

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 2014

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

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.

Tali aspetti sono probabilmente noti alla maggior parte di voi ma essendosi verificati anche alcuni avvicendamenti in alcuni Enti Locali ci è sembrato corretto effettuare tale puntualizzazione.

Allo stesso tempo non sfuggerà, certamente, ai Soci che l'attuale Consiglio di Amministrazione è entrato in carica circa dieci mesi fa, di cui la metà di pertinenza dell'annata 2014 qui descritta.

Ciò non vuol dire, ovviamente, che il Consiglio non abbia potuto effettuare valutazioni e prendere decisioni anche in merito all'annualità 2014 ma è scontato che la volontà, mia e degli altri consiglieri, sia quella di operare con una prospettiva triennale attivandosi in particolare per il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario, ferma restando la presa d'atto della sussistenza di alcuni aspetti critici già ampiamente noti a tutti i Soci di questa Società

Mi riferisco, sinteticamente a:

- Protrarsi del debito residuo con Regione Toscana a seguito di impiego economico dei proventi delle vendite di cui alle legge 560/1993 nelle operazioni immobiliari cosiddette Ricciarelli-Pistoia e Dogana-Pescia
- Indebitamento finanziario derivante dalla operazioni sopra citate (su cui il Consiglio ha deliberato in proposito, come dopo descritto)
- Carezza di liquidità di cassa derivante da vari fattori fra cui principalmente l'andamento progressivamente negativo delle due principali categorie di entrate della Società ovvero i canoni di affitto ed i compensi economici per le prestazioni tecniche relative alle opere edilizia finanziate dagli enti preposti
- carezza di incarichi extra Contratto di Servizio, da parte dei Comuni i Soci
- Svolgimento del ruolo di Segreteria Tecnica del Lode da parte di personale Spes, in scadenza a fine maggio 2015, a titolo gratuito

Relazione sulla Gestione

- Pendenza della divergenza valutativa fra alcuni Comuni e la Spes sulla questione dell'imputazione dei costi della cosiddetta *Morosità Progressa*
- Pendenza della questione relativa ai *Canoni Concessori*, non ancora affrontata in maniera risolutiva dai Comuni Soci
- Necessità di riorganizzazione del personale dipendente anche in funzione degli indirizzi Lode sulla presa in carico degli edifici condominiali attualmente gestiti da soggetti terzi

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

L'Esercizio 2014

Il Bilancio di esercizio 2014 si chiude con un risultato d'esercizio ante imposte di € 315.168 e con un utile netto di € 42.451, dopo le imposte sul reddito d'esercizio.

L'assetto societario

Per quanto riguarda specificamente l'assetto societario e i fatti gestionali si ha che:

1. il capitale sociale è di euro a 750.000, con decorrenza 1 gennaio 2005 a seguito del conferimento dei beni provenienti dall'ATER,
2. Il personale, al 31 dicembre 2014, era costituito da n. 24 unità così composte:
 - n. 19 a tempo indeterminato, a tempo pieno;
 - n. 3 a tempo indeterminato, a tempo parziale;
 - n. 1 a tempo indeterminato, in distacco sindacale retribuito;
 - n. 1 direttore generale;
3. Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di € 1.234.697,88 a fronte di € 1.222.102,93 dell'anno precedente. *(riguardo detta voce occorre evidenziare che nel marzo 2014 è stato rinnovato il CCNL Federcasa per i trienni 2010-2012 e 2013-2015. In detto accordo le parti hanno convenuto di riconoscere incrementi contrattuali a decorrere dall'1.1.2013. Sulla base di ciò, nell'anno 2014, oltre all'incremento di competenza, sono stati riconosciuti anche gli arretrati dell'anno 2013 per l'importo complessivo di euro 28.378,75).*

La gestione

Per quanto riguarda la funzione di gestione ai sensi della Legge 77/98, l'attività è stata svolta correttamente ed ha prodotto i risultati attesi, ferma restando l'incidenza dei due investimenti relativi agli interventi nel Piano di Recupero ex Area Ricciarelli in Pistoia e l'acquisto di 21 alloggi in loc. Dogana a Pescia; tali questioni hanno, in realtà, subito una accelerata:

