

## **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 2016**

### **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.

Per l'attuale Consiglio di Amministrazione si tratta del terzo Bilancio, relativamente al quale si deve preliminarmente evidenziare la sussistenza di alcuni aspetti critici già ampiamente noti a tutti i Soci di questa Società anche se per alcuni di essi si sono potute riscontrare alcune novità che di seguito vengono descritte.

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 – a tale proposito si evidenzia che per l'acquisizione alloggi Pescaia da parte della Regione si sono fatti alcuni passaggi formali fondamentali come l'approvazione da parte dei Soci e che la cessione avverrà invece nel corso del 2017. Per quanto riguarda l'area Ricciarelli nel corso del 2016 è stata redatta e presentata Variante al Piano di Recupero esistente con l'obiettivo di aumentare la qualità progettuale del nuovo quartiere Erp, il cui finanziamento è stato collegato ai finanziamenti generali per l'Erp da parte della Regione ed in particolare legato alle vicende di un ipotetico Mutuo con la Bei che al momento appare essere sfumato. In ogni caso l'iter della Variante prosegue come concordato in sede di firma del Protocollo con Regione e Comune di Pistoia.
- Indebitamento finanziario derivante dalle operazioni sopra citate - tale aspetto potrà trovare una sua definizione almeno in parte solo dopo attivazione dell'operazione di realizzazione sopra citata con la auspicabile valorizzazione del resto dell'area da perseguirsi dopo verifica delle alternative possibili nel corso del 2017 (ad esempio accordo con la Fondazione Cassa di Risparmio ventilato già nel Protocollo citato). Nel caso di Pescaia si attende, invece, unicamente l'atto formale di cessione degli alloggi della Dogana.
- Rispetto alla carenza di liquidità di cassa sottolineata negli scorsi anni va detto che nel corso dell'anno 2016 tale criticità appare essere superata grazie alla crescita del canone minimo stabilita dalla Regione nel corso del 2015 ed alla maggiore attenzione al recupero ed alla attività a questo propedeutica (che speriamo incrementare e portare a regime con la creazione dell'Ufficio Legale aziendale deciso nell'anno 2016 ed avviato nel 2017). A tale proposito si riporta come non ci sia stata

## Relazione sulla Gestione

- necessità di ricorrere all'impiego di risorse economiche aggiuntive quali scoperti di conto e similari che pure l'anno passato ci si era premuniti di concordare con gli istituti bancari.
- Pendenza della divergenza valutativa fra alcuni Comuni e la Spes sulla questione dell'imputazione dei costi della cosiddetta *Morosità Pregressa* – tale partita ha visto nel corso dell'anno 2016 lo svolgimento di una serie di incontri e verifiche che hanno però portato alla definizione di tale aspetto nel corso dell'anno 2017.
  - Pendenza della questione relativa ai *Canoni Concessori*, - come per la voce precedente - l'amministrazione e gli uffici hanno lavorato nel corso dell'anno 2016 alla impostazione del percorso che nell'anno 2017 dovrà portare alla messa a punto di scelte chiare e definitive su cui i Soci possano esprimersi con l'obbiettivo della messa risoluzione di maggiori criticità o di aspetti ancora non affrontati definitivamente, in maniera utile ad affrontare in modo più agevolato, per i prossimi mesi.
  - Riorganizzazione del personale dipendente – a partire dagli atti di indirizzo la società, in collaborazione che voglio sottolineare con la Direzione e gli Uffici, ha portato a termine la valutazione delle necessità e delle possibilità di adeguamento e miglioramento dell'organico andando ad assumere, a saldo economico pressoché nullo, una addetta all'Inquilinato ed uno alla Manutenzione con una complessivo rivisitazione dell'assetto che ha portato benefici anche all'area Ragioneria. Tale azione sta già dando frutti positivi ed ha condotto, ad esempio, alla possibilità di istituire un Servizio Reperibilità, utile sia per la soddisfazione degli utenti che per il miglioramento dei rapporti di collaborazione istituzionale con gli altri soggetti pubblici deputati alla sicurezza e l'ordine pubblico. Un dato positivo ulteriore che voglio sottolineare è quello dato dal lavoro corale che ha permesso di approvare questo Bilancio 2016 nei tempi ordinari previsti dalla normativa, in inversione di tendenza rispetto alle ultime edizioni. Anche gli aspetti positivi sopra descritti potranno ulteriormente migliorare con l'attività dell'Ufficio Legale iniziata nei primi mesi del 2017.
  - In merito agli adempimenti formali la Società ha approvato il proprio Codice Etico, condiviso e con il contributo fattivo anche dei dipendenti, ed il Modello Organizzativo e di Gestione ai sensi D.Lgs 231/2001 in seguito al quale è stato istituito anche apposito Organismo di Vigilanza che potrà contribuire ad implementare il monitoraggio sull'attività complessiva e la sua correttezza di funzionamento, con particolare riguardo alla prevenzione di ogni atto fuori dalla legalità
  - Per l'anno 2016 si riporta anche la partecipazione attiva alla stesura dei documenti di adesione al Bando Periferie di cui al Decreto Ministeriale 26.05.16 con cui la società ha aderito all'invito del Comune di Pistoia presentando un grosso intervento manutentivo per 100 alloggi in località Bottegone

