

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

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

Cap. Soc. € 1.200.000,00 - C.F. - P.I. 01530000478 - n. R.E.A. 157386

BILANCIO DI ESERCIZIO 2022

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 soluzione di continuità.

Il capitale sociale, a seguito delle decisioni dell'assemblea straordinaria dei soci del luglio 2022 che hanno completato la fase della ricapitalizzazione, risulta pari ad Euro 1.200.000,00, come previsto nel piano di risanamento.

Per l'attuale Consiglio di Amministrazione si tratta del terzo Bilancio, con precisazione che il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato approvato dall'odierno Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea dei Soci in data 30 dicembre 2021 (unitamente all'approvazione del piano di risanamento), ma si riferisce ad un esercizio nel quale l'attuale organo amministrativo non era in carica, per essere il medesimo entrato nelle sue funzioni il 2/4 gennaio 2021 per effetto dell'accettazione della nomina da parte dei suoi componenti, deliberata dall'Assemblea Ordinaria del 17 dicembre 2020.

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

I - L'Esercizio 2022

Il Bilancio di esercizio 2022 si chiude con un utile netto di euro 409.615.

II - Personale

Il personale, al 31 dicembre 2022, era costituito complessivamente da n. 22 unità così composte:

<i>n.</i>	<i>inquadramento/contratto</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 (69%) e indeterminato
7	"A" CCNL Federcasa (*)	a tempo pieno e indeterminato
12	"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 31.12.22, 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. 1: 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;

Relazione sulla Gestione

			adempimenti da contratto di servizio;
	elaborazione dati (Rag. Loli)	n. 2: A1+B3	attività legata all'informatizzazione dell'azienda sia software che hardware, supporto all'ufficio inquadrato su bollettazione e relativi incassi, pagamenti rid, supporto all'attività di ragioneria, registrazione e gestione fatture; pagamenti;
totale addetti		n. 9	

(*) 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: Q1+A3+B2	progetti, direzione lavori, sicurezza, adempimenti tecnici connessi;
	manutenzione (Ing. Gai)	n. 4: A1+B1+B2+B3	manutenzioni stabili, segnalazioni, rapporti con assegnatari, ritiri e consegna alloggi (**)
	patrimonio e segreteria tecnica (Geom. Lavoratti)	n. 4: A1+B1+B3+B3	patrimonio, catasto, vendite, gare e adempimenti connessi con le autorità sui ll.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,

Relazione sulla Gestione

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 1.058.414, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 22.727 per un totale di euro 1.081.141; a fronte di euro 1.155.619 dell'anno precedente.

III - Entità degli interventi manutentivi a fronte dei canoni riscossi

Nel 2022 sono stati incassati complessivamente euro 2.452.348 per canoni ERP ed edilizia agevolata.

Le somme destinate agli interventi manutentivi a carico della Società nonché quelli relativi al pronto intervento sono state complessivamente pari ad euro 867.607; di cui: -) euro 749.771 per manutenzione e pronto intervento; -) euro 117.836 per manutenzioni straordinarie negli stabili condominiali e per manutenzioni straordinarie urgenti ed indifferibili ex art. 16 Contratto di Servizio.

Sulla base di quanto sopra ne consegue che il rapporto tra gli interventi manutentivi rispetto ai canoni incassati è pari al 35,38 %

IV - Alloggi gestiti

Gli alloggi gestiti complessivamente sono n. 2.023 di ERP (oltre a n. 12 ad affitto calmierato);

V - Attività degli uffici nell'anno 2022

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

1. stipula contratti di locazione:

sono stati stipulati n. 112 contratti di locazione, di cui:

- n. 32 per nuove locazioni;
- n. 24 per mobilità;
- n. 33 per subentro nell' assegnazione;
- n. 7 per utilizzo autorizzato;
- n. 16 per rinnovo formale, cioè subentro della Spes all'ATER ai fini della registrazione dei contratti all'Agenzia delle Entrate;

2. riprese di alloggi

sono state effettuate n. 93 riprese di alloggi delle quali:

Relazione sulla Gestione

- per 17 alloggi i verbali non riportano le indicazioni temporali di intervento poiché è stato valutato che gli stessi dovessero essere oggetto di ristrutturazione (rientro in possesso a seguito di n. 2 esecuzioni di ordinanze e n. 15 restituzioni volontarie);
- per 1 alloggio al momento della restituzione è stato valutato che lo stesso fosse pronto per una nuova assegnazione (rientro in possesso a seguito di restituzione volontaria);
- per 64 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 (rientro in possesso a seguito di n.2 esecuzioni di ordinanze e n. 62 restituzioni volontarie);
- per 11 alloggi (di cui 1 recuperato per 2 volte) sui verbali non sono stati indicati i tempi di sistemazione a causa del completamento della procedura di sgombero (rientro in possesso a seguito di n. 8 esecuzioni di ordinanze e n. 3 restituzioni volontarie);

dei 93 alloggi oggetto di ripresa da parte di Spes n. 81 sono restituzioni volontarie effettuate dagli ex assegnatari e/o aventi titolo e n. 12 esecuzioni di ordinanze dalla Polizia Municipale così suddivise:

- 83 senza richiesta danni,
- 10 con procedura di richiesta danni,

3. alloggi sfitti:

- al 31/12/2022 risultano sfitti 284 alloggi, oltre a 11 unità immobiliari di proprietà Spes, di cui 2 ritirati nel 2014 che sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale (20 si riferiscono a Chiazzano che è stato recentissimamente consegnato al Comune di Pistoia);
- 7 sono stati ritirati nel 2015, 6 sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 1 da sistemare in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
- 9 alloggi sono stati ritirati nel 2016 di cui 7 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 2 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
- 22 alloggi sono stati ritirati nel 2017 di cui 13 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 6 per cui è da definire la procedura di sgombero, 3 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
- 29 alloggi sono stati ritirati nel 2018 di cui 15 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 9 da definire procedura di sgombero; 5 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;

Relazione sulla Gestione

- 35 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2019 di cui 16 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 11 per cui è da definire la procedura di sgombero; 6 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 1 per calmierata (di proprietà del Comune di Pistoia); 1 fondo;
- 49 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2020 di cui 20 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 5 per cui è da definire la procedura di sgombero; 16 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 8 fondi;
- 45 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2021 di cui 17 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 7 per cui è da definire la procedura di sgombero; 1 ancora in fase di valutazione (procedura covid-19); 17 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 2 per la calmierata (di proprietà della SPES); 1 pronto in attesa di assegnazione per nuova costruzione (Lamporecchio);
- 97 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2022 di cui 18 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 10 per cui è da definire la procedura di sgombero; 52 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 17 pronti in attesa di assegnazione per nuova costruzione (Pistoia);

4. accessi negli alloggi:

a seguito degli sfratti sono stati eseguiti più di 20 accessi presso gli alloggi allo scopo di:

- 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";
- far eseguire sopralluogo all'Ufficiale Giudiziario, perché valuti il contenuto presente nell'alloggio e ottenere dal Tribunale di Pistoia eventuale liberatoria allo smaltimento, in quanto da Aprile 2021 è stata aggiornata la procedura di sfratto e gli Ufficiali Giudiziari non sono più presenti all'esecuzione dell'ordinanza ma provvedono ad effettuare la notifica del provvedimento prima della data di esecuzione;

5. assegnazioni:

sono pervenute n. 94 Determinazioni di assegnazione di cui:

- 17 proroghe dei tempi e rinnovi contratti e trasformazione da emergenza ad assegnazione Erp;
- 46 alloggi in prima assegnazione;
- 26 alloggi oggetto di cambio per mobilità;
- 5 alloggi in utilizzo autorizzato (emergenza);

6. consegne alloggi:

sono state effettuate n. 59 consegne, di cui:

- 4 unità immobiliari di nuova costruzione e recupero alloggi;
- 9 alloggi completamente ristrutturati con finanziamento;
- 11 alloggi sistemati con il fondo del pronto intervento per assegnazioni ERP;
- 35 unità immobiliari consegnate nello stato di fatto in cui si trovavano e accordi presi con il futuro assegnatario:
 - o 10 a seguito di determina di assegnazione ERP;
 - o 20 a seguito di determina di assegnazione per mobilità;
 - o 5 a seguito di determina per utilizzo autorizzato (emergenza);

7. 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;

8. redazione di Attestati di Prestazione Energetica:

sono stati redatti n. 88 A.P.E. da allegare ai contratti di locazione;

9. segnalazioni di richieste di interventi manutentivi:

sono state registrate n. 1112 segnalazioni di guasti e problemi vari, relativamente alla totalità degli alloggi gestiti, così suddivise:

- 11 installazione e/o rimozione sistemi antintrusione;
- 31 interventi su terrazzi;
- 48 segnalazioni per autorizzazioni e/o lavori a rimborso inserite dall'ufficio patrimonio
- 9 richieste adeguamento impianto termico singolo alloggio;
- 11 segnalazioni a seguito delle ordinanze di sfratto con installazione talvolta di sistemi antintrusione;
- 94 segnalazioni pervenute da vari comuni e per la consegna degli alloggi;
- 43 segnalazioni aperte a seguito della consegna delle chiavi e degli allacci delle utenze;
- 132 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;

Relazione sulla Gestione

- 25 richieste verificate di intervento su scaldabagni a gas e/o elettrici 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;
- 25 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;
- 28 richieste su impianto di riscaldamento,
- 39 richieste di intervento su impianti a gas,
- 14 richieste di intervento per pavimentazioni danneggiate,
- 41 richieste su infissi interni/esterni;
- 120 richieste di intervento verificate per infiltrazioni per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 4 richieste di intervento su tubazioni di adduzione;
- 51 richieste di intervento con sostituzione di vasche per perdite/infiltrazioni e/o rottura di scarichi;
- 8 richieste di intervento per umido e muffa;
- 14 richieste di interventi per deterioramento e caduta intonaco/calcestruzzo e/o presenza di fessurazioni;
- 101 richieste di intervento verificate per perdite per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 34 richieste su impianto elettrico;
- 14 fuoriuscita liquami, stasature, spurgo;
- 215 segnalazioni varie su coperture, terrazzi, facciate, informazioni ecc.;

le segnalazioni all'ufficio manutenzione e patrimonio (inserite nel programma Tecnosys Italia) sono pervenute:

- telefonicamente o per messaggi. 44%;
- in sede durante gli orari di ricevimento: 27%;
- comunicazione scritta lettera/fax: 4%;
- e-mail: 25%;

le n. 1112 segnalazioni pervenute sono:

- 929 verificate e/o con intervento;
- 183 in corso di definizione;

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. 275, di cui:

- n. 128 interamente pubblici e n. 147 in proprietà mista;

gestione edifici interamente pubblici:

n. 114 da Spes;

n. 4 da soggetti terzi;

n. 10 in autogestione da parte degli assegnatari;

gestione edifici in proprietà mista:

n. 32 da Spes;

n. 67 da Amministratori di Condominio;

n. 48 in autogestione da parte degli assegnatari;

12. monitoraggio fabbricati in condomini misti:

come riportato, vi sono n. 83 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 regolarmente ad inviare agli Amministratori Condominiali i dati necessari per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale;

14. comunicazione ospitalità e/o cessione di alloggi:

in conformità a quanto stabilito all'art. 7 del D. L.gs 286/98 e art. 12 D.L. 59/78 convertito il L. 191/78 si provvede regolarmente ad inviare le relative comunicazioni all'autorità locale di pubblica sicurezza del Comune ove è ubicato l'alloggio;

15. comunicazione a uffici tributi dei Comuni:

in occasione di ogni stipula di contratto di locazione si effettua una comunicazione agli Uffici Tributi dei Comuni per dare la possibilità di regolarizzare le tasse locali;

16. autorizzazione per interventi interni richiesti dagli assegnatari:

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 2022 n. 48 (es. per lavori di sostituzione vasca con doccia, sostituzione radiatori, piccole modifiche interne ecc.);

17. 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. Nel 2022 è stato effettuato n. 1 atto di vendita con pagamento rateale;

18. 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;

19. attività di progettazione e direzione lavori:

Segue una tabella riassuntiva degli interventi in corso del 2022:

n	A) INTERVENTI COSTRUTTIVI e LEGGE	Finanz. Concesso	Ultimazione prevista
1	20 alloggi Loc. Chiazzano DGR 398/09	1.900.000,00	2023
2	NC 8 alloggi Pescia Via Ammannati - DGR 893/2020	1.360.000,00	2025
	TOTALE	3.260.000,00	

Relazione sulla Gestione

n	B) INTERVENTI MANUTENTIVI e LEGGE	Finanz. Concesso	Ultimazione prevista
3	Marliana Montagnana DRG 398/09 (intervento)	583.530,55	2023
	Marliana Montagnana DRG 398/09 (acquisto immobile)	50.000,00	
4	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B"	1.281.308,01	2024
5	Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13	109.272,00	2023
6	Ripristino funzionale e Manut. Straord. alloggi DD 21606/2019	125.590,00	2022
7	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B2"	871.435,14	2029
8	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020	424.514,14	2023
9	Efficientamento energetico DGR 8274/2020 - DD 646/2020 Comune di Agliana Via Branaccia e Guido Rossa (finanziamento Regione, Comune, Conto termico)	95.623,84	2022
	Efficientamento energetico DGR 8274/2020 - DD 646/2020 Comune di San Marcello Piteglio Via Pascoli (finanziamento Regione, Comune, Conto termico)	401.268,92	2024
11	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020 annualità 2021	371.281,18	2023
12	Riqualificazione Energetica Via XXV Aprile 2021A-Z - Comune di San Marcello Piteglio - Fondo complementare PNRR	2.020.629,14	2025
	Riqualificazione Energetica Via Martiri di Via Fani, 24-84 - Comune di Monsummano T.me - Fondo complementare PNRR	2.051.533,07	2025
14	Riqualificazione Energetica Via di Vittorio 9-9A - Comune di Pistoia - Fondo complementare PNRR	1.293.200,46	2025
15	Manut. Straord. alloggi sfitti DGR 205/2021 (ex Gescal)	151.363,02	2023
	TOTALE	9.830.549,97	

20. 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 la Spes aderisce anche alla piattaforma di e-procurement S.T.A.R.T. per lo svolgimento sia di gare che di affidamenti;

Relazione sulla Gestione

21. 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;

22. 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
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 Squarcia bocconi I	18,40
Pescia - via Squarcia bocconi 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
Pistola - via D'aragona n. 17	18,90
Pistola - via D'aragona n. 47	18,90
Pistola - via D'aragona n. 47 bis	18,90
Pistola - via D'aragona n. 75	18,90
Pistola - via D'aragona n. 78	15,75
Pistola - via D'aragona n. 78 bis	15,75
Pistola - via D'aragona n. 110	15,75
Pistola - via di Vittorio n. 9a	18,90
Pistola - via di Vittorio n. 9b	18,90
sommano Kw.	228,85

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

23. determinazione, aggiornamento e ricalcolo canoni di locazione:

nel 2022 sono stati inseriti n. 172 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 o per rideterminazione ai sensi dell'art. 40 comma 2 della LRT 2/2019;

24. autorizzazioni di ospitalità:

sono state evase n. 31 richieste di autorizzazione all'ospitalità; sia come prima autorizzazione che come proroga;

25. variazioni del nucleo familiare:

sono stati rilasciati n. 46 nulla osta di variazioni del nucleo familiare;

26. contestazione dei ritardati pagamenti:

l'attività di addebito della penale di cui all'art. 30 ha registrato una emissione 2022 complessiva pari ad euro 5.727,86 per indennità così ripartite: € 5.338,65 su alloggi di e.r.p., euro 145,51 sugli alloggi di emergenza, € 205,21 sugli alloggi di edilizia agevolata (Prefettura). Sono stati emessi euro 38,49 per interessi sulla bollettazione dei canoni di edilizia agevolata, calmierata e unità non abitative.

Si è provveduto ad inviare agli assegnatari insolventi per più di due mensilità comunicazioni di messa in mora. Sono state inviate n. 26 messe in mora ai sensi dell'art. 30 L.R. 2/19 e n. 581 solleciti di pagamento;

Sono stati, altresì, inviati 46 solleciti di pagamento ad assegnatari di condomini misti risultati morosi nel pagamento delle quote condominiali di cui ai bilanci redatti dagli amministratori esterni.

27. contestazione delle morosità:

Nell'anno 2022 sono state trasmesse all'ufficio legale 36 pratiche di utenti morosi di cui n. 18 ai sensi dell'art. 30 L.R.T.

All'esito dei solleciti di pagamento, a seconda del riscontro ricevuto, le pratiche sono state gestite come segue:

- 10 pratiche sono state definite con il saldo della morosità contestata;
- per 6 pratiche per morosità sono stati negoziati i rispettivi piano di rientro;
- per 2 pratiche è stato richiesto al Comune di competenza il procedimento di decadenza per morosità, che allo stato risulta essere stato avviato.

Le residue n. 18 pratiche riguardano posizioni di ex utenti i cui contratti sono cessati.

Sono stati tenuti i contatti con i rispettivi Comuni in relazione a n. 15 pratiche di utenti attivi già seguite (ante 2021) dall'ufficio legale per morosità ex art. 30 L.R.T. e, in particolare:

- si è proceduto con il sollecito di pagamento e richiesta di mantenersi in pari rispetto alla pattuizione del piano di rientro per non incorrere nella decadenza dal beneficio del termine concesso per n. 10 pratiche oggetto di monitoraggio onde evitare l'avvio del procedimento di decadenza per morosità;
- per n. 4 pratiche i rispettivi Comuni hanno, su puntuale sollecito di Spes, avviato o riattivato il procedimento di decadenza;

Relazione sulla Gestione

- per n. 1 pratica è stata trattata giudizialmente mediante il procedimento di sfratto per morosità.

Sono state esaminate mensilmente e sollecitate, ove occorrendo, le ulteriori 55 pratiche oggetto di piani di rientro stipulati negli anni precedenti.

Sono stati emessi su richiesta di Spes n. 4 decreti ingiuntivi di pagamento.