- con la sottoscrizione del Protocollo di Intesa con Regione Toscana e Comune di Pistoia, di cui alla Delibera G.R.T. n. 871 del 20.10.2014, successivamente modificato con stesso provvedimento del 23.02.15 n. 155, è stato dato formale avvio alla trasformazione dell'Area Ricciarelli ed a tale proposito il sottoscritto seguirà in prima persona l'attività presso il Tavolo Tecnico, costituito in base alle indicazioni riportate nel citato Protocollo, ciò per far sì che fin dall'inizio il prosieguo delle attività riguardanti tale area di proprietà Spes sia improntato alla piena sostenibilità economica, finanziaria ed urbanistico-edilizia;
- con Delibera G.R.T. 02.12.2013 n. 1007, di recepimento del Piano Operativo di Reinvestimento redatto dalla Spes e approvato in sede LODE, che punta al trasferimento di n. 10 alloggi al Comune di Pescia con il conseguente abbattimento di circa 1.3 milioni di euro del debito di Spes con la Regione stessa e con contestuale spostamento ed allungamento del mutuo gravante sull'edificio ed ottenimento di una liquidità di oltre 60.000 euro annui per quattro anni;

Relazione sulla Gestione

Relativamente alla manutenzione dei fabbricati, si sconta sempre il grave handicap di avere somme limitate per gli interventi straordinari; mentre per ciò che concerne il recupero e messa a norma di alloggi sfitti, che versano in grave situazione manutentiva, sono in fase avanzata di esecuzione gli interventi di recupero di n. 16 alloggi di cui al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 4741 del 05.11.13, che assegnava alla Spes euro 426.071,78.

Sono stati effettuati interventi di manutenzione per complessivi euro 656.037,17.

Relativamente agli Uffici, a seguito di pensionamenti o dimissioni, rispetto alla pianta organica del settembre 2012, vi è la carenza di due unità (una nell'area amministrativa ed una in quella tecnica),

Attività costruttiva-manutentiva

per il 2015 si prevede di proseguire le attività in corso, oltre ad altre nuove in aggiunta, riassunte nella tabella che segue:

nuova costruz. Sambuca loc. Pavana DGR 58/11	4	680.000	2015
recupero Marliana Montagnana DRG 398/09	4	539.000	2016
recupero Pistoia Ceppo-Buonfanti DR 43/09	22	2.290.087	2015
recupero Pistoia via Bure Vecchia DGR 43/09	4	582.513	2015
ripristino vari alloggi di risulta		426.072	2015
Completamento 12 alloggi Quarrata Ronchi (autorimesse)		50.000	2015
M.S. Monsummano via Indipendenza	16	200.000	2015
adeguamento impianti termici vari Comuni		104.000	2015
adeguamento impianti ascensori vari Comuni		225.420	2015
singularizzazione impianti idrici vari Comuni		31.330	2015
M.S. su alloggi di risulta		99.250	2015
Recupero Lamporecchio (misura E)	4	463.622	2016
M.S. via Valiani 1-5	37	130.608	2015
M.S. Pistoia via Calugi 4	30	109.273	2015

10.719.924

Come si evince dalla tabella precedente l'attività tecnica è molto intensa ed interessa un sensibile numero di alloggi per i quali in futuro dovranno sicuramente richiedere minori interventi manutentivi.

Attività amministrativa:

l'attività amministrativa continua, nel complesso, ad essere molto sostenuta in quanto, sia le normative che le richieste dei Comuni Soci, sono sempre più complesse e numerose; il Consiglio ha, a tale proposito, deliberato di muoversi nella direzione di omogeneità operativa con tutti i Comuni, in modo da ottimizzare il lavoro degli uffici ed offrire un migliore servizio agli utenti (ciò anche alla luce della recente entrata in vigore della Legge Regionale che modifica la 96/96).

Nel settore Inquilinato, permangono grossi problemi nella gestione delle spese comuni negli edifici plurifamiliari a causa della morosità di parte degli assegnatari, sempre più acuita dalla grave crisi che investe tutto il Paese e che la nostra fascia di utenza subisce in maniera ancora più pesante.

Relazione sulla Gestione

Anche questo problema è stato oggetto di valutazione da parte del Consiglio di Amministrazione, che ha già convocato tavoli con Comuni e ditte creditrici ed intende, anche per il futuro, affrontare i rapporti con gli Assegnatari in tale modo:

- Operare in stretto rapporto con i Comuni ed i Media, nonché con le associazioni degli inquilini disponibili a tale pratica, per fare sì che l'alloggio Erp torni ad essere considerato come strumento di risoluzione temporanea di un disagio da cui l'assegnatario dovrà tendenzialmente puntare ad uscire, lasciando l'alloggio Erp, vero e proprio Bene Comune, ad altri soggetti svantaggiati più bisognosi;
- Operare, nella logica sopra descritta, affinché gli assegnatari abbiano sempre più consapevolezza della necessità della buona conduzione degli alloggi con l'obiettivo della riduzione dei costi di ristrutturazione che si rende necessario affrontare ogni qual volta si liberi un alloggio Erp; tale atteggiamento potrebbe innescare un esempio virtuoso da diffondere fra gli inquilini tutti ed avere come conseguenza un beneficio sia in termini economici che di tempistica di ri-assegnazione delle abitazioni;
- Rendere disponibile questa Società ad ideare-progettare e rafforzare i percorsi comuni con i soggetti, istituzioni ed associazioni, operanti sui temi e nei settori dell'accompagnamento e dell'inclusione sociale, pensando in questo modo di poter incrementare le chances di riduzione del numero degli assegnatari non rispettosi del Regolamento di Utenza e delle minime regole di convivenza e di vicinato, aumentando, invece, il numero, già comunque alto, di coloro che hanno consapevolezza di quale sia il corretto modo di abitare.

