che, anche se non è possibile allo stato fissare un *dies ad quem* per il verificarsi di dette duplici condizioni (accordo con Regione Toscana e ricapitalizzazione), è ragionevole pensare che tali eventi non possano essere procrastinati a dopo l'autunno 2021.

Entro gli inizi del mese di settembre è infatti più che probabile che il piano di risanamento sia non solo presentato ai soci, ma anche attestato ex art. 67 della Legge Fallimentare da un professionista indipendente.

La ricapitalizzazione dunque, oltre che a rispondere a precise prescrizioni di legge (in alternativa allo scioglimento della società), consentirebbe di porre le basi per il ripristino di quell'equilibrio finanziario che, oramai da troppo tempo, impedisce alla Spes un normale svolgimento della propria attività istituzionale.

In caso contrario quest'organo amministrativo non potrà che dare atto della causa di scioglimento della società ex art. 2484, comma 1 n. 4 c.c. e convocare l'Assemblea per gli opportuni provvedimenti, con

riserva di valutare anche procedure di natura concorsuale e ciò al fine primario di rispettare la legge, di perseguire l'interesse dei soci ed in fin dei conti dei cittadini della Provincia di Pistoia

### **XIII – CONCLUSIONI GIURIDICHE**

Avuto riguardo alla perdita del capitale sociale per una società in house come Spes, in questo momento risultano applicabili 2 normative che *prima facie* appaiono confliggere.

Ci si riferisce all'art. 2482 ter c.c. ed all'art. 14 del D. L.gs 175/2016 (Testo Unico sulle Società Partecipate, c.d Legge Madia)

Merita riportarli per esteso.

#### **Art. 14 - Crisi d'impresa di società a partecipazione pubblica**

- 1. Le società a partecipazione pubblica sono soggette alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo, nonché, ove ne ricorrano i presupposti, a quelle in materia di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza di cui al decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270, e al decreto-legge 23 dicembre 2003, n. 347, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 febbraio 2004, n. 39.*
- 2. Qualora emergano, nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.*
- 3. Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile.*
- 4. Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5.*
- 5. Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte dei conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta della amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del*

## Relazione sulla Gestione

*Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma.*

*6. Nei cinque anni successivi alla dichiarazione di fallimento di una società a controllo pubblico titolare di affidamenti diretti, le pubbliche amministrazioni controllanti non possono costituire nuove società, né acquisire o mantenere partecipazioni in società, qualora le stesse gestiscano i medesimi servizi di quella dichiarata fallita.*

Come si vede, essendosi abbondantemente verificati i presupposti del comma 2, l'organo amministrativo è chiamato ad adottare **senza indugio** un piano di risanamento al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause.

Sul punto dopo aver ricordato che il nuovo c.d.a. è in carica da appena 6 mesi, va evidenziato che questa società nella seduta del 15 aprile 2021 e cioè in pari data rispetto all'approvazione del progetto di bilancio oggi rettificato ha anche approvato gli esiti della gara pubblica promossa per l'individuazione di un advisor incaricato di predisporre il piano.

Entro la fine di luglio il piano sarà presentato ai soci, compatibilmente con l'attestazione ex art. 67 Legge Fallimentare di cui sopra.

Come si ricava dal comma 4 e 5 della Legge Madia in presenza di una perdita del capitale sotto il minimo legale i soci non possono ricapitalizzare la società fino all'approvazione di detto piano.

Il consiglio di amministrazione si è dunque attivato senza indugio, anche ricorrendo a competenze interne, per la redazione di un idoneo piano di risanamento.

Il c.d.a. ha tuttavia ritenuto che sia i redattori finali del piano di risanamento sia soprattutto l'Assemblea dovessero avere piena contezza dell'attuale situazione economica, finanziaria e patrimoniale della società ed ecco perché ha dato incarico agli uffici di predisporre la bozza di bilancio 2020 e l'ha approvata.

Anzi al momento in cui si terrà l'assemblea per la ricapitalizzazione sarà opportuno presentare anche un aggiornamento di essa relativo ai primi 5/6 mesi del 2021.

L'art. 2482 ter c.c. così recita:

*Se, per la perdita di oltre un terzo del capitale, questo si riduce al disotto del minimo stabilito dal numero 4) dell'articolo 2463, gli amministratori devono senza indugio convocare l'assemblea per deliberare la riduzione del capitale ed il contemporaneo aumento del medesimo ad una cifra non inferiore al detto minimo*

*È fatta salva la possibilità di deliberare la trasformazione della società.*

Anche per questa norma, in caso di perdita del capitale sociale, gli amministratori debbano **senza indugio** convocare l'assemblea per gli opportuni provvedimenti di ricostituzione del capitale sociale o in difetto di scioglimento della società.