Nell'anno 2022 sono state eseguite coattivamente n. 8 ordinanze di rilascio alloggio (decadenza per morosità) e sono stati tenuti i contatti con i rispettivi Comuni in relazione a n. 2 ordinanze di decadenza e rilascio alloggio per le quali si rendeva opportuno un rilascio spontaneo.

28. piani di rientro:

nel corso dell'anno sono stati concordati n. 84 piani di rientro ex novo e rinegoziati n. 7. Nell'anno 2022 sono stati conclusi con saldo della morosità n. 133 piani di rientro rateali. Al 31.12.22 i piani di rientro attivi erano n. 187;

29. 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 (n.5 nulla osta inviati). Al 31 dicembre i pagamenti rateali residui sono in n. di 3 ai sensi della L. 560/93 e n. 3 ai sensi della L.R. 5/14;

30. attività di protocollo e repertorio:

il protocollo ha registrato n. 7.258 documenti in arrivo ed in partenza (escluso fatture); sono stati repertoriati n. 166 atti;

31. invio missive:

- sono state inviate n. 3.542 lettere/note via posta ordinaria;
- sono state inviate n. 781 lettere/note con raccomandate;
- sono state inviate n. 1.500 p.e.c.

32. registrazione fatture:

- le fatture registrate di beni servizi e forniture, che non transitano dal protocollo, sono state n. 3.167;
- le fatture emesse n. 323;
- i mandati di pagamento n. 1.535;
- reversali di incasso n. 198.

VI - La gestione

1) IL 2021 - 2022 COME ANNI DELLE PROCEDURE EX ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016 (TUSP O LEGGE MADIA)

Si riassumono per punti i dati salienti:

1. nel primo C.d.A. della nuova gestione tenutosi il 12 gennaio 2021, avuto riguardo alla mancata approvazione da parte dell'assemblea dei soci del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 e verificato che il progetto di bilancio 2019 comportava una perdita di esercizio di oltre 3,6 milioni di euro con la conseguenza che il patrimonio netto assumeva un valore negativo per circa 1,8 milioni di euro, l'Organo Amministrativo deliberava, ai sensi dell'art. 2484 c.c., che la società avrebbe potuto compiere solo atti conservativi dell'integrità del patrimonio sociale;
2. il 31 marzo 2021 il C.d.A. approvava la prima relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. redatta dal presidente;
3. in considerazione del mandato affidato ai soci di presentare un piano di risanamento aziendale, nell'aprile 2021 Spes bandiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D. Lgs. 50/2016, la gara per l'affidamento del piano di risanamento;
4. nel maggio 2021 veniva affidato l'incarico alla società Centro Studi Enti Locali S.p.A. che si era aggiudicata la procedura selettiva al prezzo di Euro 21 mila;
5. nel giugno e luglio 2021 si tenevano 2 incontri in presenza presso il Comune di Pistoia fra i soci (presenti all'incirca il 50% di essi), il C.d.A. e gli estensori del piano, nel corso dei quali veniva illustrato il lavoro in corso e venivano anticipate le conclusioni del piano al fine di ottenere consigli, suggerimenti e critiche; in particolare nell'estate il presidente faceva visita a tutti i Sindaci dei Comuni soci (con esclusione di Abetone e Sambuca con i quali veniva effettuata una videocall) ed inoltre partecipava a 2 incontri con gli assessori competenti ed i dirigenti di Pescia nonché ad un incontro presso Quarrata con il dirigente dei servizi finanziari e l'assessore al ramo;
6. il 14 luglio 2021 veniva approvata dal C.d.A. la seconda relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. redatta dal presidente;
7. il 14 luglio 2021 veniva anche approvato il progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;
8. nell'agosto 2021 giungeva la versione definitiva del piano di risanamento;
9. il 6 settembre 2021 il piano di risanamento veniva approvato dal C.d.A. e veniva dato incarico per l'attestazione di esso al professionista indipendente, Dott. Massimiliano Brogi;

Relazione sulla Gestione

10. l'attestazione condizionata veniva trasmessa in data 16 settembre 2021;
11. in pari data il piano di risanamento e l'attestazione di esso venivano trasmessi a tutti i soci ed a Regione Toscana;
12. il 20 ottobre 2021 venivano trasmessi a Regione Toscana i QTE dei 18 interventi di manutenzione straordinaria mai rendicontati in passato e veniva chiesto a Regione Toscana la rendicontazione a sanatoria per l'importo di Euro 1,684 milioni;
13. in data 3 novembre 2021 veniva tenuta presso la Sala Maggiore del Comune di Pistoia una riunione plenaria di tutti i comuni soci con il C.d.A., il Collegio dei Revisori ed i professionisti estensori del piano in cui si faceva il punto della situazione, con precisazione che nell'estate e nell'autunno 2021 il presidente aveva fatto visita a tutti ai Sindaci di tutti i Comuni soci per spiegare il piano di risanamento e che nell'estate e autunno 2021 in precedenza erano già stati tenuti 3 incontri in videocall con i Comuni soci esplicativi dello stato dei lavori e delle soluzioni prescelte;
14. nel novembre e dicembre del 2021 il presidente partecipava in presenza o in videocall a numerose riunioni delle Commissioni Consiliari dei Comuni soci con all'o.d.g. il piano di risanamento e la spiegazione della ricapitalizzazione in esso proposta, nonché delle operazioni che avevano nel passato dato origine al default della società; in particolare il presidente, insieme agli estensori del piano partecipava a n. 4 commissioni congiunte del Comune di Pistoia; inoltre il presidente partecipava in presenza alle Commissioni consiliari e/o Commissioni capigruppi dei Comuni di Pescia (n. 2 incontri), Agliana, Massa e Cozzile, ed in videocall a quelle di Monsummano Terme, Marliana, Quarrata e Uzzano;
15. dal maggio all'ottobre 2021 il presidente teneva 3 videocall con l'Ing. Aldo Ianniello, Direttore del Servizio Urbanistica di Regione Toscana e con l'Arch. De Zordo, funzionario responsabile dell'erp, nonché con l'Avvocatura regionale, nel corso dei quali veniva illustrato il piano di risanamento e approfondita la questione dei QTE da rendicontare a sanatoria; ad inizi dicembre 2021 il presidente, insieme al Direttore Generale, Ing. Nigro ed al Prof. Dell'Omodarme ed al Dott. Ciullo del Centro Studi Enti Locali, si recava in Regione Toscana per un incontro finale in ordine alle questioni indicate;
16. il 13 dicembre 2021 con Delibera di Giunta, Regione Toscana approvava la rendicontazione dei QTE per Euro 1,679 milioni in luogo di Euro 1,684 milioni, con precisazione che la differenza, invero trascurabile, si riferiva ad errore di duplicazione di un conteggio;

Relazione sulla Gestione

17. conseguentemente, il C.d.A. approvava il bilancio infrannuale 2021 (che non comportava ulteriori perdite rispetto al 2020) e convocava l'assemblea ordinaria e straordinaria dei soci per la data del 30 dicembre 2021;
18. in data 28 dicembre 2021 Spes trasmetteva alla Procura Regionale della Corte dei Conti ed alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pistoia un dettagliato esposto (vedi infra);
19. in data 30 dicembre 2021 si teneva l'assemblea ordinaria che, con 17 voti favorevoli e 3 astenuti, approvava i bilanci 2019 e 2020 e all'unanimità dei presenti (17 su 20 soci, si assentavano i Comuni soci di Pescia, Buggiano e Lamporecchio, per una percentuale di circa l'82% del capitale sociale) approvava il piano di risanamento; in pari data con Notaio rogante il Prof. Raffaele Lenzi, si teneva anche l'assemblea straordinaria che, all'unanimità dei presenti (17 su 20 soci, si assentavano i Comuni soci di Pescia, Buggiano e Lamporecchio, per una percentuale di circa l'82% del capitale sociale) deliberava l'aumento di capitale come previsto nel piano di risanamento e fissava come termine per la sottoscrizione e del versamento del 25% (come per legge) la data del 15 febbraio 2022 e come termine per il saldo del versamento la data del 30 aprile 2022;
20. va ricordato che, nel frattempo, i Consigli Comunali di 19 Comuni soci, dal 13 dicembre al 29 dicembre 2021, avevano approvato (con alcune riserve espresse dai Comuni di Lamporecchio e Buggiano legate alla delibera della GRT sopracitata ed al controllo della Corte dei Conti) il piano di risanamento nonché l'aumento di capitale come in esso previsto, ciascuno per la quota di spettanza, mentre il Consiglio Comunale di Pescia, tenutosi in data 28 dicembre 2021 se, da un lato confermava la volontà di partecipare a Spes, dall'altro, non approvava né il piano né la conseguente ricapitalizzazione;
21. per questo motivo, il presidente, sentiti gli altri membri del C.d.A., chiedeva in via d'urgenza un parere preliminare all'Avv. Roberto Righi di Firenze che giungeva la mattina del 30 dicembre 2021 e del quale il presidente stesso dava lettura in apertura di assemblea;
22. il 5 gennaio 2022 il presidente trasmetteva una nota al Comune di Pescia nella quale invitata a rivedere la sua posizione, siccome priva di qualsiasi motivazione;
23. il 4 febbraio 2022 si teneva una Conferenza Permanente dei Comuni del LODE ove veniva deciso, anche in seguito al commissariamento della Giunta di Pescia, di concedere ulteriore tempo a detto Comune per rivedere la sua posizione, dunque, in data 15 febbraio 2022 si svolgeva un'assemblea straordinaria della società ove, all'unanimità, veniva posticipato il termine per la sottoscrizione ed il versamento completo dell'aumento di capitale stabilito il 30 dicembre 2021 alla data del 30 aprile 2022;

24. entro la data del 30 aprile 2022 sottoscrivevano e versavano tutti i Comuni soci per un totale di Euro 3.111.150,00, in luogo della somma di Euro 3.542.644 prevista in sede assembleare, in quanto il Comune di Pescia non vi provvedeva ma il Commissario e la Dirigente dell'Ente stesso inviavano note alla società che manifestavano la chiara volontà di farlo anche se in epoca successiva (ma ravvicinata) rispetto alla scadenza del termine stabilito.
25. Con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 08.06.2022, rubricata "*società pistoiese edilizia sociale srl (s.p.e.s. srl) – piano di risanamento ex art. 14, comma 2 d.lgs 175/2016 (tusp) – copertura perdite e ricapitalizzazione - art. 194 comma 1 lettera c) del d. lgs. n. 267/2000 - riconoscimento di legittimità di debito fuori bilancio per la copertura delle perdite di esercizio*", il Comune di Pescia deliberava di riconoscere il debito fuori bilancio per la copertura delle perdite e per la ricostituzione del capitale sociale minimo legale di Spes relativo alla quota di competenza del Comune di Pescia per l'importo di € 285.334,00 ai sensi dell'art. 194, comma 1, lettera c) del D. L.gs. n. 267/2000, nonché di approvare la ricapitalizzazione della società comprendente la copertura delle perdite per € 2.342.644,00 e la ricostituzione del capitale sociale per € 1.200.000,00 per la quota parte riferibile al Comune di Pescia, nonché infine approvava il testo dello schema del contratto di servizi rimodulato approvato dalla Conferenza Permanente dei Comuni del LODE in data 13 aprile 2022;
26. in data 16 giugno 2022 il Comune di Pescia con atto dirigenziale effettuava il versamento previsto nella citata delibera di consiglio comunale;
27. si precisa tuttavia come i versamenti dei soci previsti dal piano di risanamento per la ricapitalizzazione (coperture perdite ed aumento di capitale) fossero stati così quantificati sul presupposto della sottoscrizione e del conseguente versamento proporzionale di tutti i Comuni soci, entro il termine convenuto con la suddetta delibera, poi prorogato con la successiva delibera del 15 febbraio 2022 al 30 aprile 2022;
28. pertanto, a causa della mancata sottoscrizione, e conseguente versamento, entro il termine convenuto, da parte del socio Comune di Pescia, il medesimo usciva dalla compagine sociale;
29. tenuto conto tuttavia di detto versamento tardivo, veniva convocata una nuova assemblea straordinaria della società che si teneva in data 5 luglio 2022 con la quale, avuto riguardo all'effettivo versamento operato dal Comune di Pescia, veniva azionata una complessa procedura giuridica, per l'esatta comprensione della quale si richiama il verbale di detta Assemblea Straordinaria, che determinava il rientro in società del Comune di Pescia e la

- formazione del capitale sociale all'importo di Euro 1,2 milioni, esattamente come previsto nel piano di risanamento;
30. nel frattempo a seguito dell'approvazione dello schema di contratto di servizi rimodulato, i consigli comunali dei comuni soci approvavano detto testo, con precisazione che l'ultima approvazione avveniva il 30 settembre 2022 da parte del Comune di Buggiano;
 31. a quel punto nulla ostava per la sottoscrizione in forma pubblica del nuovo contratto di servizi che avveniva in data 27 ottobre 2022 presso la Sala maggiore del Comune di Pistoia al rogito del Notaio Lenzi di Firenze;
 32. da quella data si poteva considerare anche formalmente completato il processo di risanamento per essere la società dotata del capitale sociale previsto nel piano di risanamento, per essersi verificate le condizioni ivi previste e cioè la ricapitalizzazione e l'accordo con Regione Toscana e, altresì, per essere stato sottoscritto il nuovo contratto di servizi che faceva proprie le indicazioni e le previsioni del piano di risanamento;
 33. così come indicato dal piano di risanamento e dal nuovo contratto di servizi, entro il 30 novembre 2022 veniva trasmesso a tutti i Comuni soci il Budget per il 2023, nonché la nuova misura del contributo obbligatorio che diminuiva sensibilmente rispetto al 2022 a cagione dell'importante lavoro svolto dagli uffici inquinato e legale avente ad oggetto la riduzione della morosità di cui infra;
 34. si tratta di un dato fondamentale per comprendere il processo di efficientamento aziendale posto che, da un contributo obbligatorio complessivo pari ad Euro 360 mila circa per il 2022, si passava ad Euro 240 mila per il 2023, grazie all'efficacia delle azioni di recupero e di costante monitoraggio delle morosità portate avanti dagli uffici Spes;
 35. nel budget venivano sostanzialmente mantenute (con una leggera diminuzione) le previsioni del piano in ordine al livello di manutenzione ordinaria, nonostante la crisi economica che aveva ridotto la media mensile degli affitti riscossi dalla società da Euro 107 del 2019 ad Euro 92 nel 2022;
 36. nel frattempo a seguito dell'approvazione del nuovo contratto di servizi entro l'anno e nei primi 3 mesi del 2023 tutti i Comuni soci versavano il contributo obbligatorio previsto per il primo anno di funzionamento del piano e cioè il 2022, ad eccezione del Comune di Pescia;
 37. per completezza informativa segnalo che la Procura Regionale della Corte dei Conti, nell'ambito dell'istruttoria di indagini in corso, chiedeva il 14 giugno 2022 la trasmissione di tutta la corrispondenza intercorsa tra SPES e la Corte dei Conti relativa al piano di risanamento redatto dal Centro Studi Enti Locali e che chi scrive adempiva alla richiesta il

21 giugno 2022 comunicando che il Piano di Risanamento (unitamente all'Attestazione di esso ex art. 76 L.F., ai verbali delle Assemblee Ordinarie e Straordinarie del 30.12.21 che avevano approvato detto piano e deliberato l'aumento di capitale conseguente ed al Parere dello Studio Morbidelli di Firenze sopra citato) era stato trasmesso alla Sezione Regionale della Corte di Conti in data 01 marzo 2022.

2) IL 2022 COME ANNO DEL PERFEZIONAMENTO DEL RISANAMENTO AZIENDALE

A pag. 22 della Relazione sulla Gestione per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, chi scrive riportava quanto segue.

“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.”***

Viceversa, nella relazione sulla gestione per il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, quest'organo scriveva che ***è possibile sostenere che la società, al contrario dello scorso anno, ha senz'altro prospettive concrete, reali e tangibili di continuità aziendale per essersi realizzate le 3 condizioni essenziali enunciate l'anno scorso o per essere le stesse in corso di positivo compimento.***

Ed infatti:

- a) con delibera di Giunta n. 1339 del 13 dicembre 2021, Regione Toscana ha approvato la rendicontazione per Euro 1,679 milioni di interventi manutentivi straordinari effettuati nel passato dalla società, con ciò facendo diminuire il debito da mancata rendicontazione ad Euro circa 3,9 milioni dagli originari 5,6 milioni;***
- b) è stato approvato il piano di risanamento dall'assemblea dei soci in data 30 dicembre 2021 ed è stato deliberato un aumento di capitale a copertura delle perdite pregresse ed a titolo di ricapitalizzazione per Euro 3.542.644,00 dei quali, quanto ad Euro 3.111.150,00 sono già stati sottoscritti ed interamente versati da 19 Comuni entro il 30 aprile 2022, quanto al saldo pari ad Euro 431.454, sussistono ragionevolissime probabilità che venga corrisposto entro qualche settimana; infatti il Comune di Pescia, che originariamente ed***

incomprendibilmente aveva rigettato con delibera di Consiglio Comunale il piano di risanamento e l'aumento di capitale in esso previsto a titolo di ricapitalizzazione, a seguito del Commissariamento della Giunta Municipale e grazie alla lungimirante attività del Commissario Prefettizio, Dott. De Cristofaro e la fattiva collaborazione della Dirigente dei Servizi Finanziari del Comune, Dott.ssa Barbara Menini, ha approvato in data 23 maggio 2022 in Giunta un progetto di bilancio previsionale che prevede integralmente le somme indicate dal piano di risanamento, con precisazione che il Consiglio Comunale che dovrà definitivamente approvare il bilancio e dunque rendere "pagabili" a stretto giro le somme in questione è fissato per il giorno 8 giugno 2022;

- c) in data 13 aprile 2022 la Conferenza Permanente dei Comuni del LODE ha approvato lo schema di contratto di servizi rimodulato sulla base delle indicazioni del piano di risanamento e chi scrive ha chiesto con pec in data 28 aprile prot. 2293 a tutti i Comuni soci di approvare, secondo gli atti interni che ogni Comune riterrà di seguire, il contratto di servizi onde giungere, entro il 3 settembre 2022, alla sottoscrizione pubblica del nuovo testo del contratto.*

Risolta la vertenza con il socio Comune di Pescia, avuto riguardo al completamento del processo di risanamento, nonostante il permanere di alcune incertezze connesse essenzialmente al PINQUA e dunque, soprattutto, alla questione Area Ricciarelli (di cui infra), al momento di redazione della presente relazione è possibile sostenere che **la società abbia recuperano totalmente la continuità aziendale.**

3) LA RIMODULAZIONE DEL PIANO DI RISANAMENTO

Come è evidente dalla semplice lettura della ricostruzione in fatto sopra svolta al n. 1, Spes ha riacquisito la piena capacità d'agire in data 27 ottobre 2022 con la sottoscrizione del nuovo contratto di servizi ed è tornata *in bonis*, nel senso del recupero della perdita del capitale sociale soltanto nel giugno 2022 con l'ultimo versamento previsto a titolo di ricapitalizzazione, che ha tuttavia comportato uno strascico giuridico connesso alla perdita della qualifica di socio del Comune di Pescia, perduta il 30 aprile 2022 a seguito del mancato versamento di quanto al medesimo ente territoriale spettante, riacquisita solo il 5 luglio 2022. Peraltro, soltanto a fine luglio 2022, con il mancato esercizio del diritto di opzione sul nuovo aumento di capitale da parte dei 19 soci residui, il capitale sociale è stato portato al livello previsto dal piano di risanamento.