Situazione finanziaria:

Sotto questo profilo permangono problemi di cassa dovuti a partire dal 2006, agli investimenti per l'acquisto dell'Area Ricciarelli in Pistoia e degli alloggi a Pescia.

Dall'anno 2011, fermo restando i debiti nei confronti della Regione Toscana, al 31.12.2010 pari a circa 3.2 Milioni di euro, l'attività si è svolta in modo relativamente ordinata; purtroppo, già a fine anno 2012 si sono avvertiti i primi sentori di una difficoltà economico-finanziaria dovuti allo squilibrio finanziario derivante dalla sommatoria delle seguenti situazioni già descritte per l'annualità 2013:

- 1) spese sostenute per gli investimenti extra ERP;
- 2) incremento morosità sia per canoni su tutti gli immobili sia per spese condominiali nei fabbricati gestiti direttamente;
- 3) riduzione introiti dei canoni di affitto in conseguenza delle riduzione dei redditi familiari determinati dalla grave crisi economica in atto.

Relativamente a tale situazione, si è già detto sopra della volontà del CdA di accelerare le procedure di vendita degli alloggi a Pescia-Dogana e valuta di allungare il mutuo presente liberando una quota di liquidità assai utile alle gestione di cassa della Società.

Per il resto il CdA sta valutando una riorganizzazione della pianta organica con l'intento di perseguire una riduzione del costo del personale ed inoltre di operare, con il riesame dei salari accessori in sede di Contrattazione Decentrata, in modo tale che anche la Società si adegui ad un profilo generale di spending review e che porti nel tempo ad un allineamento con quanto avviene nei Comuni Soci, il tutto senza penalizzare gli equilibri interni positivi già raggiunti ma anzi valorizzando reparti e professionalità.

Relazione sulla Gestione

Per il resto il Consiglio si è attivato, ad esempio tramite Corsi di Formazione, per indirizzare le future opere edili di recupero e nuova costruzione verso la massimizzazione del risparmio energetico con l'obiettivo non secondario di agevolare la riduzione dei consumi e dei relativi costi a carico degli inquilini con ciò tendendo ad una generale riduzione (e prevenzione) della morosità

Altre attività:

Le attività extra ERP in corso, detto dell'Area Ricciarelli e di Pescia-Dogana, sono le seguenti:

- a) così come riportato nella relazione sulla gestione riferita allo scorso anno, relativamente all'attività finanziariamente autonoma, ovvero quella di sfruttare i benefici dell'incentivazione del fotovoltaico per la riqualificazione delle coperture di fabbricati di ERP; si riporta l'elenco degli impianti attivati nel passato:

ubicazione	kw
Pescia - via Fattori n. 2	18,86
Pescia - via Fattori nn. 2-4	18,86
Pescia - via Fattori n. 4	18,86
Pescia - via Orti n. 7-9	18,86
Pescia - via Orti n. 15	19,78
Pescia - via Orti nn. 11-13	18,40
Pescia - via Orti nn. 7-9-11-14	18,55
Pescia - via Fiorentina nn. 40-42	15,22
Pescia - via Fiorentina n. 44	16,27
Pescia - via Squarciabocconi I	18,40
Pescia - via Squarciabocconi II	17,48
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
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

ubicazione	kw
Agliana - via Anna Frank n. 6	16,80
Agliana - via Anna Frank n. 8	17,80
Agliana - via Anna Frank n. 10	16,80
Agliana - via Anna Frank n. 12	16,80
Pistoia - via D'aragona n. 17	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 47	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 47 bis	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 75	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 78	15,75
Pistoia - via D'aragona n. 78 bis	15,75
Pistoia - via D'aragona n. 110	15,75
Pistoia - via di Vittorio n. 9a	18,90
Pistoia - via di Vittorio n. 9b	18,90
sommano Kw.	228,85

**TOTALE POTENZA INSTALLATA
KW: 553,32**

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel valutare l'evoluzione dell'esercizio si evidenziano i seguenti aspetti che dovranno necessariamente essere affrontati in sede di Lode:

- Protrarsi, ad oggi, della carenza di incarichi extra Contratto di Servizio, da parte dei Comuni i Soci i quali, in virtù dello Statuto da loro approvato potrebbero, e sono stati ripetutamente sollecitati a farlo anche dal sottoscritto, ricorrere a mansioni tecniche tramite il personale Spes anziché esternalizzarle a professionisti terzi;
- Svolgimento del ruolo di Segreteria Tecnica del Lode da parte di personale Spes, in scadenza a fine maggio 2015, a titolo gratuito anziché con corrispettivo economico, attività non prevista nel Contratto di Servizio;
- Pendenza della divergenza valutativa fra alcuni Comuni e la Spes sulla questione dell'imputazione dei costi della cosiddetta Morosità Progressiva;

Relazione sulla Gestione

- Pendenza della questione relativa ai Canoni Concessori, non ancora affrontata in maniera risolutiva dai Comuni Soci nonostante la manifesta e vasta influenza di tale aspetto sul bilancio della Società, visto anche l'ammontare economico delle cifre in ballo, relativamente alle quali alcuni Comuni hanno assunto autonome decisioni unilaterali di compensazione che rischiano di minare anche la necessaria imparzialità ed equidistanza che deve caratterizzare il processo decisionale ed operativo della Spes;
- Necessità di riorganizzazione del personale dipendente con particolare riferimento all'obiettivo di tendenziale riduzione del costo ma, parallelamente, anche alla ottimizzazione delle attività in virtù delle mutate esigenze del rapporto con gli Inquilini e la progressiva, crescente, assunzione di carico di lavoro dovuta all'altrettanto progressivo incremento del numero dei condomini di assegnatari da ricondurre sotto la gestione Spes anche per i cosiddetti servizi a rimborso collettivi;
- relativamente all'equilibrio economico-finanziario, a causa delle ben note attività pregresse rivelatosi problematiche, si ritiene fondamentale l'apporto di ulteriori ricavi, provenienti, oltre alla attività di gestione ERP, da parte dei Comuni Soci, così come ammesso dallo Statuto, evidenziato a partire dalla Assemblea dei Soci del 26.03.12 e successivamente rammentato sia di persona che formalmente ai Comuni Soci.

ooooooooooooooooo-----ooooooooooooooooo

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2014:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a un utile di € 315.168 ante imposte e un utile netto di € 42.451.
- La società non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti e il capitale, pari a Euro 750.000 (suddiviso in quote di ammontare multiplo di Euro 500,00), è stato interamente versato; non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili.
- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 5.381.370 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 € 53.251 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 45.662 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.

Relazione sulla Gestione

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:

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

Valore della produzione	5.469.289
- Costi operativi esterni	3.723.959
= Valore aggiunto	1.745.330
- Costo del lavoro	1.208.775
= Margine operativo lordo	536.555
- Ammortamenti e svalutazioni	248.837
= Reddito operativo	287.718
+/- Saldo attività finanziaria	16.709
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	10.741
- Imposte	272.716
Arrotondamento	-1
Reddito netto	42.451

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	2.357.569
Immateriali	10.698	Passivo consolidato*	8.510.237
Materiali	5.381.370	Passivo corrente	10.961.943
Finanziarie	2.793		
Capitale Circolante			
Rimanenze	10.418.853		
Liquidità differite**	5.513.595		
Liquidità immediate	502.440		
Totale impieghi	21.829.749	Totale fonti	21.829.749

* 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.

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

Relazione sulla Gestione

$$= 21.829.749/2.537.569 = 9,26$$

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia una struttura finanziaria leggermente peggiorata rispetto al precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 10,67.

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

$$= (502.440+5.513.595)/10.961.943 = 0,55$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità analoga a quella del precedente esercizio (0,52).

ROE = Risultato netto/ mezzi propri

$$= 42.451/2.357.569 = 0,018$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto investito e, nel nostro caso, mostra una redditività piuttosto bassa e inferiore a quella dello scorso esercizio (0,048).

ROI = Risultato operativo/Capitale investito nella gestione caratteristica

$$= 287.718/21.829.749 = 0,013$$

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. Il risultato appare in linea con il ROE. Si desume altresì un peggioramento rispetto all'esercizio precedente in cui il valore dell'indice era pari a 0,086.

Per tutti i motivi sopra esposti si propone all'Assemblea l'approvazione:

- a) del bilancio di esercizio così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- b) del bilancio nel suo complesso, più dettagliatamente relazionato nell'allegata nota integrativa.
- c) di destinare a riserva l'utile d'esercizio come segue: a riserva legale € 2.123, a riserva straordinaria € 40.328.

Pistoia,

Il Presidente
Paolo Bechi