Quello che viene presentato è il rendiconto del dodicesimo esercizio e il terzo del mandato.

### **L'Esercizio 2016**

Il Bilancio di esercizio 2016 si chiude con un risultato d'esercizio ante imposte di € 334.362 e con un utile netto di € 236.728, 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 2016, era costituito complessivamente da n. 24 unità così composte:

<i>n.</i>	<i>inquadramento</i>	<i>specifiche</i>
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 e indeterminato
6	"A" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato

## Relazione sulla Gestione

1	"A" CCNL Federcasa	<i>in distacco sindacale</i>
11	"B" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
2	"B" CCNL Federcasa	a tempo pieno e determinato
1	"B" CCNL Federcasa	a tempo parziale e determinato

3. Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di € 1.212.437 a fronte di € 1.168.283 dell'anno precedente.
4. Relativamente agli Uffici, rispetto alla pianta organica, vi è la carenza di due unità (una nell'area amministrativa ed una in quella tecnica),

### **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:

- In ottemperanza al Protocollo di Intesa con Regione Toscana e Comune di Pistoia, di cui alla Delibera G.R.T. n. 871 del 20.10.2014, riguardante la trasformazione dell'Area Ricciarelli nel corso dell'anno 2015 è stata effettuata la partecipazione al Tavolo Tecnico ed è stata redatta la nuova progettazione dell'area, con riscontro presso il Servizio Governo del Territorio del Comune di Pistoia. Nel corso del 2016 è stata depositata la variante urbanistica.

Relativamente alla manutenzione dei fabbricati, si sconta sempre il grave handicap di avere somme limitate per gli interventi straordinari. Ai sensi della Legge 80/14, di emanazione statale, è stato possibile programmare un cospicuo intervento di adeguamenti manutentivi degli alloggi liberi. Detto finanziamento prevede due linee di intervento: a) la linea "A" che riguarda 39 alloggi e prevede interventi manutentivi entro una spesa massima di circa euro 5.000 ad alloggio la cui ultimazione è prevista per il 2017; b) la linea "B", che riguarda altri 39 alloggi e prevede interventi manutentivi più importanti entro una spesa massima di circa euro 30.000 ad alloggio, i cui finanziamenti sono diluiti fino all'anno 2024. Entrambi gli interventi sono riportati nelle due ultime righe della tabella che segue.

Con i fondi di bilancio relativa ai canoni di locazione, nell'anno 2016 sono stati effettuati interventi di manutenzione per complessivi € 795.284, di cui € 30.531 utilizzando il fondo manutenzione stabili previsto dall'art. 16 del contratto di servizio.