In questo contesto l'efficacia del piano di risanamento è slittata di quasi un anno derivandone dunque la necessità di un suo aggiornamento, nonostante la significativa opera di ristrutturazione

aziendale che ha condotto alla riduzione di quasi 2/3 della morosità degli assegnatari, risultato storico per una società come Spes.

Nel frattempo, come noto, il LODE aveva chiesto all'organo amministrativo di ripensare la scelta (prevista nel piano) di sopprimere la figura del Direttore Generale, giudicato necessario anche se con diverse configurazioni giuridiche e contrattuali dai Comuni soci.

A questo proposito occorre osservare come i colloqui con l'attuale D.G., Ing. Nicola Nigro, aventi ad oggetto le sue dimissioni anticipate a seguito di un accordo (indicato nei suoi tratti essenziali dal piano) non hanno portato alla concretizzazione di alcuna intesa fra le parti, posto che le condizioni economiche che il Direttore Generale in carica aveva richiesto non si presentavano convenienti per l'azienda.

Pertanto, l'Ing. Nigro continuerà a fornire i suoi apprezzati servizi alla società fino alla data del suo previsto (a normativa vigente) pensionamento dell'ottobre 2024.

Ne deriva che la previsione del risparmio contenuta nel piano in relazione alla figura del Direttore Generale non potrà di fatto essere conseguita, derivandone anche sotto questo profilo la necessità di una rimodulazione di esso.

Nell'ottica appena evidenziata, nella fase di rimodulazione del piano occorrerà anche rivedere il rigido blocco del turn over del personale, se ciò, come pare, sarà possibile in termini di tenuta dell'equilibrio economico finanziario e patrimoniale, in quanto le molteplici nuove incombenze derivanti dal rinnovato modello aziendale e dai finanziamenti in arrivo comportano la necessità di una dotazione adeguata di dipendenti. Del resto, non è pensabile adottare un modello che prefiguri maggiori adempimenti e compiti e, allo stesso tempo, ridurre l'organico del personale.

Tuttavia, il più importante aspetto che milita a favore della rimodulazione del piano e che va oltre la richiesta al riguardo formulata dai soci, nel senso che si tratta di adempimento che il cda avrebbe comunque posto in essere, è rappresentato dalla questione PINQUA che deve essere subito affrontata anche perché è il motivo per cui l'organo amministrativo, d'intesa con i consulenti del Centro Studi Enti Locali, hanno procrastinato di qualche mese detta rimodulazione, con l'obiettivo di avere maggiori certezze in ordine alle definitive scelte strategiche da adottare.

4) PINQUA – AREA RICCIARELLI E LE FORNACI

Come detto, resta ancora aperta la questione del PINQUA, già oggetto di approfondito esame nelle relazioni afferenti agli ultimi due esercizi.

E tuttavia il passare del tempo contribuisce a complicare il quadro e ad aumentare le incertezze connesse all'effettività del finanziamento pubblico, molto importante per la società.

Ai sensi dei commi 437 e seguenti dell'articolo 1 della legge n. 160 del 2019, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo con particolare riferimento alle periferie e di favorire lo scambio tra le varie realtà regionali, veniva istituito il "*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare*" abbreviato in PINQUA.

Insieme al Comune di Pistoia, Spes partecipava, con 2 proposte, una relativa all'Area Ricciarelli – Cerri e l'altra relativa al quartiere Le Fornaci, entrambe ubicate nel Comune di Pistoia.

Sulla base dell'istruttoria svolta dall'Alta Commissione sulle proposte pervenute nei termini, pari a n. 290, venivano considerate ammissibili n. 271 proposte per complessivi € 4.266.644.470,29.

Fra queste proposte il progetto Le Fornaci si collocava al n. 235 in graduatoria e quello relativo all'Area Ricciarelli al n. 262.

Con Decreto del Ministro Giovannini del novembre 2021, avuto riguardo alla concreta somma a disposizione del Ministero in quel momento, pari ad € 2.820.007.519,85, venivano concretamente finanziate n. 159 proposte.

Considerato tuttavia che il Programma può essere approvato fino al completo assorbimento delle risorse disponibili, l'art. 2 del Decreto del Ministro Giovannini così disponeva in relazione alle proposte che erano state dichiarate ammissibili, fra le quali dunque quelle di Spes:

(Proposte ammissibili)

1. Le proposte presentate e ritenute ammissibili dall'Alta commissione, per le quali la dotazione finanziaria non è attualmente sufficiente, sono indicate nell'elenco (ALLEGATO 3) e potranno essere ammesse a finanziamento in base all'eventuale scorrimento della graduatoria ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del presente decreto ovvero a seguito della attribuzione di ulteriori risorse destinate al Programma.

2. Le risorse residue allo stato disponibili, non sufficienti per finanziare ulteriori proposte, sono pari ad euro 189.442,45 euro.

Ne deriva che, allo stato, i progetti Spes sono in uno stato di sospensione ed a questo punto non vi sono certezze né sul quando del finanziamento né sull'an ed entrambi gli aspetti meritano una separata trattazione.

Per quanto attiene all'an è evidente che il mancato finanziamento costringerebbe la società a ripensare la sua attività nel senso di effettiva contrazione delle risorse a disposizione per lo svolgimento della manutenzione ordinaria ed anche per il costante mantenimento dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale.

Si tratta di un punto molto importante per l'evoluzione della gestione posto che il piano di risanamento aveva considerato come ragionevole l'ipotesi dell'effettivo finanziamento, atteso che entrambi i progetti erano stati ammessi al finanziamento e che, anche in relazione ad esperienze di bandi statali precedenti che avevano riguardato proprio ERP del Comune di Pistoia, è accaduto che i progetti che sono stati dichiarati ammessi al finanziamento da parte dello Stato, anche se non sono stati finanziati in un primo momento, lo sono stati poi negli anni successivi.

Al riguardo occorre osservare che il gettito previsto dal PINQUA è estremamente significativo in quanto Spes potrebbe beneficiare di ingenti somme derivanti dai compensi tecnici (circa 538 mila euro per l'area Ricciarelli e circa 1.36 milioni di euro per le Fornaci) ma, ancor di più, con quelle risorse sarebbe risolta definitivamente l'annosa questione Area Ricciarelli, dal momento che, come noto, nel progetto è previsto l'acquisto dell'area, finanziato con risorse statali, da parte del Comune di Pistoia, per un totale di Euro 1,6 milioni e cioè esattamente il valore a cui è iscritto a bilancio questo asset dopo la perizia di stima redatta a cura dell'Ing. Palchetti dell'ottobre 2020 e dopo che il Ministero ha valutato come corretto il valore dell'area ad euro 1,6 mil. per il progetto PINQUA, ammettendolo al finanziamento.

In questo contesto si colloca la modifica urbanistica che il Comune di Pistoia ha approntato nel 2022 con la quale l'area ha ricevuto destinazioni urbanistiche compatibili esclusivamente con un intervento erp o comunque di edilizia sociale, con la conseguenza che, allo stato, in quell'area sono ammissibili solo destinazioni di natura sociale, secondo la SUL prevista nel progetto PINQUA.

Sotto il profilo del quando deve essere rappresentato come la società ed i soci non possano attendere *sine die* lo sblocco del finanziamento poiché il piano di risanamento approvato da tutti i soci non lo consente e non vi sono al momento indici predittivi, ad eccezione di quanto osserverò in conclusione, che consentano di ritenere che il quadro muterà con la rimodulazione di esso.

Infatti il piano di risanamento vigente, a pag. 158, in relazione alla specifica tematica dell'Area Ricciarelli, ha previsto:

- a. nell'ipotesi più favorevole (il c.d. best case) e cioè il concreto finanziamento del PINQUA, la vendita al Comune di Pistoia dell'area al corrispettivo di Euro 1,6 milioni entro e non oltre il 31 dicembre 2023, a cui si sarebbe aggiunto, come introito per la società, l'importo di Euro 538 mila a titolo di compensi tecnici per l'intervento;
- b. nello scenario intermedio, cioè senza PINQUA, la vendita dell'area al corrispettivo di Euro 1,6 milioni entro e non oltre il 31 dicembre 2023;
- c. nell'ipotesi peggiore, la vendita dell'area al prezzo di almeno Euro 1.280.000 e cioè ridotto del 20%, sempre entro la data indicata.

Relazione sulla Gestione

In tutti gli scenari, il Piano stabilisce che l'area sia comunque alienata entro il 31 dicembre 2023 e che la società incameri entro tale data la somma maggiore o minore sopra delineata.

L'introito di queste risorse è necessario per mantenere l'azienda in equilibrio economico finanziario, derivandone dunque che il mancato introito di detto importo od anche di quello minore, rappresenterebbe un serio problema di natura finanziaria.

Ed infatti il Piano di risanamento, a pag. 159 e seg. prevede come conseguenza del mancato incasso entro la fine del 2023 del corrispettivo dell'area, l'obbligo dei soci di procedere ad una nuova, seppur più moderata, ricapitalizzazione della società secondo il seguente schema:

- a. Euro 200.000 entro il 31 dicembre 2024,
- b. Euro 700 mila entro il 31 dicembre 2025,
- c. Euro 820 mila entro il 31 dicembre 2026,

per un totale di Euro 1.720.000,00.

Il piano precisa tuttavia che, in caso di miglioramento delle performance sociali, la somma della nuova ricapitalizzazione potrà essere diminuita.

È esattamente ciò che è avvenuto posto che l'opera di ristrutturazione aziendale ha migliorato sensibilmente i fondamentali aziendali, tanto che siamo riusciti nella sostanza a più che dimezzare la morosità portandola dal 18% in termini competenza all'attuale 5%, il tutto su un fatturato complessivo di circa 4 milioni di Euro annui, come infra sarà illustrato.

Quest'azione consentirà dunque, nello scenario infausto e non auspicabile della mancata alienazione dell'Area Ricciarelli e, quindi, di mancato introito del corrispettivo, di abbattere la somma della nuova ricapitalizzazione, necessaria al mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario, ma senz'altro non di escluderla, tanto che sembra improbabile ad oggi ritenere che la stessa possa comunque scendere sotto Euro 1.500.000 da corrispondere in tre anni (a giugno di quest'anno questo dato potrà essere definito con maggiore puntualità).

È evidente che la mancata alienazione dell'Area Ricciarelli o comunque la mancata risoluzione della problematica che si trascina dal 2005, rappresenterebbe un problema che deve essere prevenuto e dunque affrontato fin da adesso.

Si tratta quindi di operare l'ultimo tentativo per cercare di ottenere i fondi del PINQUA, opzione che presuppone che il Ministero lo rifinanzi di nuovo:

- attingendo dalla Missione M5C2 denominata "Infrastrutture Sociali, Famiglia, Comunità e Terzo settore" per complessivi 12,79 miliardi di Euro, se ancora capiente, oppure

Relazione sulla Gestione

- inserendolo nella missione M2C3 del PNRR, rubricata “Efficienza Energetica e riqualificazione degli edifici”, stante la perfetta compatibilità dei progetti presentati per il PINQUA (e non solo quelli Spes) con gli obiettivi della missione in questione che prevede una dotazione di risorse assai significativa, pari ad Euro 22,24 miliardi, se ancora capiente;
- o in altro modo che al momento mi sfugge.

A questi fini lo scrivente presidente ha chiesto ed ottenuto in data 14 dicembre 2022 un incontro con il Ministro delle Infrastrutture e Trasporti presso la sede del MIT a cui è seguito un nuovo incontro il 13 gennaio 2023 con il Consigliere del Ministro, Dott. Andrea Bordoni, e con la Responsabile del Ministero per i progetti PINQUA, Dott.ssa Paola Cianfriglia, nel corso dei quali il sottoscritto ha proposto le soluzioni appena indicate.

L'esito di queste riunioni è stato interlocutorio nel senso che, oltre ad aver dimostrato grande disponibilità all'ascolto ed a prendersi in carico la problematica, i vertici ministeriali hanno preso tempo informando che la strada suggerita poteva essere percorribile ma che doveva essere approfondita, attesa la complessità delle questioni connesse al PNRR.

Peraltro è proprio in quella sede che chi scrive apprendeva che l'originario stanziamento del PINQUA, pari a circa 800 milioni di Euro, era stato rimpinguato attingendo alla Missione M5C2 denominata “Infrastrutture Sociali, Famiglia, Comunità e Terzo settore”, dalla quale erano state appunto attinte le risorse mancanti per finanziare i primi 159 progetti per circa 2,3 miliardi di Euro (in altre parole il PNRR è già stato attivato per i primi 159 PINQUA per circa 1,5 miliardi).

Proprio per questo motivo il sottoscritto si permetteva di chiedere che venisse adoperata la medesima modalità per finanziare il residuo dei progetti ammessi al finanziamento ma non ancora finanziati per un fabbisogno di circa 1 miliardo di euro o che, in alternativa, venisse riservato, quantomeno per il progetto Area Ricciarelli, un finanziamento ad hoc.

Come è evidente, nonostante il miglioramento effettivo delle performance dell'azienda, senza il PINQUA ed in particolare senza la soluzione della questione Area Ricciarelli, il risanamento della società riceverebbe una battuta d'arresto che imporrebbe l'avvio di una fase di nuova ricapitalizzazione.

Si tratta di uno scenario che deve essere scongiurato in tutti i modi e per questa ragione chi scrive ha trasmesso al Comune di Pistoia in data 15 marzo 2023, con Prot. n. 1527, una nota agli atti con la quale è stato chiesto al Comune capoluogo, nell'attuale stato di incertezza relativa al finanziamento PINQUA, di rendersi parte diligente al fine di:

1. intraprendere quanto prima percorsi alternativi, anche valutando l'eventuale interessamento di soggetti del territorio per una valorizzazione dell'area che potrebbe, di preferenza e

Relazione sulla Gestione

prevalentemente, mantenere una destinazione a funzione pubblica, anche se non necessariamente ad ERP;

2. in ogni caso, con la data del 31 dicembre 2023 che incombe, di valutare quale destinazione urbanistica imprimere all'area nel contesto della nuova pianificazione onde concretizzare l'incasso previsto dal piano di risanamento ed evitare che l'organo amministrativo di Spes attivi l'impostazione prevista dal Piano di risanamento che sopra ho succintamente riassunto.

Sotto questo ultimo profilo deve infatti essere tenuto in considerazione che la recente modifica agli strumenti urbanistici con la quale il Comune di Pistoia ha reso perfettamente compatibili le destinazioni urbanistiche dell'area Ricciarelli rispetto al progetto presentato da Spes per il PINQUA, impone che soluzioni alternative al progetto PINQUA debbano passare per un ripensamento della destinazione urbanistica, di modo da rendere l'area appetibile sul mercato, valutato come sia praticamente impossibile che un investitore si avventuri in un intervento erp.

In detta nota osservavo inoltre che la data della prima richiesta di afflusso per Euro 200 mila è il 31 dicembre 2024 e quindi, se giungesse una soluzione nei primi mesi del 2024, potrebbe sempre essere evitata tale denegata ipotesi, ma in ogni caso Spes dovrebbe convocare con congruo anticipo rispetto la scadenza del 31.12.23 un'assemblea dei soci per relazionare sullo stato di attuazione del piano, richiamando gli obblighi che si sono assunti tutti i Comuni soci approvando il piano all'unanimità.

Concludo questo paragrafo rappresentando che, proprio in data 29 marzo 2023, il Ministro Salvini, in una conferenza stampa tenuta all'esito di un incontro con Federcasa, ha informato di aver chiesto ufficialmente al Ministro Giorgetti le risorse per finanziare i residui PINQUA ammessi al finanziamento ma non ancora concretamente finanziati.

Ciò induce un timidissimo ottimismo su un possibile sblocco della vicenda PINQUA che resta comunque la strada maestra, sia per gli interessi della società e dei soci, sia in generale per quelli pubblici del territorio, posto che in questo modo verrebbero alla luce 32 nuovi e modernissimi alloggi erp e sarebbe attuata la completa ristrutturazione del quarterie le Fornaci, operazione quest'ultima di fondamentale importanza per il Comune di Pistoia ma che consentirebbe altresì di liberare significative ulteriori risorse economiche a tutto vantaggio degli altri Comuni soci, da destinare alla manutenzione degli alloggi erp collocati nel loro territorio.