## Relazione sulla Gestione

Il problema è che mentre secondo l'art. 2482 ter c.c. gli amministratori devono convocare l'assemblea per procedere alla riduzione ed alla successiva ricostituzione del capitale sociale, verificandosi in caso contrario una causa di scioglimento di essa, l'art. 14 della Legge Madia prevede invece che la ricapitalizzazione e dunque la ricostituzione del capitale sociale perduto non possa avvenire senza la presentazione da parte dell'organo amministrativo di un idoneo piano di risanamento.

La contraddizione è tuttavia apparente in quanto il piano di risanamento sarà a brevissimo presentato.

Al riguardo va ricordato che l'assemblea convocata per il 16 maggio 2021 ha ritenuto opportuno rinviare l'approvazione della relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. e del bilancio 2019 e 2020 nonché posticipare gli adempimenti di cui all'art. 2482 ter c.c. in ordine alla ricostituzione del capitale sociale (e ciò comprensibilmente in quanto a quella data non era pronto il piano di risanamento).

Per questo motivo l'organo amministrativo ha redatto una relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. integrativa ed ha anche ulteriormente approfondito le questioni che infatti sono state maggiormente articolate nella presente relazione sulla gestione.

Stando così le cose sarà possibile convocare 2 assemblee ravvicinate temporalmente:

- una per l'approvazione delle 2 relazioni ex art. 2482 bis e ter c.c. e per l'approvazione dei bilanci 2019 e 2020 (entro luglio / agosto 2021)
- l'altra per l'approvazione del piano di risanamento e per i provvedimenti previsti dall'art. 2482 ter c.c. (entro ottobre 2021), anche per dare modo ai Comuni di adottare tutti i passaggi necessari relativi agli impegni di spese inerenti la ricapitalizzazione nonché per consentire l'eventuale approvazione del piano di risanamento dai vari Consigli Comunali.

Come sopra ricordato, la data di fine ottobre è condizionata dall'attestazione del piano di risanamento ex art. 67 legge Fallimentare i cui lavori sono comunque già in corso e non vi sono ragioni per non ritenere che detta attestazione giunga molto presto.

Questo c.d.a. è persuaso che alla prossima convocazione l'assemblea dovrebbe pronunciarsi sul bilancio 2019 e 2020 anche se, naturalmente, si rimette alle valutazioni dei soci nell'ipotesi in cui volessero rinviare anche l'approvazione del bilancio al momento della approvazione del piano di risanamento definitivo.

La convinzione dell'organo amministrativo deriva dalla fondamentale circostanza che sia il bilancio 2019 che quello 2020 sono consuntivi e dunque non possono essere rigettati a meno che in essi non si intraveda una rappresentazione fallace della società o elementi di criticità relativi alla veridicità dei dati contenuti in essi.

Peraltro il bilancio 2020 è senz'altro un bilancio che, siccome arricchito da una serie di relazioni che danno conto della perdita della continuità aziendale e delle azioni intraprese o da intraprendere per riacquistarla, offre una fedelissima fotografia di una società non *in bonis* e dunque può essere approvato senza le perplessità relative a quello del 2019 che, d'altro canto, ha comunque avuto il merito di tirare finalmente fuori l'ingravescente crisi di Spes.

## Relazione sulla Gestione

Il c.d.a. chiede invece con convinzione l'approvazione delle 2 relazioni ex art. 2482 bis e ter c.c. che costituiscono il presupposto per lo strumento dinamico di rilancio aziendale rappresentato dal piano di risanamento ed una fotografia onesta e approfondita della stato di salute della società, delle problematiche relative ai complessi rapporti con i soci e dei motivi che hanno condotto la Spes a perdere il capitale sociale rendendosi necessaria adesso una vera e propria rifondazione, fin troppo rimandata.

### **PQM**

si propone all'Assemblea l'approvazione:

- a) della relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. contenente linee guida per la redazione del piano di risanamento
- b) del bilancio di esercizio 2020 così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- c) del bilancio di esercizio 2019 approvato dal precedente consiglio di amministrazione, così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico redatti da quell'organo amministrativo
- d) del bilancio 2019 e 2020 nel loro complesso, più dettagliatamente relazionato nelle allegate note integrative ognuna per l'esercizio di competenza.

Si chiede infine che l'assemblea voglia pronunciarsi sui provvedimenti indicati dall'art. 2482 ter c.c. ma il consiglio di amministrazione, preso atto del disposto dell'art. 14 del D. L.gs 175/2016, chiede all'Assemblea di valutare di rimandare la decisione sulla ricapitalizzazione prevista dall'art. 2482 ter c.c. al momento nel quale sarà presentato il definitivo piano di risanamento.

Pistoia, 13 luglio 2021

Il Presidente  
Avv. Riccardo Sensi