### **Attività costruttiva-manutentiva**

Relativamente agli interventi sia manutentivi che di nuove costruzioni, finanziati da soggetti esterni (Stato/Regione) al dicembre 2016 le attività in corso sono riassunte nella tabella che segue che riporta sinteticamente il finanziamento, gli alloggi interessati, la percentuale di completamento e l'ultimazione prevista:

## Relazione sulla Gestione

intervento	n. alloggi	finanz. concesso	% di esecuzione	ultimazione prevista
Monsummano T.me Loc. Candalla D.D.R.T. 327/09	22	2.888.750,00	68,40%	2017
Quarrata Loc. Ronchi DRG 398/09 (realizzazione parcheggi)	12	1.500.000,00	93,11%	2017
Pistoia Loc. Chiazzano DGR 398/09	20	1.900.000,00	89,66%	2017
Sambuca P.se Loc. Pavana DGR 58/11	4	561.821,57	92,33%	2017
Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12	8	694.773,63	6,96%	2018
Marliana Recupero Loc. Montagnana DRG 398/09	4	489.000,00	66,65%	2018
Pistoia Recupero Ceppo-Tomba-Buonfanti	22	2.290.087,25	89,80%	2017
Monsummano Terme Via Indipendenza 88/106 DGR 1007/13	16	200.000,00	97,20%	2017
Adeg. imp. termici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	114	104.000,00	70,78%	2017
Adeg. imp. ascensori comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	194	225.420,00	67,80%	2017
Singularizz. impianti idrici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	172	31.330,00	15,79%	2017
Pistoia Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13	21	109.272,50	36,17%	2017
Recupero alloggi vari comuni - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "A"	39	313.817,62	26,17%	2017
Recupero alloggi vari comuni - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B"	39	1.281.308,01	0,00%	2024
<b>TOTALE</b>		<b>12.589.580,58</b>		

### **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.

Nel settore Inquinato, permangono grossi problemi nella gestione delle spese comuni negli edifici plurifamiliari a causa della morosità di parte degli assegnatari; va però sottolineato che grazie anche alla sensibilità e disponibilità degli Uffici si sono risolte diverse situazioni in cui la morosità sulle spese comuni rischiava seriamente di interrompere servizi primari quali il riscaldamento centralizzato o l'uso dell'ascensore.

Sotto il profilo amministrativo riguardante la Società, il Consiglio nell'anno 2016 si è dotato del Modello Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D.Lgs.231/01, così come già riportato nella parte introduttiva a pg. 2.

### **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.

Così come riportato nella relazione di cui al bilancio anno 2015, anche per il 2016 si è registrata la graduale riduzione della Produttività aziendale che è pari a circa il 30% nel triennio 2015-16-17.

Stante la cessazione unilaterale ed anticipata da parte di numerosi locatari dei fondi commerciali-direzionali di proprietà della Società, il Consiglio sempre nel 2015 aveva dato mandato al Presidente di ridurre i canoni, soprattutto davanti ad associazioni di volontariato, Onlus e similari, per facilitare la stipula di nuovi contratti; tale scelta ha portato al rinnovo ed alla nuova locazione di tutti i fondi disponibili.

## Relazione sulla Gestione

Sempre in prosecuzione dell'attività del 2015, relativamente alla riduzione dei canoni di locazione per l'edificio per alloggi a canone calmierato di Via Vecchio Oliveto, è stata definita la modifica della Convenzione con il Comune di Pistoia e pertanto i canoni sono stati diminuiti di circa il 20%.

### **Altre attività:**

Oltre alle note attività circa l'Area Ricciarelli e alloggi in Pescia loc. Dogana, sono regolarmente attivi gli impianti fotovoltaici, nati per riqualificare le coperture di alcuni fabbricati di ERP, che si elencano:

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
<b>sommano Kw.</b>	<b>324,47</b>

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
<b>sommano Kw.</b>	<b>228,85</b>

#### **TOTALE POTENZA INSTALLATA**

**KW: 553,32**

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel valutare l'evoluzione dell'esercizio si intende perseguire tutto quanto già intrapreso al fine di ottimizzare sempre più le poche risorse a disposizione.