5) LA RIDUZIONE SIGNIFICATIVA DELLE MOROSITA'

Dalle analisi svolte dagli Uffici della Spes è emerso che l'insolvenza media invincibile è migliorata di 2,28 punti percentuali passando da 8,48% relativa al quinquennio 2016-2020 calcolata in sede di redazione del Piano di risanamento a 6,40% per il quinquennio 2017-2021 calcolata degli Uffici per la redazione del budget 2023, che è stato presentato ed approvato dal Lode nel gennaio 2023.

Nella tabella sottostante è riportato il dato relativo al fatturato per ogni annualità del quinquennio di riferimento 2017-2021 e ai relativi incassi contabilizzati sia nel medesimo anno di competenza della "bollettazione" sia nelle annualità successive alla stessa sino al 31 agosto 2022.

<u>ANALISI QUINQUENNIO 2017-2021 CON INCASSI SINO AL 31/08/2022</u>							
ANNO	EMESSO	RISC_COMP	TOT_RISC_R		%		CREDITI AL 31/08/2022
			ES	RISC_COMP	RISC_RES	RISC_TOT	
2017	3.503.391	2.913.861	371.043	83,17%	10,59%	93,76%	218.495
2018	3.870.138	3.098.895	436.423	80,07%	11,28%	91,35%	334.819
2019	3.722.054	3.012.403	414.840	80,93%	11,15%	92,05%	294.811
2020	3.960.760	3.379.924	351.702	85,34%	8,85%	94,21%	229.133
2021	3.778.116	3.418.394	230.728	90,48%	6,11%	96,59%	128.994
TOTALE	18.834.459	15.823.477	1.804.739	84,01%	9,58%	93,60%	1.206.243

Come è possibile osservare dalla Tabella sopra riportata, in termini complessivi con riferimento al quinquennio 2017-2021, è stato emesso un importo totale per canoni e servizi a rimborso pari a circa 18,8 milioni di Euro, con una media annua di bollettazione pari a 3.776.892.

Le riscossioni contabilizzate nel medesimo esercizio della bollettazione sono pari complessivamente a 15.823.477, che fanno emergere una percentuale di riscossione di competenza pari al 84,01%, con un'insolvenza media di 15,99%. Facendo un raffronto sulla medesima percentuale del quinquennio precedente 2016-2020, seppur con incassi contabilizzati al 31/03/2021 (e non al 31/08 del 5° anno successivo al primo), la percentuale degli incassi di competenza è migliorata di 1,69 punti percentuali (da 82,32% a 84,01%), facendo diminuire di conseguenza l'insolvenza media.

Il trend in questione è riscontrabile anche analizzando gli incassi delle annualità successive, per le quali la Spes nel quinquennio di riferimento e fino a tutto il mese di agosto 2022 ha incassato complessivamente un ulteriore 1.804.739 Euro del residuo di 3.010.982 di euro (emesso Euro 18.834.459 – Euro 15.823.477 riscossioni a competenza) pari al 59,94% e al 9,58% dell'emesso totale.

Anche in questo caso, confrontando i dati con quelli elaborati in sede di redazione del Piano di risanamento, si può riscontrare il medesimo miglioramento della percentuale di riscossione a

Relazione sulla Gestione

residuo dei crediti iscritti in bilancio e, nello specifico, pari a 0,38% (da 9,20% a 9,58%). Chiaramente la minore percentuale è influenzata dal netto miglioramento delle situazioni di competenza (che analizzeremo di seguito) e da una situazione pregressa ante 2018 che si sta cercando di recuperare anno dopo anno grazie ai diversi piani di rientro sottoscritti dagli utenti che, salvo situazioni particolari, costantemente monitorate, stanno rispettando le scadenze di pagamento rispetto agli impegni assunti.

A questo proposito chi scrive ricorda che come sopra anticipato, nel corso dell'anno solare 2022 sono stati concordati n. 84 piani di rientro ex novo e ne sono stati rinegoziati n. 7. Inoltre, nel 2022 sono stati conclusi con saldo della morosità n. 133 piani di rientro rateali. Al 31.12.22 i piani di rientro attivi erano n. 187 e sono tutti costantemente monitorati attivando in tempi celerissimi le procedure di sollecito e di messa in mora.

Non sono più stati concessi piani di rientro di portata più che decennale posto che il limite che il CdA ha indicato all'ufficio legale è di 3/5 anni a seconda dei casi (salvo deroghe eccezionali concordate con i servizi sociali dei Comuni soci), con pagamento immediato di almeno 1/5 della morosità e ciò sta contribuendo ai risultati che saranno adesso ancor più analizzati.

Entrando nel dettaglio di ogni specifica annualità, dalla tabella sopra riportata emerge chiaramente che il lavoro di monitoraggio e tempestivo sollecito da parte degli Uffici di Spes delle situazioni di mancato pagamento stia sicuramente mostrando i suoi frutti.

Dal 2018, infatti, si riscontra sia un netto miglioramento della percentuale di riscossioni in competenza: 80,93% (2019), 85,34% (2020), 90,48% (2021) sia di quelle relative alle riscossioni in conto residui sui residui stessi di ogni annualità: 58,46% (2019), 60,55% (2020), 64,14% (2021), come si evince dalla tabella sotto riportata.

Riscossioni in conto residui sui residui stessi di ogni annualità			
ANNO	RESIDUI AL 01/01/X+1	TOT_RISC_RES	% RISC C/RESID
2019	709.651	414.840	58,46%
2020	580.836	351.702	60,55%
2021	359.722	230.728	64,14%

Il dato interessante del *trend* positivo è sicuramente quello relativo all'annualità 2021, nella quale l'attività di monitoraggio e sollecito giornaliera della Spes ha consentito di incassare nel medesimo anno il 90,48% dell'importo "bollettato" (tra l'altro bisognerebbe considerare la circostanza che la mensilità di dicembre ha scadenza nel mese di gennaio dell'anno successivo e, di conseguenza, qualora si tenesse conto solo dello "scaduto" la percentuale di incassi in competenza migliorerebbe

Relazione sulla Gestione

ancora di più) e, nei restanti 8 mesi successivi un ulteriore 6,11%, portando la percentuale del riscosso 2021 entro gli 8 mesi successivi alla chiusura dell'annualità a una percentuale pari a 96,59% con un insolvenza media 2021 di 3,41%.

L'auspicio è che se nelle prossime annualità il *trend* continuerà ad essere riscontrato nella medesima percentuale (non bisogna tralasciare le forti difficoltà economiche con cui si è dovuto fare i conti nell'annualità 2022 dovuta alla forte crescita dell'inflazione e alla crisi geopolitica conseguente al conflitto Russa-Ucraina), a partire dal budget 2026 il contributo obbligatorio a carico dei Comuni soci potrà essere proporzionalmente dimezzato rispetto agli attuali importi.

I significati risultati raggiunti in termini di forte diminuzione della morosità derivano essenzialmente sia dal nuovo modello aziendale di cui la società si sta dotando, con procedure standardizzate in merito al monitoraggio della morosità sui circa 2.300 alloggi gestiti, sia dal grande lavoro di squadra fra l'ufficio inquilinato e quello legale.

Questo *trend* positivo conferma ancora una volta la bontà della scelta operata di risanare la società valorizzando le professionalità che la compongono.

Al riguardo sottolineo l'importanza di questi risultati che consentono alla società di avere più risorse per la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento o, *rectius*, di mantenere il loro livello a quello attuale, avuto riguardo alle minori entrate dell'azienda derivanti dal minor livello dei canoni per diminuita capacità reddituale degli assegnatari, che sono passati da una media mensile di Euro 107 nel 2019, Euro 99 nel 2020 ad una media mensile di Euro 92 nel 2021.

Concludo osservando come, estrapolato il dato del **non riscosso al 31.01.2023 relativo al solo emesso di competenza 2022** (epurato ovviamente delle voci "partita di giro" e comunque non afferenti i canoni e gli oneri comuni in bolletta), **è emersa per il 2022 una morosità in competenza di appena il 5%**, che si confida ovviamente di incassare – per quanto più possibile – mediante i piani di rientro a breve termine.

Si tratta di un risultato storico di cui deve esser dato grande merito ai dipendenti tutti della società.

6) CESSIONE DEL CREDITO.

Stante la morosità, anche di lunga data, vantata da Spes nei confronti di ex assegnatari, il C.d.A. ha suddiviso i crediti vantanti nei confronti di ex assegnatari in due tipologie:

- **la prima**, afferente le posizioni ove sussiste una minima possibilità di riscossione sulla base della non anzianità del credito, del reddito "fisso" e/o patrimonializzazione degli ex assegnatari, della non aleatorietà del credito per servizi comuni e/o per canone sanzionatorio; in tali casi - *sempre che il costo di una eventuale azione legale non sia potenzialmente superiore al credito da recuperare e sempre che i crediti non risultino palesemente*

irrecuperabili o giudizialmente inesigibili - potrà essere avviato il procedimento giudiziale di recupero del credito;

la seconda, afferente le residue posizioni in cui le *chances* di recupero sono ragionevolmente inesistenti per mancanza di reddito, reddito da pensione di scarsa aggredibilità e/o sostanziale precarietà dello stesso, per non patrimonializzazione degli assegnatari e soprattutto per anzianità, avuto riguardo anche all'incertezza derivante dall'aleatorietà degli oneri per servizi comuni addebitati nelle bollette inviate e assai risalenti nel tempo.

Nell'ambito della suddetta distinzione, il C.d.A., nella propria seduta del 04.10.2021, ha dato mandato agli uffici di procedere con la scelta della migliore procedura ad evidenza pubblica per individuare uno o più cessionari del credito per quanto attiene le posizioni afferenti la seconda tipologia di crediti. In particolare, S.P.E.S. srl ha individuato un portafoglio di crediti di € 259.200,00 per i quali effettuare un bando di gara per la procedura di cessione pro soluto. In data 14.12.2022, tramite sistema telematico START, è risultata aggiudicataria della procedura negoziata di cessione pro-soluto del predetto portafoglio di crediti chirografari deteriorati, la NPL Management S.p.A. con l'unica offerta economica pervenuta di € 7.800,00 (determina di aggiudicazione in via definitiva n. 3 del 19.01.2023).

In data 07/03/2023 la Spes ha inviato la lettera commerciale ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32, comma 14, del D.lgs. n. 50/2016 per la proposta di atto di cessione dei crediti sottoscritta ed accettata in data 09/03/2023 da NPL Management S.p.A., a cui è seguita regolare esecuzione tra le parti e dunque l'incasso del corrispettivo della cessione.

7) RIDUZIONE DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI

Tra le attività svolte per addivenire alla redazione del bilancio di esercizio 2022 è stato ritenuto opportuno effettuare una approfondita analisi sull'ammontare del Fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio al 31/12/2021 e al correlato ammontare della massa creditizia alla quale lo stesso è riferito.

A conclusione dell'analisi, pertanto, si è ritenuto opportuno ridurre il fondo svalutazione crediti risultante al 31/12/2021, pari ad Euro 1.339.359, di Euro 78.466, portandolo così ad Euro 1.260.893 (ante svalutazione crediti 2022), tenuto conto del presumibile valore di realizzo della massa dei crediti pregressi, calcolato sulla base dell'aggiornata percentuale di insolvenza.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio si specifica, infatti, che nel corso delle attività propedeutiche all'elaborazione del bilancio di esercizio 2022, è stata effettuata un attento studio circa l'esigibilità dei crediti deteriorati, nonché sulla congruità del corrispondente ammontare del

Relazione sulla Gestione

fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio; il tutto al fine di poter sterilizzare i rischi legati alla mancata riscossione dei crediti stessi e rilevare quest'ultimi al loro presumibile valore di realizzo.

Nel dettaglio l'attività ha riguardato, in prima istanza, l'analisi di tutte le posizioni di credito ancora aperte alla data del 31.01.2023 e scadute da più di 12 mesi (nella sostanza tutti i crediti maturati alla data del 31.12.2021 che risultano ancora non riscossi alla data del 31.01.2023) nei confronti degli inquilini degli alloggi Erp. Su tale ammontare di crediti è stata effettuata, in linea con le analisi del Piano di risanamento aziendale ex art. 14 del Tusp, una distinzione tra i crediti aventi *aging* superiore a 5 anni (crediti maturati in anni precedenti al 2018) e quelli aventi *aging* inferiore a 5 anni tralasciando, volutamente, i crediti maturati da meno di 12 mesi che verranno trattati specificamente nel prosieguo.

Tale prima analisi ha fatto emergere i seguenti dati contabili riferiti ai crediti suddetti:

Totale crediti maturati al 31.12.2021 e ancora da riscuotere al 31.01.2023	€ 1.315.465,22
di cui crediti maturati al 31.12.2021 e ancora da riscuotere al 31.01.2023 con <i>aging</i> maggiore di 5 anni (crediti ante 2018)	€ 582.001,35
di cui crediti maturati al 31.12.2021 e ancora da riscuotere al 31.01.2023 con <i>aging</i> minore di 5 anni e superiore a 12 mesi (crediti 2018-2021)	€ 733.463,87

Rispetto a tali dati merita precisare che prima di effettuare tutte le opportune cancellazioni proposte dall'ufficio legale della Società, i crediti totali, riferiti allo stesso periodo, al 31.01.2022 risultavano ammontare ad Euro 1.550.870. Ne consegue, quindi, che rispetto all'esercizio precedente l'ammontare dei crediti suddetti è diminuito di un importo pari ad Euro 235.404,78 a seguito delle eliminazioni proposte nell'ambito dell'approvazione del bilancio 2021 e delle riscossioni effettuate nel corso dell'esercizio 2022.

Ciò premesso, al fine di effettuare una corretta analisi si è proceduto a sottrarre dall'ammontare dei crediti presenti nella tabella precedente, € 1.315.465,22, (opportunamente utilizzando in contropartita il relativo Fondo svalutazione crediti), l'ammontare dei crediti NPV ceduti a seguito della procedura ad evidenza pubblica effettuata nel corso dell'esercizio 2022 (€ 259.241,42, di cui 167.129,41 con *aging* superiore a 5 anni ed € 92.112,01 con *aging* inferiore o uguale a 5 anni), nonché l'ammontare dei crediti da stralciare nel corso dell'anno 2022 proposti dall'ufficio legale di Spes (€ 79.950,88, di cui 37.928,59 con *aging* superiore a 5 anni ed € 42.022,29 con *aging* inferiore o uguale a 5 anni).

Sulla base dei nuovi importi, opportunamente epurati dalle voci di "emesso" per le quali non si effettua alcuna svalutazione, è stato ri-effettuato il medesimo calcolo di congruità del Fondo

Relazione sulla Gestione

svalutazione crediti riportato nel Piano di risanamento aziendale e, sulla base delle risultanze (tenute ferme le ipotesi di calcolo) è stato ritenuto opportuno, al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione dei crediti al loro presumibile valore di realizzo, ridurre il Fondo svalutazione crediti – riferito alle posizioni maturate al 31.12.2021 e risultanti ancora aperta al 31.01.2023 – di un importo pari ad Euro 78.465,80.

Nella tabella che segue è riportato lo schema di calcolo, medesimo rispetto a quello inserito nel Piano di risanamento aziendale, dal quale si evince l'ammontare della riduzione del Fondo svalutazione crediti pregressi.

MOVIMENTAZIONE FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 31/12/2022	IMPORTO
Fondo svalutazione crediti al 31/12/2021	1.339.358,68
Crediti ANTE 2018 da stralciare (CESSATI NON Patrimonializzati)	-37.928,59
Crediti 2018 e SUCC. da stralciare (CESSATI NON Patrimonializzati)	-42.022,29
Crediti ANTE 2018 Ceduti a società NPV	-167.129,41
Crediti 2018 e SUCC. Ceduti a società NPV	-92.112,01
Controvalore cessione crediti a società NPV	7.800,00
Fondo svalutazione crediti al 31/12/2022 (ante accantonamento 2022 e riduzione fondo eccedente)	1.007.966,38
MOVIMENTAZIONE CREDITI AL 31/12/2022	IMPORTO
Crediti al 31/12/2022	1.890.963,44
<i>(Nb. Sono riferiti alle sole voci di emesso utilizzate per il calcolo del contributo dei Comuni soci su cui si calcola anche FSC)</i>	
Crediti ANTE 2018 da stralciare (UTENTI CESSATI NON Patrimonializzati)	-37.928,59
Crediti 2018 e SUCC. da stralciare (UTENTI CESSATI NON Patrimonializzati)	-42.022,29
Crediti ANTE 2018 Ceduti a società NPV	-167.129,41
Crediti 2018 e SUCC. Ceduti a società NPV	-92.112,01
Crediti al 31/12/2022	1.551.771,14
<i>di cui crediti al 31/12/2022 anno 2022</i>	<i>195.197,70</i>
<i>di cui crediti al 31/12/2022 anni 2018-2021</i>	<i>592.910,51</i>
<i>di cui crediti al 31/12/2022 anni ANTE 2018</i>	<i>763.662,93</i>
CALCOLO FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 31/12/2022 ESCLUSO BOLLETTATO 2022	IMPORTO
Crediti al 31/12/2022 Emesso 2022	195.197,70
Accantonamento competenza 2022 (% media riscossioni ultimo quinquennio * emesso 2022)	195.197,70
FSC emesso anno 2022	195.197,70
Crediti al 31/12/2022 anni 2018-2021	592.910,51
% svalutazione crediti anni 2017-2021 (Completamento a 100 della % media di riscossioni a residuo media 5 ANNI)	40,85%
FSC emesso anni 2018-2021	242.203,94
Crediti al 31/12/2022 anni ANTE 2018	763.662,93
% svalutazione crediti anni ANTE 2018 (Completamento a 100 della % media delle riscossioni a residuo ultimi 5 ANNI maggiorata di 45,08 punti percentuali)	90,00%
FSC emesso anni ANTE 2018	687.296,64
FSC TOTALE al 31/12/2022	1.124.698,28
ACCANTONAMENTO 2022	195.197,70
DIMINUZIONE DEL FONDO ECCEDENTE	-78.465,80

Con riferimento ai crediti maturati nel corso dell'esercizio 2022 e ancora non riscossi al 31.01.2023, va ricordato che l'ammontare degli stessi, in linea con l'andamento degli ultimi 2 esercizi e in controtendenza con il passato, risulta ridotto ad una percentuale del 5,15% del relativo emesso dell'anno. Ciò significa che l'andamento della riscossione di competenza, rispetto all'esercizio 2021, risulta ancora migliorato di un ulteriore 4,37%, passando da una percentuale di riscossioni in conto competenza del 2021 pari a 90,48% ad una percentuale riferita alla competenza per l'anno 2022 pari al 94,85%.

Tenuto conto dei miglioramenti sopra citati si è provveduto a svalutare la massa creditizia in corso di competenza per un importo pari ad Euro 195.197,70 (incrementando il Fondo svalutazione crediti) che, per effetto della riduzione dell'eccedente fondo svalutazione riferito ai crediti scaduti da più di 12 mesi, ha inciso economicamente sul risultato di esercizio per l'importo di Euro 116.731,90 (dato dalla differenza tra Euro 195.197,70 ed Euro 78.465,80).

8) ATTIVAZIONE DEL MECCANISMO DEI POR PER GLI ALLOGGI SFITTI

Come noto, i Comuni soci hanno versato a titolo di ricapitalizzazione l'importo complessivo di Euro 3.542.644, e tali risorse finanziarie vanno di fatto a compensare in parte il debito pregresso nei confronti della Regione Toscana per la mancata rendicontazione, pari ad oggi a circa Euro 3,9 milioni di euro.

Il piano di risanamento approvato prevede, infatti, l'obbligo di restituzione di tale importo a Regione Toscana in n. 5 rate annuali costanti da Euro 783 mila (*rectius*, il versamento di tali somme sul conto di contabilità speciale di tesoreria).

In ogni annualità SPES, una volta restituita la rata tramite versamento sul suddetto conto di Tesoreria, presenterà a Regione Toscana un POR (Piano Operativo di Reinvestimento) che sarà in gran parte destinato alla manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti.

Al riguardo, dopo la sottoscrizione del nuovo contratto di servizi, Spes provvedeva in data 29 novembre 2022 a restituire la prima rata a Regione Toscana e conseguentemente presentava all'attenzione prima dell'esecutivo del LODE in data 6 dicembre 2022 e poi, dopo aver ricevuto l'assenso di detto organo, alla Conferenza Permanente dei Comuni del Lode Pistoiese, una proposta per la concreta destinazione dell'importo di Euro 787 mila circa.

La Conferenza del LODE approvava il piano presentato in data 24 gennaio 2023 e Spes presentava il POR contenente detto piano in data 9 marzo 2023 a Regione Toscana per l'approvazione da parte della Giunta regionale che, alla data di redazione della presente relazione, non è ancora pervenuta ma è, comunque, attesa a stretto giro.

Relazione sulla Gestione

Si ricorda che con i POR sono possibili solo interventi di manutenzione straordinaria.

Il POR prevede la ristrutturazione di n. 14 alloggi oltre ad ulteriori interventi non più prorogabili su coperture in via Valiani n. 24 e via Gentile n. 479-48 a Pistoia e su centrali termiche in Agliana via A. Frank, Lamporecchio via Spicchio e Pescia via Fiorentina.

Entro il 30 giugno 2023 dovrà essere effettuato il versamento della seconda rata a Regione Toscana e così via per i prossimi 3 anni, come indicato dal piano di risanamento.

Nel luglio 2023 sarà dunque richiesta la convocazione di un nuovo LODE per l'approvazione del 2° POR che sarà presentato a Regione Toscana subito dopo e che, come già illustrato in sede di LODE, continuerà ad affrontare la questione degli alloggi sfitti, oltre ad altri obiettivi indifferibili di manutenzione.

Pertanto dei n. 61 alloggi indicati nella relazione sulla gestione chiusa al 31.12.21, che non rientrano in finanziamenti statali o regionali e che esulano dal PINQUA per Le Fornaci, ma che necessitano di opere di manutenzione straordinaria e quindi sono inseribili nei POR, i lavori relativi a n. 14 di essi saranno iniziati nel 2023 (1° POR), ulteriori circa n. 20, si auspica che possano essere iniziati nel 2024 (2° POR) ed ai restanti circa n. 25 nel 2025 - 2026 (3° POR e 4° POR con il medesimo ragionamento e sequenza.

Gli ultimi 2 POR saranno comunque destinati ad obiettivi che devono ancora essere individuati in quanto lontani nel tempo.

Occorre tuttavia aggiungere che, grazie ad un attento lavoro di verifica dei dati aziendali effettuato dal Direttore Generale e da chi scrive, come già anticipato ai Comuni soci con la nota del 3 novembre 2022 (prot. 6145), la somma complessiva a disposizione per essere inserita nel meccanismo dei POR non è limitata all'importo della ricapitalizzazione (Euro 3.542.644), ma sarà incrementata dell'ulteriore importo di Euro 863.200,77.

Questa è la somma che è stata reperita in giacenza sul c/c di tesoreria provinciali e che non era mai stata adoperata per la presentazione di POR, in quanto Regione Toscana non aveva mai autorizzato la Spes in questo senso, per avere la stessa sempre soprasseduto dal rendicontare le somme ottenute dai proventi delle alienazioni.

In sede di LODE è stato deciso di attendere qualche mese al fine di comprendere se detto importo potesse essere inserito nel sistema del Superbonus come moltiplicatore, per le motivazioni che saranno esplicitate nel prossimo paragrafo destinato a tale argomento.

9) SUPERBONUS

Spes si trovava nell'impossibilità giuridica di attivare il Superbonus dal 12 gennaio 2021 al 27 ottobre 2022. Infatti il nuovo organo amministrativo ha accettato la carica agli inizi di gennaio

2021 e nella prima riunione del nuovo CdA del 12 gennaio 2021, ha deliberato che la società potesse compiere solo atti conservativi dell'integrità del patrimonio sociale ai sensi del primo comma dell'art. 2486 c.c il quale recita: *“Al verificarsi di una causa di scioglimento e fino al momento della consegna di cui all'articolo 2487 bis, gli amministratori conservano il potere di gestire la società, ai soli fini della conservazione dell'integrità e del valore del patrimonio sociale”*.

Va ricordato come il progetto di bilancio presentato nel luglio 2020 dall'organo amministrativo uscente prevedesse una perdita di oltre Euro 3,6 milioni, che determinava l'erosione del capitale sociale, divenuto negativo per quasi 2 milioni di euro e, dunque, si era verificata una causa di scioglimento della società. Per questo motivo l'assemblea dei soci nel settembre e dicembre 2020 aveva rifiutato di approvare il bilancio senza prima che venisse presentato un piano di risanamento ex art 14 TUSP. Pertanto, dal 12 gennaio 2021 la società, per espressa delibera del nuovo CdA, era entrata in una fase pre-concorsuale (che tuttavia sussisteva anche prima e cioè al momento della presentazione del progetto di bilancio da parte del vecchio CdA), che solo l'approvazione di un piano di risanamento avrebbe potuto evitare. In questo contesto non era certo possibile avventurarsi in nuovi progetti giuridicamente vincolanti come il Superbonus.

Come sopra ricordato il processo di ricapitalizzazione si è completato nel luglio 2022 a causa di lentezze nel versamento dell'aumento di capitale. Completata la ricapitalizzazione, occorreva sottoscrivere un nuovo contratto di servizi anche perché quello vecchio scadeva definitivamente il 3 settembre 2022 e comunque non era coerente con il piano di risanamento. Alcuni Comuni soci hanno deliberato l'approvazione del testo concordato da tutti in sede di Conferenza Permanente dei Comuni del LODE il 13 aprile 2022, solo alla fine di settembre 2022 solo e ciò ha determinato un ulteriore rallentamento del cronoprogramma previsto nel piano.

Siamo finalmente giunti alla firma del nuovo contratto di servizi il 27 ottobre 2022 e da questo momento SPES è tornata, non solo *in bonis*, ma titolare del potere di procedere con pienezza di funzioni.

A quella data le prospettive del Superbonus erano ormai tramontate in quanto la normativa all'epoca vigente imponeva il completamento del 60% dei lavori al 30 giugno 2023 ed il loro termine per il 31 dicembre 2023.

Conseguentemente era impossibile procedere alla gara pubblica per la scelta del promotore, a quella successiva per l'aggiudicazione del progetto definitivo redatto dal promotore e poi iniziare e finire le opere con quelle tempistiche. A ciò si aggiunga che il nuovo governo ha modificato la normativa applicabile e, come è noto, la cessione dei crediti oggi presenta soverchie difficoltà. In realtà SPES anche nel periodo conservativo sopra descritto ha consentito ad effettuare interventi in

Relazione sulla Gestione

Condomini misti dove era soggetta alle maggioranze dell'assemblea condominiale previste per l'approvazione del Superbonus (1/3 dei millesimi) e ciò è avvenuto nei Comuni di Pistoia e Pescia, ma nei condomini interamente pubblici ciò non era possibile per le ragioni anzidette.

Occorre aggiungere che in Toscana nessun intervento, salvo errori, su edifici pubblici erp è stato iniziato da parte delle aziende case toscane. Molte procedure infatti sono state attivate ma moltissime sono ferme per l'insicurezza che regna nella materia.

A questo proposito si offre ai Comuni soci lo schema elaborato da Federcasa nel marzo 2023 in ordine agli interventi di Superbonus attivati fino a questo momento dalle aziende casa italiane, dal quale emerge la grande situazione di incertezza, soprattutto per quanto attiene agli interventi appaltati ma non iniziati e ed a quelli approvati ma non appaltati.

RILEVAMENTO SUPERBONUS 110% [agg. marzo 2023]					
1. Quanti cantieri sono iniziati con il 110%		2. Quanti cantieri devono partire di quelli già approvati		3. Quante sono le opere che sono state appaltate ma non iniziate	
numero	importo	numero	importo	numero	importo
685	1.142.348.020,80	710	2.284.479.337,80	1.536	1.993.405.853,27

Eppure il Superbonus potrebbe costituire una grandissima opportunità specialmente per Spes che, adesso, non solo ha riacquisito pienezza di funzioni, ma ha anche a disposizione il meccanismo dei POR.

Ed infatti, al di là del primo POR che ormai è stato presentato, i prossimi 4 POR che, si ricorda, battono per un importo di Euro 787 mila ciascuno, oltre a quello straordinario sopra descritto per Euro 863 mila, potrebbero essere adoperati come moltiplicatore.

Se il Parlamento approvasse una legge che consentisse l'attivazione del Superbonus al 90% (come adesso) ma anche ad una percentuale inferiore (80% o 70%) in favore degli ex IACP e desse una cornice temporale compatibile con un appalto pubblico, la somma del POR potrebbe essere destinata come 10%, 20% o 30% dell'importo dei lavori di vari progetti di ristrutturazione di edifici condominiali dei Comuni soci che abbisognano ormai da anni di interventi di manutenzione straordinaria urgente e che sono distribuiti su molti Comuni soci.

In questo modo, se Spes individuasse preliminarmente un istituto di credito disposto ad acquistare il credito che la legge consentirebbe di cedere a Spes come ex IACP, sarebbe messo a gara il progetto in questione e ricercato un appaltatore privato a cui sarebbe chiesto di parteciparvi sulla

percentuale residua (90%, 80% o 70%), atteso che vi sarebbe la partecipazione di Spes con la quota del POR.

Passato il periodo nel quale il mercato è stato drogato da un eccessivo utilizzo di questo meccanismo, che si è trasformato in alcuni casi in un abuso, non è peregrino pensare che potrebbe essere una soluzione praticabile.

È facilmente individuabile il plusvalore che verrebbe prodotto dal momento che, se venisse fissata la percentuale dell'80%, con l'importo di Euro 887 mila inserito come il 20% della quota dell'intervento, si potrebbero realizzare uno o più interventi di ristrutturazione pari a circa Euro 4.435.000,00, mentre addirittura tale importo raddoppierebbe se la quota di compartecipazione fosse del 10%.

Condizione necessaria per tale opzione risulta comunque che Regione Toscana approvi l'inserimento del POR come quota di un progetto da appaltare con il Superbonus, circostanza sulla quale la società ha ricevuto risposte interlocutorie da parte dell'ente regionale ma certamente possibiliste.

Si tratterebbe peraltro di bandire gare ordinarie per l'individuazione di un appaltatore e non di avviare quelle complesse e maggiormente aleatorie procedure di partenariato pubblico privati che contemplan la preliminare scelta del promotore e poi la messa a gara del progetto dal medesimo approntato.

Al contrario, se, come è auspicabile, il Parlamento (mentre viene scritta la presente relazione il dibattito per la conversione del decreto legge è in corso) definisse una norma che consentisse agli ex IACP di poter usufruire della normativa agevolativa alla percentuale del 110% fino al 2026, allora lo scenario sarebbe addirittura migliore posto che la società potrebbe attivarsi con il meccanismo del Superbonus al 110%, senza dover ricorrere ai POR, che sarebbe destinati alla loro funzione ordinaria.

In tutte le ipotesi, il presupposto di ogni azione in questa direzione è che il governo ed il Parlamento legiferino in modo finalmente definitivo su tale aspetto, riservando una disciplina di favore per gli edifici pubblici come gli alloggi popolari, posto che in assenza di un piano nazionale casa che manca dai tempi del Governo Fanfani, pare questa l'unica possibilità di provvedere alla manutenzione straordinaria di immobili che fra qualche tempo rischieranno, almeno alcuni di essi, addirittura di non essere più agibili.

Sul punto tuttavia non resta che attendere le decisioni definitive del legislatore che potrebbero anche giungere nel corso dell'anno solare.

La questione è stata a lungo approfondita in sede di Esecutivo Lode ed anche di Conferenza Permanente dei Comuni del LODE.

Relazione sulla Gestione

Va ricordato infine che sussiste anche un'ulteriore problematica e cioè quella connessa all'IVA finale che parrebbe, allo stato, non compresa nella percentuale del 110%.

Se così non fosse i Comuni soci, dovendo Spes, a stato di avanzamento lavori ed al termine dell'intervento, fatturare al soggetto proprietario, si troverebbero a dover corrispondere alla società l'IVA al 10%.

Trattandosi di interventi assai significativi da un punto di vista economico, i Comuni soci ove sono ubicati i condomini oggetto dei lavori di efficientamento energetico e di consolidamento sismico, dovrebbero naturalmente dare un assenso preventivo e soprattutto avere contezza dell'IVA che si troverebbero a pagare, in modo da poterla inserire negli strumenti di programmazione finanziaria e nei bilanci previsionali.

10) FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR – FINANZIAMENTI CERTI PER CIRCA EURO 5,4 MILIONI DI CUI ALL'ELENCO A CON COMPENSI TECNICI CERTI PER EURO 500 MILA CIRCA – POSSIBILITA' DI SBLOCCO ANCHE PER L'ELENCO B PER EURO 2,7 MILIONI E COMPENSI TECNICI PER EURO 250 MILA

Grazie al PNRR ed in particolare al Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza di cui alla Legge n.101/2021 ed al DPCM 15.9.2021 rubricato "*Programma sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica*", con Delibera n.1133/2021 Regione Toscana ha assegnato al LODE Pistoiese l'importo di € 5.366.420,29 a titolo di finanziamento ed € 2.683.195,76 a titolo di somme ammesse con riserva al finanziamento.

In altre parole, le somme direttamente impiegabili sono le prime mentre le seconde costituiscono allo stato una mera eventualità che però sta diventando realtà per le motivazioni che esporrò nel prosieguo.

Sulla base di proposte provenienti dall'Ufficio Tecnico di Spes, l'Esecutivo del LODE, nel dicembre 2021, ha scelto di destinare l'importo di € 5.366.420,29 a n. 3 progetti relativi ai Comuni di San Marcello, Monsummano Terme e Pistoia (Elenco A), mentre le somme eventuali ad altri Comuni soci (Elenco B), come risulta dai QTE (quadri tecnici ed economici) che di seguito si trascrivono:

ELENCO "A":

n.	Comune	Descrizione	Importo stimato
1A)	San Marcello Piteglio	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di XXV Aprile 2021A-Z	€ 1.867.275,29

Relazione sulla Gestione

2A)	Monsummano T.me	Riqualificazione energetica del fabbricato di Via Martiri di Via Fani, 24/84	€ 1.879.184,03
3A)	Pistoia	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di Via di Vittorio 9	€ 1.618.903,35
TOTALE			€ 5.365.362,67

ELENCO "B":

n.	Comune	Descrizione	Importo stimato
1B)	Massa e Cozzile	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di Via Belvedere 18-20	€ 883.246,00
2B)	Quarrata	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di Via San Lorenzo 58	€ 274.431,84
3B)	Lamporecchio	Riqualificazione energetica del fabbricato di Via Sambarontana 73-77A loc. Alberghi	€ 347.280,99
4B)	Serravalle P.se	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di Resistenza 1 loc. Casalguidi	€ 408.055,37
5B)	Uzzano	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di Brodolini 21-23	€ 770.181,56
TOTALE			€ 2.683.195,76

A differenza di quanto riportato nella relazione sulla gestione dell'esercizio precedente, la percentuale riconosciuta dallo Stato a titolo di compensi tecnici non è stata del 18%, come previsto dalla legge regionale, ma del 12%, derivandone dunque un abbassamento della somma che la società ha percepito e percepirà, che passa dai previsti Euro 715 mila circa ad Euro 500 mila circa. Di seguito la rimodulazione dei QTE dell'Elenco A, conseguente alla redazione dei progetti esecutivi che sono stati appaltati, con precisazione che i contratti per tutti e 3 gli interventi sono stati firmati e l'inizio delle lavorazioni è previsto entro giugno 2023.

QTE complessivo ELENCO "A":

OPERE	IMPORTO
Costo di realizzazione tecnica C.R.M.	4.061.794,79

Relazione sulla Gestione

Spese tecniche e generali (12% su C.R.M.)	487.415,37
Imprevisti (9% su C.R.M.)	409.973,03
Costo totale dell'intervento C.M.R.	4.959.183,19
I.V.A. al 10% su C.R.M.	406.179,48
TOTALE GENERALE	5.365.362,67

Ne viene che la società beneficerà di compensi tecnici per Euro 490 mila, di cui è stato già erogato il 15% nel 2022, mentre un altro 15% sarà erogato nel 2023, mentre l'erogazione della residua somma è legata agli stati di avanzamento dei lavori come da cronoprogramma finanziario impartito dal Ministero.