Con l'occasione si anticipa che è in corso a livello regionale una ipotesi di trasformazione delle attuali società di gestione dell'ERP riducendone il numero complessivo dalle attuali 11 a 2/3. Detta ipotesi nasce dalla necessità di una maggiore razionalizzazione volta anche a raggiungere una maggiore uniformità di trattamento dei cittadini toscani ed una omogeneizzazione delle modalità di esercizio. Unitamente alla definizione della governance, la Regione Toscana sta elaborando anche un Testo Unico sull'ERP.

ooooooooooooooooo-----ooooooooooooooooo

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2016:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a un utile di € 334.362 ante imposte e un'utile netto di € 236.728.
- 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.

## Relazione sulla Gestione

- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 5.017.201 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 € 46.895 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 20.294 relativi alle sole quote di fine anno.
- La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti nè imprese sottoposte al controllo di queste ultime e pertanto non esercita nè 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:

#### **CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO**

Valore della produzione	5.277.438
- Costi operativi esterni	3.451.255
= Valore aggiunto	1.826.183
- Costo del lavoro	1.189.440
= Margine operativo lordo	636.743
- Ammortamenti e svalutazioni	253.444
= Reddito operativo	383.299
+/- Saldo attività finanziaria	-48.937
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	97.633
Arrotondamento	-1
Reddito netto	236.728

#### **STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO**

<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<b>Capitale fisso</b>		<b>Capitale netto</b>	2.557.282
Immateriali	9.399		
Materiali	5.017.201	<b>Passivo consolidato*</b>	10.365.345

## Relazione sulla Gestione

Finanziarie	2.793	<b>Passivo corrente</b>	10.077.956
<b>Capitale Circolante</b>			
Rimanenze	11.176.223		
Liquidità differite**	5.253.771		
Liquidità immediate	1.541.196		
<b>Totale impieghi</b>	<b>23.000.583</b>	<b>Totale fonti</b>	<b>23.000.583</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.

### **Valutazione del rischio di crisi aziendale**

Partendo dal bilancio riclassificato è possibile costruire alcuni interessanti indici per un'analisi della valutazione del rischio di crisi aziendale, così come previsto dall'art. 6 comma 2 del D. L.gs. 175/2016. Ne proponiamo alcuni indicativi della struttura finanziaria e della redditività:

Indice di indebitamento complessivo = Capitale investito / Mezzi propri

$$= 23.000.583 / 2.557.282 = 8,99$$

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia una struttura finanziaria abbastanza in linea con il precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 9,46.

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

$$= (1.541.196 + 5.253.771) / 10.077.956 = 0,67$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità più elevato rispetto a quello del precedente esercizio (0,55).

ROE = Risultato netto / mezzi propri

$$= 236.728 / 2.557.282 = 0,09$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto investito e, nel nostro caso, mostra una redditività positiva nettamente superiore a quella dello scorso esercizio che registrava un valore negativo (-0,016).

ROI = Risultato operativo / Capitale investito nella gestione caratteristica

$$= 383.299 / 23.000.583 = 0,017$$

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 anche da questo indice un miglioramento rispetto all'esercizio precedente in cui il valore dell'indice era pari a 0,004.

## Relazione sulla Gestione

In questo esercizio, al fine di approfondire la valutazione del rischio di crisi aziendale, abbiamo calcolato ulteriori indici di seguito indicati:

EBITDA = Margine operativo lordo = 636.743

EBIT = Reddito operativo = 383.299

Entrambi gli indici mostrano una situazione economica positiva, confermata dal risultato ante imposte e dal risultato netto.

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 l'utile di esercizio, pari a € 236.728, per € 11.836 a riserva legale e per € 224.892 a riserva straordinaria.

Pistoia, 27.03.17

Il Presidente  
Paolo Bechi