Quanto invece agli interventi dell'Elenco B, proprio in questi giorni è giunta presso Spes una nota di Regione Toscana che apre la strada al finanziamento anche di questi. Si tratta di argomento che dovrebbe essere inserito nel capitolo destinato all'evoluzione della gestione ma, per omogeneità di materia trattata, chi scrive preferisce collocarlo in questo paragrafo.

Ed infatti, con nota del 24 marzo 2023, la Dirigente del MIT scriveva a Regione Toscana evidenziando che *"in occasione delle attività governative di rimodulazione dei fondi disponibili destinati al Piano Europeo per l'Energia il MEF ha ritenuto interessante l'ipotesi di finanziare anche gli interventi contenuti nell'elenco "B" del programma di cui in oggetto, dichiarati ammissibili ma non ancora finanziati"*, che dovranno essere ripresentati per i soli interventi di riqualificazione energetica e comunque rendicontati entro il 31 marzo 2026 come previsto dal PNRR.

Alla stregua della nota ministeriale, Regione Toscana chiedeva a Spes di trasmettere con estrema urgenza gli interventi in esame contenenti solo azioni di efficientamento energetico, rimodulando i progetti nella parte in cui i medesimi prevedevano interventi relativi al rischio sismico.

I progetti presentati all'epoca da Spes ed approvati dal LODE riguardavano, in massima parte, gli aspetti di efficientamento energetico ed in ogni caso in data 29.03.23 la società trasmetteva nota a Regione Toscana con la quale, depurati i progetti dalla verifica di vulnerabilità sismica, emergeva il seguente QTE:

ELENCO "B":

<i>n.</i>	<i>Comune</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Importo stimato</i>
1B)	Massa e Cozzile	Riqualificazione energetica fabbricato di Via Belvedere 18/20	€ 883.246,00

Relazione sulla Gestione

2B)	Quarrata	Riqualificazione energetica fabbricato di Via San Lorenzo 58	€ 274.431,84
3B)	Lamporecchio	Riqualificazione energetica fabbricato di Via Sambarontana 73/77A loc. Alberghi	€ 347.280,99
4B)	Serravalle P.se	Riqualificazione energetica del fabbricato di Resistenza 1 loc. Casalguidi	€ 408.055,37
5B)	Uzzano	Riqualificazione energetica fabbricato di Brodolini 21-23	€ 770.181,56
TOTALE			€ 2.683.195,76

QTE complessivo ELENCO "B":

OPERE	IMPORTO
Costo di realizzazione tecnica C.R.M.	2.065.000,00
Spese tecniche e generali (12% su C.R.M.)	247.800,00
Imprevisti	163.895,76
Costo totale dell'intervento C.M.R.	2.476.695,76
I.V.A. al 10% su C.R.M.	206.500,00
TOTALE GENERALE	2.683.195,75

Ne deriva che sussiste ad oggi la chance reale e concreta di ricevere detti finanziamenti, che risolverebbero annosi problemi di edifici che necessitano di urgenti interventi di ristrutturazione e che permetterebbero a Spes di introitare altresì compensi tecnici per circa Euro 250 circa, a tutto vantaggio dell'attività manutentiva in genere.

11) LA TRANSAZIONE DEI 4 RICORSI AL GIUDICE DEL LAVORO

Così come anticipato nella relazione sulla gestione dell'ultimo esercizio, sono state definite mediante accordo transattivo tra le parti le n. 4 cause avanti al Tribunale di Pistoia, introdotte nei confronti di Spes dai dipendenti Geom. Leonardo Lavoratti, Arch. Valeria Pasquali, Ing. Roberto Gai e Geom. Caterina Innocenti.

A seguito di riconoscimenti economici forfettari per le progressioni di carriera, le parti hanno dichiarato di non avere più nulla da avere o pretendere in relazione alle controversie e sono stati pertanto abbandonati i suddetti giudizi.

Nel bilancio 2021 era stato appostato un fondo rischi per Euro 50 mila, derivandone dunque che la transazione, al costo complessivo di circa Euro 30 mila, ha comportato una sopravvenienza attiva per Euro 20 mila circa.

12) VERTENZA CON CASSA GEOMETRI (CIPAG)

Sul punto si richiama quanto già comunicato ai Comuni soci con la relazione sulla gestione dell'esercizio precedente, in merito alla varie richieste di regolarizzazione della posizione contributiva avanzate da Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti (CIPAG) nei confronti di una dipendente, con la qualifica di geometra, sulla scorta di un presunto obbligo di iscrizione ex art. 5 dello Statuto della Cassa Geometri.

Deve rilevarsi che la dipendente in questione, assunta a tempo indeterminato ed inquadrata nel ruolo professionale del CCNL Federcasa con qualifica di Geometra livello B3 (mansioni espressamente indicate nel contratto di assunzione), ha compiuto gli atti professionali nella sua veste di dipendente SPES e nell'esclusivo interesse della Società sui beni interamente pubblici gestiti da Spes, attraverso apposito contratto di Servizio, per conto dei Comuni soci proprietari.

In base a quanto sopra, la geometra provvedeva, a far data dal 01.01.2015, alla cancellazione della propria posizione dalla Cassa dei Geometri, autocertificando la cessazione dell'attività autonoma di libera professione di geometra e restituiva il timbro al proprio Collegio di appartenenza, ove rimaneva regolarmente iscritta per svolgere le proprie mansioni lavorative specifiche.

Premesso quanto sopra, Spes ha ribadito alla Cipag che, essendo la geometra, dipendente della Società a totale partecipazione pubblica - per la quale ha svolto in via esclusiva le attività catastali e tecniche riscontrate - e risultando la lavoratrice regolarmente iscritta all'Inps, la medesima *non* è tenuta a iscriversi alla Cassa Geometri e che qualsivoglia iscrizione d'ufficio, come già preannunciata, deve ritenersi del tutto illegittima e deve essere annullata unitamente ai provvedimenti di sollecito notificati alla dipendente.

Tale posizione di Spes trova momentaneo conforto sia dall'analisi della normativa sia dall'analisi della giurisprudenza di merito e di legittimità, già illustrata nella precedente relazione di gestione, ma la questione non è chiusa in quanto si attendono pronunce definitive della Cassazione in merito o un intervento del legislatore. La Spes in ogni caso ritiene di dovere fornire il patrocinio legale ai propri dipendenti, come altre aziende casa toscane hanno fatto in casi simili.

In aggiornamento a quanto sopra si precisa che un altro dipendente Spes assunto a tempo indeterminato ed inquadrato nel ruolo professionale del CCNL Federcasa con qualifica di Geometra, è stato nel 2022, destinatario di una comunicazione a mezzo della quale CIPAG ha ritenuto l'avvenuto compimento di attività professionale tale da comportare l'iscrizione obbligatoria alla Cassa.

Anche detta comunicazione è stata contestata dal dipendente e nell'interesse del medesimo la Spes adotterà la stessa posizione già assunta nel C.d.A. del 13.04.2022 ove ha deliberato di fornire patrocinio legale alla prima dipendente, che, allo stato, non è stato ancora attivato.

13) ESPOSTO ALLA SEZIONE REGIONALE DELLA PROCURA DELLA CORTE DEI CONTI ED ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI PISTOIA

Anche a seguito di conformi inviti trasmessi dai soci, Comuni di Pistoia, Massa e Cozzile e Pescia, il C.d.A. affidava allo scrivente Presidente il compito di redigere un dettagliato esposto da inviare alla Procura della Corte dei Conti di Firenze nonché alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pistoia, avente ad oggetto le vicende connesse e conseguenti all'acquisto con fondi pubblici dell'“Area Ricciarelli” e della “Dogana”, nonché alla mancata appostazione di adeguate svalutazioni, soprattutto per quanto attiene alla questione morosità, nei bilanci dal 2006 al 2017.

Gli esposti, identici, corredati da numerosi allegati, anche grazie ai quali si è tentato di ricostruire nel modo più dettagliato possibile la genesi dei fatti e la gestione successiva di tali vicende, sono stati depositati in data 28 dicembre 2021 sia presso la Procura Contabile Regionale che presso la Magistratura Penale.

Nessuna notizia specifica è pervenuta dalla Procura Regionale della Corte dei Conti, mentre a seguito di istanza ex art. 335 c.p.p. rivolta alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pistoia, è emerso che i fatti rappresentati sono stati iscritti al n. 3/2022 del RGNR (Registro Generale delle Notizie di reato) e che la vicenda attualmente si trova in fase di indagini preliminari contro ignoti, con persona offesa la società Spes.

La società è dunque in attesa di valutazioni da parte dell'Autorità Giudiziaria e, naturalmente, l'Organo Amministrativo resta a completa disposizione di essa.

14) AZIONE DI RESPONSABILITA'

Avuto riguardo alla ricapitalizzazione chiesta e deliberata ed al conseguente significativo impiego di risorse pubbliche che potevano sembrare frutto di errori gestionali rinvenienti dal passato, l'Assemblea dei Soci, in data 30 dicembre 2021, incaricava il C.d.A. di affidare un parere legale al fine di verificare la sussistenza di responsabilità degli amministratori e sindaci che si erano succeduti dalla nascita della società fino ad oggi.

L'Organo Amministrativo nell'aprile 2022 affidava al Prof. Giovanni Passagnoli, ordinario di diritto privato presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Firenze, l'incarico di redigere

il complesso parere ed il Presidente trasmetteva allo studio del legale tutta la documentazione utile al fine di potere esprimere il parere.

Il Prof. Passagnoli redigeva il proprio parere in data 16.06.2022, il quale è stato illustrato e discusso nell'ambito dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 05.7.2022.

A seguito del dibattito tenutosi alla presenza di tutti i Comuni soci, l'Assemblea, all'unanimità, ha deliberato di rimandare la trattazione in questione ad un altro incontro, avendo avanzato la necessità di un ulteriore approfondimento e confronto.

Il rinvio si riferisce alla quantificazione dei danni relativi alla mancata pronta svalutazione dell'area Ricciarelli ed alla vicenda della insufficiente o mancante appostazione in bilancio di adeguate poste per la svalutazione dei crediti nei confronti degli assegnatari morosi.

L'assemblea dei Soci si è voluta riservare anche in relazione ai danni rinvenienti dalle operazioni Ricciarelli e La Dogana che il Prof. Passagnoli, ha ritenuto di configurare come vicende negoziali che hanno comportato danni istantanei e dunque produttivi di effettivi pregiudizievoli immediati per la società.

L'Organo Amministrativo, durante l'assemblea Ordinaria dei Soci del 21.12.2022, ha riproposto l'argomento essendo l'Assemblea sovrana rispetto alla decisione di promuovere una eventuale azione di responsabilità.

In particolare, l'Assemblea veniva chiamata a valutare se ulteriormente dar corso a quello che il Prof. Passagnoli ha evidenziato e, dunque, dare un ulteriore incarico ad un organo tecnico-commerciale per la riclassificazione dei bilanci al fine di quantificare il possibile danno che la società ha sofferto, quanto sopra nonostante la giurisprudenza si sia ormai prevalentemente orientata per il superamento del principio in *illiquidis non fit mora*.

Infatti, vi era la necessità di comprendere come muoversi nei confronti dei precedenti amministratori, tenuto altresì conto che nel passato non si è proceduto ad interrompere la prescrizione e che anche l'ipotesi di riclassificare tutti i bilanci, potrebbe essere un incarico molto costoso e potrebbe diventare comunque un'indagine esplorativa.

I Comuni Soci in tale sede, data la complessità della questione, hanno ritenuto opportuno effettuare delle valutazioni anche con i propri Uffici per avere anche il loro parere e, pertanto, hanno deliberato prima di riunirsi con gli uffici comunali e poi adottare una conforme decisione da formalizzare in sede assembleare, valutando attentamente le conseguenze di una azione contro i precedenti amministratori,

La Società è quindi in attesa di conoscere gli esiti degli incontri posti in essere dai Comuni per poi valutare l'invio di una diffida interruttiva della prescrizione nei riguardi di tutti i CdA che si sono

succeduti dal 2005, in relazione a tutte le tipologie di danno astrattamente ricavabili dal parere del Prof. Passagnoli.

15) SULLA SOCIETA' DI REVISIONE

Al fine di completare al meglio l'iter di risanamento aziendale, l'Assemblea Straordinaria dei Soci valutava e approvava una modifica dello Statuto nel senso di prevedere la possibilità da parte dell'Assemblea dei Soci di affidare la Revisione Legale ad un revisore o ad una Società di revisione iscritti all'Elenco di cui al D.Lgs 39/2010.

In particolare, l'Assemblea Straordinaria del 30.12.2021, approvava di aggiungere allo Statuto l'art. 15 bis del seguente tenore:

“Ove l'Attività di revisione legale non sia o non possa essere svolta dal Collegio Sindacale, questa sarà affidata ad una Società di revisione nominata dall'Assemblea, su proposta motivata dal collegio Sindacale. La Società incaricata della revisione legale, anche mediante scambi di informazione con il Collegio Sindacale: verifica nel corso dell'esercizio sociale, con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione; verifica se il bilancio di esercizio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se sono conformi alle norme che li disciplinano; esprime, con apposita relazione, un giudizio sul bilancio di esercizio; l'attività di controllo è annotata in un apposito libro conservato presso la sede sociale. L'Assemblea, nel nominare la Società di Revisione, deve anche determinarne il corrispettivo per tutta la durata dell'incarico, che non può eccedere i tre esercizi sociali. La Società di Revisione deve possedere per tutta la durata del mandato i requisiti richiesti dalla normativa in materia. In difetto essi sono ineleggibili o decadono di diritto. In caso di decadenza della Società di Revisione, gli amministratori sono tenuti a convocare senza indugio l'Assemblea per la nomina di un nuovo Revisore. La Società di Revisione cessa dal proprio ufficio con ('approvazione del bilancio del suo ultimo esercizio sociale ed è rieleggibile.”

Durante l'Assemblea Ordinaria dei Soci del 05.07.2022, il Presidente di Spes, in ordine all'argomento, chiedeva all'Assemblea di esprimersi definitivamente, ai sensi dell'art. 15 bis dello Statuto, in merito alla volontà di optare o meno per la revisione legale affidata a soggetto terzo rispetto al Collegio dei Revisori (Società di Revisione) poiché nel primo caso l'Organo Amministrativo avrebbe promosso senza indugio una procedura ad evidenza pubblica di selezione di una Società per l'incarico della revisione contabile.

Dopo ampia discussione, l'assemblea approvava la proposta di effettuare una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una società di Revisione Legale per tre esercizi finanziari, base di gara di euro 12.000/annui.

La Spes, quindi, pubblicava una manifestazione d'interesse a fronte della quale pervenivano n. 4 adesioni.

La questione veniva esaminata durante l'Assemblea Ordinaria dei Soci del 02.09.2022 ove veniva dato mandato all'Organo Amministrativo di richiedere alle tre società partecipanti, escluso la Auditing & Consulting Group, un'integrazione documentale.

Durante l'Assemblea ordinaria dei Soci del 21.12.2022 veniva dato mandato al C.d.A. di procedere con l'affidamento diretto alla società Auditing & Consulting Group srl previa negoziazione per ottenere una riduzione del prezzo.

La Revisione Legale veniva, quindi, affidata alla società Auditing & Consulting Group srl per un triennio (tre esercizi finanziari) con compenso annuo di € 7.000,00 omnia, oltre accessori di legge e l'incarico decorrerà dal giorno successivo all'approvazione del bilancio anno 2022, ultimo con revisione legale degli attuali Sindaci Revisori.

16) ATTIVITA' PORTATE ALL'ATTENZIONE DELL'ESECUTIVO DEI COMUNI DEL LODE

Si ritiene opportuno in questa sede richiamare i seguenti punti, trattati all'ordine del giorno della riunione con l'esecutivo del L.O.D.E. tenutasi del 6 dicembre 2022 e, in particolare:

punto 1. Necessità di rigoroso rispetto degli art. 30 e 38 della LRT 2/2019 e degli accordi fra Spes e LODE – opportunità di approvare un nuovo regolamento ai fini del contributo obbligatorio ex art. 16, comma 3, Contratto di Servizi e del nuovo art. 9, comma 8 del Contratto di Servizi relativo alle azioni che i Comuni devono intraprendere in caso di morosità;

punto 2. Morosità condominiale degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica siti in fabbricati c.d. misti, amministrati da amministratore esterno.

Per quanto attiene il punto 1, si rileva che in data 06.02. u.s. è stata redatta dal gruppo tecnico del L.O.D.E. la bozza del disciplinare gestione morosità inviata al L.O.D.E. per il suo esame definitivo e per le opportune valutazioni anche in ordine all'art. 12, commi 1 e 3, non definiti dal Gruppo tecnico trattandosi di valutazioni sui contributi e sulla morosità residua di assegnatari assistiti dal servizio sociale prima della cessazione del rapporto per decesso e/o rilascio, che si riflette anche sull'equilibrio di gestione della società e che, conseguentemente, dovrà essere esaminata a livello politico.

Per quanto attiene il punto 2, in relazione alla morosità condominiale degli assegnatari di alloggi di e.r.p. in fabbricati misti, la Spes ha continuato a verificare i bilanci redatti dagli amministratori di condominio e a sollecitare gli assegnatari a prendere contatti con il Condominio per il saldo del dovuto, al fine di contenere le morosità condominiali, nonché al fine di scongiurare azioni pregiudizievoli nei confronti del Comune proprietario – che ha il rapporto con il Condominio – e/o nei confronti dell'ente Gestore.

Si precisa che gli assegnatari i quali, all'esito della ricezione dei predetti solleciti, non hanno dato riscontro positivo all'amministratore e/o a questa Società - così maturando e/o facendo persistere una morosità superiore a sei mesi – saranno destinatari di formale messa in mora ex art. 30 L.R.T. 2/2019 a firma dell'ufficio legale di Spes, che provvederà a contestare all'assegnatario e ai componenti il nucleo familiare obbligati in solido la morosità superiore a sei mesi nel pagamento delle quote accessori, appunto gli oneri del condominio, dovute per la conduzione dell'alloggio.

Nella predetta comunicazione – che verrà inviata per opportuna conoscenza anche al Comune – la Spes preciserà all'assegnatario che la morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e/o delle quote accessorie per servizi - ai sensi della L.R.T. n. 2/2019 in materia di e.r.p. - è tale da determinare la decadenza dell'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto, e pertanto, in difetto di quanto sopra, dovrà essere richiesto al Comune di adottare gli opportuni provvedimenti di legge ivi incluso - se necessario - di avviare il procedimento di decadenza per l'emissione dell'ordinanza di rilascio dell'alloggio.

La nuova procedura che verrà a delinearsi consentirà di monitorare il puntuale adempimento degli assegnatari anche agli obblighi di pagamento nei confronti del Condominio - al fine di tutelare il Comune proprietario e/o Spes da richieste di pagamento degli oneri condominiali – e consentirà altresì, di adottare ogni necessario provvedimento da parte del Comune proprietario. Tale procedura permette, dunque, di individuare tempestivamente quelle situazioni sulle quali non può esserci alcun progetto, con la conseguenza che, in presenza di morosità ex art. 30 L.R.T. 2/2019, il Comune, dietro richiesta di Spes, potrà avviare il procedimento di decadenza, così adempiendo alle prescrizioni della norma e interrompendo tempestivamente la morosità.

17) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO CON IRIS COSTRUZIONI PER OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICIO NEL COMUNE DI SAN MARCELLO PITEGLIO

In relazione all'intervento oggetto del Finanziamento di Regione Toscana – Decreto 29 Maggio 2020 n. 8274 e della Convenzione sottoscritta il 15.04.2021 tra Spes e il Comune di San Marcello Piteglio, le cui risorse per la realizzazione delle opere avrebbero dovuto essere corrisposte per

l'78% da Regione Toscana e per il 22% dal Comune di San Marcello, deve precisarsi quanto segue.

Con determina del 12.07.2021, la S.P.E.S. aggiudicava in via definitiva alla Iris Costruzioni s.r.l. i lavori di riqualificazione energetica ai fabbricati di E.R.P. di G. Pascoli n. 515 nel Comune di San Marcello, di cui alla gara tramite procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art- 1 comma 2 lettere b) della L. 120 del 11/09/2020 ed il relativo contratto d'appalto veniva sottoscritto in data 26.08.2021.

All'art. 5 "*durata, consegna e svolgimento dei lavori*" del contratto di appalto sottoscritto tra le parti, veniva stabilita in 280 giorni la durata dello svolgimento dei lavori, inoltre, veniva prevista una penale per ogni giorno di ritardo a partire dal termine entro il quale l'intervento avrebbe dovuto essere realizzato, nonché la possibilità per la Stazione appaltante di trattenere la cauzione definitiva pari ad € 17.310,19 versata dall'impresa aggiudicatrice a garanzia degli obblighi nascenti dal contratto d'appalto.

I lavori in questione venivano consegnati il giorno 27/08/2021 a seguito di regolare verbale e, come da tempo contrattuale, stabilito in 280 gg, l'ultimazione dei lavori veniva, fissata al 03/06/2022.

Tuttavia, la Iris Costruzioni non ha mai provveduto ad approntare il cantiere e mai dato corso ai lavori presi in carico - neppure all'esito dei periodi di proroga e di sospensione come concessi - e, pertanto, stanti i reiterati e gravi inadempimenti agli obblighi e agli impegni contrattuali da parte dell'appaltatrice Iris Costruzioni srl, la Spes con pec del 30.01.2023 trasmessa nuovamente il 10.02.2023, si è dovuta avvalere della risoluzione contrattuale in danno ex art. 108, del Codice dei contratti pubblici del contratto di appalto del 26.08.2021 (Rep. n. 3178).

Il contratto, quindi, veniva risolto di diritto per esclusivo inadempimento dell'appaltatrice e, in forza di quanto sopra, la Spes si intendeva sciolta da ogni e qualsivoglia vincolo nei confronti della Iris Costruzioni s.r.l., con invito all'appaltatrice a restituire, entro e non oltre quindici giorni dalla ricezione della comunicazione, l'importo € 58.431,01 erogato in data 18.10.2021 a titolo di anticipo contrattuale. Con diritto ulteriore di Spes di trattenere la cauzione definitiva pari ad € 17.310,19, facendo comunque salvo ogni eventuale diritto e/o azione risarcitoria della S.P.E.S. s.c.r.l. conseguente al detto perpetrato inadempimento contrattuale.

Con pec prot. n. 1307 del 06.03.2023 la Spes inviava a Unipolsai formale richiesta di escussione della polizza Garanzia Fideiussoria definitiva per € 17.310,19, la quale dopo alcune incertezze aderiva ed inviava atto di quietanza e, sul punto, la Spes è in attesa del bonifico di restituzione.

Relazione sulla Gestione

Atteso il silenzio dell'appaltatrice, con pec prot. n. 1307 del 08.03.2023, la Spes inviava a Sace formale richiesta di escussione della polizza Garanzia Fideiussoria per l'anticipazione per € 59.594,80 (di cui € 58.431,01 a titolo di anticipazione e di cui € 1.163,79 a titolo di interessi).

Nel termine di quindici giorni assegnato a Sace per il pagamento di quanto sopra, e in particolare in data 16.03.2023, giungeva, lettera d'intervento legale dell'appaltatore che contestava i presupposti per la risoluzione contrattuale, intimando a SACE di non pagare (ad Unipol niente osservava) e chiedeva alla Stazione Appaltante di attivarsi per la ripresa dei Lavori.

Si tratta di posizione del tutto pretestuosa apprezzata come tale anche dall'Avv. Roberto Righi dello Studio Morbidelli di Firenze, al quale la società ha dato mandato per replicare intimando il pagamento ed avvertendo che, in caso contrario, l'azienda procederà con decreto ingiuntivo. Alla luce dei fatti sopra esposti la Spes risulta aver ben operato tentando in tutti i modi di andare incontro alle richieste dell'appaltatore, derivandone dunque che la risoluzione è giunta solo quando non era possibile recuperare il rapporto contrattuale.

La mancata realizzazione dell'opera determina un sicuro danno consistente nel privare la società, il Comune socio e soprattutto gli assegnatari di un fabbricato moderno ed efficiente sotto il profilo del risparmio delle utenze (minori costi delle bollette energetiche) e del minor inquinamento ambientale, nonché la Società dell'incasso del 10% a titolo di compensi tecnici che, sulla base degli atti di gara, Spes avrebbe dovuto già aver percepito atteso che l'intervento avrebbe dovuto essere completato al più tardi al 31.12.2022.

Sarà, pertanto, cura di Spes approfondire tutte le azioni da porre in essere a tutela dell'Ente Gestore e del Comune Socio e notificare i soci, a stretto giro, sullo stato della pratica e sulle azioni giuridiche che si renderanno necessarie.

Si conclude rappresentando che, in assenza di termini per la fine dei lavori, non sussiste il rischio di perdere il finanziamento, come del resto confermato da Regione Toscana, ed al riguardo l'organo amministrativo ha dato indirizzi all'ufficio tecnico per un celere nuovo affidamento dell'appalto.

VII - Evoluzione prevedibile della gestione

1. PREMessa – IL RISULTATO DI BILANCIO DEPURATO DALLE OPERAZIONI STRAORDINARIE POSITIVE O NEGATIVE

Si ritiene opportuno precisare che il risultato di esercizio 2022 risulta essere influenzato altresì da poste aventi natura straordinaria, non riferibili all'ordinaria amministrazione e, come tali, non ripetibili in futuro.

Relazione sulla Gestione

Le poste iscritte in bilancio che non riguardano la gestione caratteristica e che hanno comportato l'iscrizione di ricavi nel bilancio 2022, per un totale complessivo di Euro 351.946, sono di seguito dettagliate con i relativi importi:

- insussistenza di passività derivante dall'accordo transattivo raggiunto con la Regione Toscana, la quale ha riconosciuto il carattere "straordinario" ad alcune manutenzioni effettuate negli esercizi precedenti con oneri a carico di questa società. Da tale riconoscimento deriva che il debito che questa società ha nei confronti della Regione si è ridotto mediante compensazione per un importo pari all'ammontare dei finanziamenti che avrebbero dovuto essere erogati a questa società per la realizzazione degli interventi manutentivi in questione. La posta iscritta in bilancio è pari ad Euro 173.840;
- sopravvenienza attiva derivante dalla ricezione di note di credito da parte di Publiacqua relative al 2021. L'importo in questione ammonta ad Euro 33.503;
- sopravvenienza attiva derivante dall'eliminazione del saldo presente nel conto "Fondo rischi per contenziosi pendenti". Il fondo era stato costituito nel precedente esercizio in considerazione della controversia in essere con i dipendenti SPES. La controversia, come sopra evidenziato, è stata definita ed il fondo residuo è risultato eccedente per Euro 20.000. Si è pertanto provveduto al suo azzeramento con eliminazione del fondo e rilevazione di una sopravvenienza attiva in contropartita;
- sopravvenienza attiva derivate dalla riduzione di Euro 78.466 del Fondo svalutazione crediti presente in bilancio al 31/12/2021. Tale riduzione del Fondo, con la rilevazione in contropartita di una sopravvenienza attiva, risulta essere motivato da un adeguamento all'effettiva inesigibilità dei crediti delle annualità pregresse, come sopra precisato;
- minor necessità di accantonamento a Fondo svalutazione crediti rispetto a quanto si sarebbe accantonato applicando all'emesso dell'esercizio 2022 le percentuali di morosità dell'ultimo quinquennio, come previsto dal piano di risanamento. Così facendo sarebbe stato appostato un accantonamento pari ad Euro 241.335. Tuttavia, il credito relativo all'emesso nel 2022, è risultato essere inferiore e pari ad Euro 195.198 e, pertanto, è stato accantonato tale minor importo, con un effetto economico positivo, in termini di minor costo, di Euro 46.137.

Le poste iscritte in bilancio che non riguardano la gestione caratteristica e che hanno comportato invece l'iscrizione di costi nel bilancio 2022, per un totale complessivo di Euro 183.821 sono di seguito dettagliate con i relativi importi:

- sopravvenienza passiva rilevata per riallineare il debito per somme incassate per conto terzi e, pertanto, da riversare al corretto importo. Tali somme vengono automaticamente trasportate in bilancio dalla procedura di gestione della locazione mediante agganci fra i conti di bilancio e

Relazione sulla Gestione

le voci/conduzioni utilizzate nel programma di gestione della locazione. E' emerso al riguardo che, anteriormente al 2018, vi era stato un errato aggancio e che tali voci erano stata riportate nei ricavi anziché fra i debiti. Si è pertanto reso necessario riportare i debiti in questione al corretto importo rilevando in contropartita una sopravvenienza passiva per Euro 142.950;

• maggior ammortamento delle immobilizzazioni materiali, nello specifico della posta inerente gli immobili, conseguente all'applicazione del coefficiente di ammortamento del 3% (coefficiente fiscalmente previsto) e ritenuto più in linea con la loro vita utile, in luogo del coefficiente dell'1,5% finora adottato. Ciò ha comportato un incremento delle quote di ammortamento degli immobili di Euro 40.871.

E' comunque da rilevare che il risultato della gestione ante imposte, pur epurato dalle suddette poste di natura straordinaria, sarebbe stato comunque positivo, registrando un valore positivo di Euro 344.968.

Si tratta di un dato molto importante in quanto dimostra lo stato di salute attuale della società e di ciò i Comuni soci si ritiene che possano essere soddisfatti, tenuto conto che lo stesso permetterà di migliorare la patrimonializzazione della società.

2) ALLOGGI SFITTI E PREVISIONI PER IL FUTURO

Si tratta dell'aspetto ove la società, al momento, ha riportato risultati meno brillanti, del resto in linea con tutte le altre aziende casa della Toscana, ma ciò certamente non può consolare.

L'analisi della delicata questione non può che prendere le mosse da una considerazione preliminare.

In media, le restituzioni degli alloggi prima del 2013 si attestavano a circa 60 all'anno, mentre dal 2013 in poi si è passati a una media di circa 100 annuali.

Il dato di 100 restituzioni annuali è estremamente significativo in quanto fa comprendere quale sia il carico dell'ordinario lavoro degli uffici della Spes ed è di immediato collegamento con la questione degli alloggi sfitti o di risulta.

Ogni anno, infatti, la società si trova a dover gestire la restituzione di oltre 100 alloggi e nella maggioranza dei casi si tratta di alloggi di vetusta costruzione, i quali abbisognano di interventi di manutenzione straordinaria per essere di nuovo locati, come, in moltissimi casi, il completo rifacimento dell'impianto elettrico e termoidraulico, bagni e pavimenti.

È noto che Spes con i proventi dei canoni di locazione e con i compensi tecnici possa compiere solo la manutenzione ordinaria, derivandone dunque che in linea teorica i lavori nella maggioranza dei casi dei circa 100 alloggi restituiti ogni anno, dovrebbe attendere un finanziamento esterno.

L'Ufficio Manutenzione si trova a doversi districare in questo complesso panorama, tenendo conto di tutte le legittime pressioni dei Comuni soci che, naturalmente, hanno il primario interesse a riassegnare gli alloggi lasciati liberi.

In parte, la società tenta di superare questo empasse, dando un'interpretazione estensiva al concetto di manutenzione ordinaria, facendoci dunque rientrare casi che potremmo definire "*border line*".

Ma allorquando si tratta di effettuare il posizionamento di un nuovo impianto elettrico e idrico sanitario, che sovente comporta lavori anche sul pavimento, di rifare il bagno, nonché di sostituire vetusti infissi (i cui prezzi sono saliti alle stelle, come in generale tutti quelli connessi all'edilizia), questa modalità non è possibile.

Quel che si vuol dire è che l'alta percentuale di restituzione impedisce in modo significativo una drastica diminuzione del triste fenomeno degli alloggi sfitti che solo in parte con i POR sarà affrontato.

A ciò si aggiunga che negli ultimi anni è molto aumentato anche il fenomeno della mobilità fra alloggi erp ed anche questo comporta un sicuro aggravio di lavoro per gli uffici della Spes.

Sotto altro profilo deve osservarsi che vi sono casi nei quali non è necessario un intervento di manutenzione straordinaria.

In queste ipotesi si giunge rapidamente alla nuova assegnazione ma si tratta di effettuare quei lavori di manutenzione ordinaria che occorrono per rendere di nuovo affittabile l'alloggio.

Al riguardo, si assiste ad un lavoro quasi quotidiano degli uffici i quali cercano di contattare gli assegnatari proponendo di entrare nell'appartamento, con lavori a loro carico, ma la percentuale di accettazione di queste proposte non è purtroppo alta.

Il contratto di servizi prevede un tempo di consegna degli alloggi, dal momento in cui sono assegnati dai Comuni, che varia da 1 mese a 3 mesi.

Chi scrive non può esimersi dal rappresentare (ed è doveroso sottolinearlo in quanto la relazione deve evidenziare sia gli aspetti positivi che quelli negativi della gestione, al fine di dare ai soci un quadro veritiero dell'azienda), che l'ufficio manutentivo non sempre nel 2022 è riuscito a rispettare questa cornice temporale e tale sequenza si ripeterà anche nell'esercizio 2023, posto che il ritardo manutentivo registrato nei 2 anni di gestione conservativa del patrimonio sociale ha, naturalmente, formato un significativo arretrato.

Ma non è soltanto il periodo conservativo che ha causato questa sequela negativa.

Il problema sotto quest'aspetto sono le risorse a disposizione per la manutenzione ordinaria.

All'estremamente positivo risultato della gestione in termini di drastica riduzione delle morosità e dunque, in prospettiva breve di più che dimezzamento del contributo obbligatorio in capo ai

Comuni, non corrisponde, al momento, un altrettanto commendevole risultato in ordine all'abbassamento degli alloggi sfitti.

Come sottolineato dal piano di risanamento e dalla relazione della Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Spes, Arch. Valeria Pasquali, la somma necessaria per operare una corretta e completa manutenzione ordinaria batte per circa 1,5 milioni di euro annue.

La somma storica destinata dalla società alla manutenzione ordinaria ammonta a circa 700/800 mila euro annue ed obiettivo dell'organo amministrativo, con il contributo obbligatorio dei Comuni e/o con la riduzione delle morosità, era portare quest'importo a oltre Euro 1 milione.

Purtroppo, l'abbassamento del livello medio dei canoni da Euro 107 del 2019 ad Euro 92 del 2021 sta impedendo di colmare questo gap ed a tale negativo dato deve essere affiancato il ritardo che si è registrato nel biennio 2021/2022, che ha visto l'azienda compiere solo attività conservativa del patrimonio sociale, per le note vicende sulle quali è inutile indugiare oltre.

La speranza è che con la società di nuovo a regime e con maggiori finanziamenti a disposizione per la manutenzione straordinaria, si possano maggiormente concentrare risorse su quella ordinaria, nonostante la medesima possa essere effettuato sono con il corrispettivo della concessione (canoni + compensi tecnici) e non con risorse terze.

In ogni caso, maggiori compensi tecnici potrebbero condurre a risultati migliori.

In conclusione, merita sottolineare come rispetto al dato dello scorso esercizio, gli alloggi di risulta siano leggermente aumentati, passando da n. 245 al 31 dicembre 2021 a n.264 al 31/12/2022 (in questo numero non sono stati considerati gli alloggi nuovi di Chiazzano), di cui n.165 da ristrutturare con finanziamento regionale. Di questi ultimi n. 60 sono già stati inseriti in finanziamenti regionali, n. 14 fanno parte del POR 2022 già presentato alla Regione e n. 32 inseriti nel progetto Pinqua.

I POR successivi sono in fase di valutazione; per il momento per le annualità 2023 e 2024 sono previsti complessivamente n. 36 alloggi.

A fattori invariati e cioè senza considerare il PINQUA, con l'attuale numero di dipendenti e con compensi tecnici nella media, si stima che negli anni successivi (2023/2024/2025), il numero degli alloggi di risulta diminuisca in media di circa 20 unità ogni anno.

È evidente che l'attivazione del Superbonus, il PINQUA e nuovi finanziamenti regionali potrebbero portare a risultati nettamente migliori, in quanto determinerebbero l'afflusso di compensi tecnici molto superiori che sarebbero destinati alla manutenzione ordinaria ed anche ad un possibile aumento della dotazione di organico.

3) PROGRESSIONI E PRODUTTIVITA'

L'art. 19 del "Tusp" impone alle Società a partecipazione pubblica di affrontare il tema del contenimento dei costi secondo un'impostazione economico-aziendale, abbandonando una volta per tutte la visione meramente formalistica che ha caratterizzato l'approccio delle Società pubbliche nel decennio precedente.

L'art. 19, ai commi 5 e 6 contiene una specifica disciplina della programmazione e controllo delle spese (*rectius*, dei costi) sul complesso di quelle di funzionamento e di quelle del personale e non si occupa, dunque, unicamente di modalità di reclutamento del personale.

Il citato comma 5, nello specifico, recita che *"le Amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle Società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale tenendo conto del settore in cui ciascun soggetto opera e tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale."* Ed il successivo comma 6 recita che *"le Società a controllo pubblico garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi di cui al comma 5 tramite propri provvedimenti da recepire, ove possibile, nel caso del contenimento degli oneri contrattuali, in sede di contrattazione di secondo livello"*.

Il comma in questione, pertanto, delinea un chiaro sistema di programmazione e controllo basato sulla etero-direzione (di cui all'art. 2497 c.c.) dei soci Pubbliche Amministrazioni che hanno il dovere di impartire obiettivi specifici annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento. Emerge immediatamente il parallelismo con una norma che, per quanto attiene gli Enti locali, impone loro di fornire *"obiettivi di carattere gestionale qualitativi e quantitativi"*¹.

Pertanto, l'art. 19, commi 5 e 6, attiene ai doveri di socio, in base ai quali egli deve agire affinché le proprie Società partecipate vengano gestite nel rispetto dei principi che lo stesso "Tusp" ha stabilito al comma 3, come sopra evidenziate.

¹ Cfr. art. 147-quarter, del Tuel: *"1. L'Ente Locale definisce, secondo la propria autonomia organizzativa, un sistema di controlli sulle società non quotate, partecipate dallo stesso Ente Locale. Tali controlli sono esercitati dalle strutture proprie dell'Ente Locale, che ne sono responsabili. 2. Per l'attuazione di quanto previsto al comma 1 del presente articolo, l'Amministrazione definisce preventivamente, in riferimento all'art. 170, comma 6, gli obiettivi gestionali a cui deve tendere la Società partecipata, secondo parametri qualitativi e quantitativi, e organizza un idoneo sistema informativo finalizzato a rilevare i rapporti finanziari tra l'Ente proprietario e la Società, la situazione contabile, gestionale e organizzativa della Società, i contratti di servizio, la qualità dei servizi, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. 3. Sulla base delle informazioni di cui al comma 2, l'Ente Locale effettua il monitoraggio periodico sull'andamento delle Società non quotate partecipate, analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua le opportune azioni correttive, anche in riferimento a possibili squilibri economico-finanziari rilevanti per il bilancio dell'Ente. 4. I risultati complessivi della gestione dell'Ente Locale e delle aziende non quotate partecipate sono rilevati mediante bilancio consolidato, secondo la competenza economica, predisposto secondo le modalità previste dal Dlgs. n. 118/11 e s.m.. 5. Le disposizioni del presente articolo si applicano, in fase di prima applicazione, agli Enti Locali con popolazione superiore a 100.000 abitanti, per l'anno 2014 agli Enti Locali con popolazione superiore a 50.000 abitanti e, a decorrere dall'anno 2015, agli Enti Locali con popolazione superiore a 15.000 abitanti, ad eccezione del comma 4, che si applica a tutti gli enti locali a decorrere dall'anno 2015, secondo le disposizioni recate dal Dlgs. n. 118/11. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle Società quotate e a quelle da esse controllate ai sensi dell'art. 2359 Cc.. A tal fine, per Società quotate partecipate dagli Enti di cui al presente articolo si intendono le società emittenti strumenti finanziari quotati in mercati regolamentati"*.

È proprio ciò che i soci di Spes hanno fatto, allorché hanno approvato nei loro atti di indirizzo, il richiamo al contenimento dei costi del personale (Cfr., *inter alia*, Comune Pistoia – Comune Quarrata), obiettivo che la società deve dunque perseguire, sia in quanto imposto per legge, sia perché inserito dai soci che esercitano il controllo analogo nei loro atti di indirizzo, sia perché imposto dal piano di risanamento.

E che si tratti di contenimento dei costi e non di formalistica riduzione dei costi, ormai è questione pacifica.

Dal semplice dato letterale appare infatti evidente come il Legislatore del “*Tusp*” abbia voluto abbandonare il principio della riduzione dei costi del personale, sostituendolo con un principio più generale di “*contenimento*” delle spese di funzionamento fra cui quelle del personale.

Da ultimo, si osserva che il comma 6, dell’art. 19 del “*Tusp*” impone agli Amministratori delle Società di fare propri gli obiettivi impartiti dai soci con provvedimenti della Società e, nel caso del contenimento degli oneri contrattuali, di recepirli ove possibile, in sede di Contrattazione di secondo livello.

In tema di politiche del personale dipendente, l’organo amministrativo si è trovato ad operare nel contesto normativo sopra richiamato, ma anche in presenza di dati aziendali peculiari che non potevano non essere valorizzati.

Ci riferisce in particolare a:

- a. una situazione di totale mancata attivazione di progressioni orizzontali da oltre un decennio che ha riguardato tutti i dipendenti;
- b. le n. 4 cause intentate dai dipendenti analizzate *supra*, che fortunatamente sono state risolte con una favorevole transazione, ma che presentavano rischi significativi di soccombenza per la società per somme assai superiori, come risulta dalla proposta rivolta dal Giudice del Lavoro alle parti in sede di tentativo di conciliazione alla prima udienza e che esponevano l’azienda al concreto rischio di vedersi riproposta analoga azione giurisdizionale negli anni successivi dai medesimi lavoratori, a cagione del mancato riconoscimento della progressione;
- c. il prospettato ricorso al Giudice anche da parte di altri dipendenti che avevano trasmesso diffida legale in tema di mancato riconoscimento delle progressioni maturate;
- d. la necessità di garantire un positivo clima in azienda al fine di chiedere ai dipendenti di far fronte ai gravosi compiti che la società ha davanti, dopo aver completato il risanamento, per affrontare la fase nella quale, a società risanata, si deve tentare di recuperare il gravissimo arretrato manutentivo del parco immobiliare gestito, con il meccanismo dei POR, con il Superbonus, con i PINQUA, con il Fondo Complementare al PNRR e così via.

Relazione sulla Gestione

In questo contesto è sembrato al C.d.A. che la migliore soluzione fosse quella di aprire un tavolo con le RSU, che sono state molto disponibili e collaborative al riguardo, al fine di trovare un possibile accordo di secondo livello che, nel rigoroso rispetto del principio del contenimento dei costi, abbracciasse il principio di sostanziale assorbimento dei maggiori costi relativi alla progressioni orizzontali da riconoscere, nella somma che la società aveva negli ultimi anni riservato alla parte fissa della produttiva, pari ad Euro 55 mila Euro.

Ciò avrebbe prodotto il triplice benefico effetto di:

- rispettare la legge e gli atti di indirizzo dei Comuni soci;
- evitare il rischio di contenziosi giurisdizionali da parte dei dipendenti che li avrebbe visti, con ogni probabilità vittoriosi, stante l'inaccettabile situazione in cui molti di essi si trovavano, per non essere stati mai destinatari di una progressione di carriera dopo oltre dieci anni dal loro ingresso in azienda, nonostante il proficuo lavoro svolto mai censurato in termini disciplinari;
- contenere la spesa destinata a tale tematica nel senso di abbassarla rispetto al passato, anche recente;
- garantire un clima di collaborazione in azienda al fine di lavorare alle sfide che attendono Spes, sfide che risultano essere tutt'altro che facili.

L'Organo Amministrativo, su sollecitazione del Collegio Sindacale, ha tuttavia chiesto un preventivo parere al Centro Studi Enti Locali in ordine all'ipotesi di soluzione, individuata dopo molti incontri che il Presidente aveva tenuto con le RSU aziendali.

Il Centro Studi Enti Locali ha certificato, con apposita ampia relazione conservata agli atti, che l'accordo raggiunto rispettasse il principio di contenimento dei costi relativi al funzionamento della società e che, anzi, garantisse significativi risparmi rispetto al passato, consentendo dunque di valutare, in sede di rimodulazione del piano di risanamento, anche opzioni di nuove assunzioni, ad esempio per dotare l'ufficio segreteria di un addetta in più che pare assolutamente necessaria, a cagione del pensionamento di una dipendente avvenuto nel giugno 2022, non sostituita in aderenza al blocco del turn over imposto dal piano di risanamento approvato.

Si tratta di attività che sarà completata con la sottoscrizione di accordo aziendale di secondo livello nelle prossime settimane e, per questo, la tematica è stata inserita nella parte della presente relazione dedicata all'evoluzione della gestione.

4) CONCLUSIONI

Il ragionamento finale relativo allo stato di salute dell'azienda è analogo a quello dello scorso esercizio.

Relazione sulla Gestione

In assenza di un piano casa nazionale e/o regionale, è difficile pensare che Spes, come tutte le consorelle toscane, possa attuare una buona programmazione in assenza di certezze in ordine ai finanziamenti che arriveranno.

La realtà è che gli ex IACP, senz'altro in Regione Toscana ma anche altrove, procedono a tentoni, atteso che non hanno alcuna certezza in ordine alle somme che potranno avere a disposizione per il futuro.

Dal momento che il servizio essenziale svolto non può certamente essere interrotto o dismesso, si pone il problema di come fare in un quadro così privo di sicurezze.

All'esito di una riunione del 18 gennaio 2023 del Coordinamento Casa di Cispel Toscana, al quale parteciparono i presidenti e direttori generali delle aziende casa della Toscana, durante la quale fu presentato il X Rapporto sulla Condizione Abitativa dal titolo "*Abitare in Toscana*", tutti i rappresentanti degli enti gestori hanno espresso e condiviso le annose problematiche che interessano il settore e cioè:

- ✓ mancanza di fondi per interventi manutentivi;
- ✓ aumento degli alloggi sfitti;
- ✓ calo del monte canoni sia per l'aumento degli alloggi sfitti, sia per gli alloggi che si vanno a sistemare che vengono assegnati a persone con basso o nullo reddito e quindi i nuovi canoni sono di circa 40 euro;
- ✓ aumento dei costi di gestione;
- ✓ difficoltà a mantenere il servizio.

A questo panorama non incoraggiante non si sottrae Spes.

Dopo il risanamento la società ha, per così dire, varcato la soglia della modernità ed ha adottato il sistema del budget, sconosciuto prima.

Così entro il 30 novembre di ogni anno ai Comuni soci viene comunicata la somma che, in via previsionale, tenuto conto dei dati e dell'andamento degli incassi, la società potrà spendere per l'annualità successiva e il triennio successivo.

Si tratta di un sicuro salto in avanti che tuttavia non colma la questione della dotazione delle risorse.

Più volte è stato ricordato come i denari che sono stati versati dai Comuni pari ad Euro 3.542.644,00 non sono disponibili per la società, ma devono essere restituiti a Regione Toscana, ed in ogni caso non sono imputabili alla manutenzione ordinaria.

Il contributo obbligatorio è stato necessario, da un lato, per mantenere gli equilibri economici patrimoniali e finanziari della società, dall'altro, per tentare di aumentare la manutenzione ordinaria, obiettivo che è stato in parte vanificato dall'aumento del costo delle utenze per i servizi a

rimborso e dalla significativa diminuzione della media mensile dei canoni riscossi, il che ha comportato il fatto che la società abbia aumentato la somma disponibile per le manutenzioni ed il pronto intervento rispetto al dato storico, ma non nella misura sperata.

Ne viene quindi che l'adagio in forza del quale adesso la Spes ha risorse e può operare senza problemi risulta essere sbagliato e, se sono stati raggiunti risultati, questi derivano dalla ristrutturazione aziendale che è stata impostata ed avviata, nonché da un'attenta opera di contenimento dei costi e di recupero delle prestazioni degli uffici.

Senza un piano straordinario nazionale o senza il rinnovo del Superbonus adattato alle esigenze di società pubbliche come Spes, non è pensabile in alcun modo di far fronte al gigantesco arretrato manutentivo che interessa una parte del patrimonio immobiliare gestito e che porterà, da qui a qualche anno, a dover considerare non più agibili alcuni edifici.

Sussiste peraltro il grande problema dei condomini misti, il cui degrado, se possibile, in alcuni casi, come a Pescia, è maggiore dei fabbricati interamente pubblici.

È corretto che i Comuni soci siano consapevoli di questa realtà e si adoperino in modo unitario per trovare soluzioni condivise che non possono che passare per finanziamenti straordinari al settore.

In definitiva, senza una netta inversione di tendenza e dunque la messa a disposizione di un regime di risorse certe, che consentano un'adeguata programmazione ed un ragionevole certo incasso di compensi tecnici, le performance aziendali, pur restando in termini positivi e comunque di pareggio, non potranno assicurare ai titolari del servizio e cioè ai Comuni soci un servizio così efficiente da recuperare totalmente il tempo perduto dietro agli errori del passato.

VIII- PRINCIPALI DATI TECNICI RICAVABILI DAL BILANCIO

Per quanto riguarda, infine, più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2022, si precisa che:

- l'esercizio 2022, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicito nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a utile ante imposte per Euro 513.093, ad imposte d'esercizio per Euro 103.478 e ad un utile netto di Euro 409.615;
- la società, al 31/12/2022, non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti, in quanto il capitale sociale di Euro 1.200.000 è stato interamente versato. Non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili. Il capitale precedente, tuttavia, risulta interamente perso per le considerazioni sopra svolte. La Società non ha azioni proprie;
- le immobilizzazioni materiali ammontano a € 3.616.239 al netto degli ammortamenti, analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa al bilancio 2022;

Relazione sulla Gestione

- 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, il cui fondo ammonta complessivamente ad € 469.361 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 53.156 relativi alle sole quote di fine anno, i cui pagamenti non erano ancora scaduti;
- 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 2022 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	5.929.917
- Costi operativi esterni	3.872.199
= Valore aggiunto	2.057.718
- Costo del lavoro	1.058.414
= Margine operativo lordo	999.304
- Ammortamenti e svalutazioni	463.663
= Reddito operativo	535.641
+/- Saldo attività finanziaria	-22.548
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	103.478
Arrotondamento	
Reddito netto	409.615

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO CON IL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	2.202.164
Immateriali	6.390		

Relazione sulla Gestione

Materiali	3.616.239	Passivo consolidato*	7.792.220
Finanziarie	1.019		
		Passivo corrente	6.586.856
Capitale Circolante			
Rimanenze	5.757.154		
Liquidità differite**	2.722.965		
Liquidità immediate	4.477.473		
Totale impieghi	16.581.240	Totale fonti	16.581.240

*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 2022 riclassificato è possibile costruire alcuni interessanti indici. Ne proponiamo alcuni indicativi della struttura finanziaria e della redditività:

$$\text{Indice di indebitamento complessivo} = \text{Capitale investito} / \text{Mezzi propri} \\ = 16.581.240 / 2.202.164 = 7,53$$

L'indice in questione denota un indebitamento consistente ma in linea con i precedenti esercizi.

$$\text{Indice di liquidità} = (\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite}) / \text{Passivo corrente} \\ = (4.477.473 + 2.722.965) / 6.586.856 = 1,09$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità incrementato rispetto al precedente esercizio (0,60), grazie all'intervenuta ricapitalizzazione. Indici compresi fra 0,50 e 1 sono indicativi di una situazione finanziaria insoddisfacente. Nel nostro caso l'indice è di poco superiore da 1; va comunque rilevato che l'indice è negativamente condizionato dalla presenza fra le passività correnti del debito nei confronti della Regione Toscana, relativamente al quale è stata stabilita una ristrutturazione con parziale compensazione del debito con il credito per lavori di manutenzione eseguiti negli esercizi precedenti con fondi propri e riconosciuti dalla Regione come "straordinari" e quindi da effettuare mediante finanziamenti regionali.

$$\text{ROE} = \text{Risultato netto} / \text{mezzi propri} \\ = 409.615 / 2.202.164 = 0,19$$

Relazione sulla Gestione

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto. Un valore superiore a 0,1 è indicativo di una buona remuneratività del capitale proprio determinata dal considerevole utile d'esercizio registrato.

ROI = Risultato operativo / Capitale investito nella gestione caratteristica

$$= 535.641 / 16.581.240 = 0,03$$

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, influenzato negativamente dagli ammortamenti, dagli accantonamenti e dalle svalutazioni è in linea con lo scorso esercizio.

EBITDA = Margine operativo lordo = 999.304 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a 1.746.876).

EBIT = Reddito operativo = 535.641 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a 1.746.876)

Entrambi gli indici mostrano un andamento positivo della gestione.

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

PQM

si propone all'Assemblea dei soci:

- a) l'approvazione del bilancio di esercizio 2022, così come descritto nello Stato patrimoniale, nel Conto economico e dalla Nota integrativa;
- b) la destinazione dell'utile di esercizio 2022 come sotto indicato:
 - a riserva legale per Euro 20.480,00;
 - a riserva straordinaria per residui Euro 389.135,00.

Pistoia, 31 marzo 2023

Il Presidente

Avv. Riccardo Sensi

