



società pistoiese edilizia sociale

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

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

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

BILANCIO DI ESERCIZIO 2018

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

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

Il capitale sociale è di euro a 750.000, con decorrenza 1 gennaio 2005 a seguito del conferimento dei beni provenienti dall'ATER,

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

Quello che viene presentato è il rendiconto del quattordicesimo esercizio e il secondo del mandato.

L'Esercizio 2018

Il Bilancio di esercizio 2018 si chiude con una perdita di esercizio, pari a € 791.148.

Personale

Il personale, al 31 dicembre 2018, era costituito complessivamente da n. 23 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 (70%) e indeterminato
1	"As" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
6	"A" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
1	"A" CCNL Federcasa	a tempo parziale (80%) e determinato
10	"B" CCNL Federcasa (*)	a tempo pieno e indeterminato
1	"B" CCNL Federcasa	a tempo pieno e determinato
1	"B" CCNL Federcasa	a tempo parziale (80%) e determinato

(*) n.1 posto vacante con inquadramento B

Relazione sulla Gestione

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 31.12.18, risulta come segue:

a) AREA AMMINISTRATIVA

	Uffici (responsabili)	n. totali addetti e qualifiche (*)	attività in sintesi
Responsabile (Dott.ssa Coradeschi)	segreteria e affari generali (Sig. Belluomo)	n. 3: As+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 (Sig.ra Lamborghini)	n. 5: A1+B1+B3+B3+B3	tutti gli adempimenti in materia di rapporti con gli assegnatari ai sensi delle leggi regionali in materia; adempimenti da contratto di servizio; gestione servizi comuni in fabbricati a totale proprietà pubblica;
	elaborazione dati (Rag. Loli)	n. 2: A1+B3	attività legata all'informatizzazione dell'azienda sia software che hardware, supporto all'ufficio inquilinato su bollettazione e relativi incassi, pagamenti rid, supporto all'attività di ragioneria, registrazione e gestione fatture; pagamenti;
totale addetti		n. 13	

(*) rif. CCNL Federcasa

(**)posto vacante a seguito della prematura scomparsa del dipendente, avvenuta nell'ottobre 2018;

b) AREA TECNICA

	Uffici (responsabili)	n. totali addetti e qualifiche (*)	attività in sintesi
Responsabile (Arch. Pasquali)	progettazione e nuove costruzioni (Arch. Pasquali)	n. 3: Q2+A3+B2	progetti, direzione lavori, sicurezza, adempimenti tecnici connessi;
	manutenzione (Ing. Gai)	n. 4: A2+B1+B2+B3	manutenzioni stabili, segnalazioni, rapporti con assegnatari, ritiri e consegna alloggi (***)
	patrimonio e segreteria tecnica (Geom. Lavoratti)	n. 2: A3+B3	patrimonio, catasto, vendite, gare e adempimenti connessi con le autorità sui ll.pp., rapporti con la regione relativamente ai finanziamenti, (***)
totale addetti		n. 9	

(*) rif. CCNL Federcasa

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

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

Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di € 1.112.647,00, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 27.257,25 per un totale di euro 1.139.904,25; a fronte di € 1.174.096 dell'anno precedente.

Entità degli interventi manutentivi a fronte dei canoni riscossi

Nel 2018 sono stati incassati complessivamente euro 2.492.941,43 per canoni.

Le somme destinate agli interventi manutentivi a carico della Società nonché quelli relativi al pronto intervento sono state complessivamente pari ad euro 969.145,40 di cui: euro 721.405,80 per manutenzione e pronto intervento; euro 123.482,70 per manutenzioni straordinarie negli stabili condominiali; euro 124.256,90 per interventi di manutenzioni straordinarie urgenti ed indifferibili.

Sulla base di quanto sopra ne consegue che il rapporto tra gli interventi manutentivi rispetto ai canoni incassati è pari al 38,88%

Alloggi gestiti

gli alloggi gestiti complessivamente sono n. 2164 di ERP (di cui n. 17 ad affitto calmierato);

Morosità

Relativamente alla morosità da parte degli assegnatari si hanno i seguenti quadri, distinti tra canoni e spese per servizi e con l'indicazione del bollettato anno per anno e del bollettato in modo progressivo:

a) per canoni:

Anno	Totale bollettato per ogni anno	Scoperto al apr 2019	% morosità
2005	2.226.880,64	34.034,24	1,53%
2006	2.384.562,08	38.862,59	1,63%
2007	2.275.017,57	41.535,52	1,83%
2008	2.584.316,06	75.409,99	2,92%
2009	2.420.458,47	56.459,42	2,33%
2010	2.468.924,47	92.741,32	3,76%
2011	2.262.457,19	87.074,11	3,85%
2012	2.348.179,81	147.794,40	6,29%
2013	2.192.012,78	148.456,95	6,77%
2014	2.293.882,78	166.642,66	7,26%
2015	2.197.407,04	148.833,62	6,77%
2016	2.378.362,28	204.120,88	8,58%
2017	2.241.210,91	197.521,96	8,81%
2018 (*)	2.472.495,50	289.112,38	11,69%

Anno	Totale bollettato progressivo	Scoperto al apr 2019	% morosità
2005	2.226.880,64	34.034,24	1,53%
2006	4.611.442,72	72.896,83	1,58%
2007	6.886.460,29	114.432,35	1,66%
2008	9.470.776,35	189.842,34	2,00%
2009	11.891.234,82	246.301,76	2,07%
2010	14.360.159,29	339.043,08	2,36%
2011	16.622.616,48	426.117,19	2,56%
2012	18.970.796,29	573.911,59	3,03%
2013	21.162.809,07	722.368,54	3,41%
2014	23.456.691,85	889.011,20	3,79%
2015	25.654.098,89	1.037.844,82	4,05%
2016	28.032.461,17	1.241.965,70	4,43%
2017	30.273.672,08	1.439.487,66	4,75%
2018 (*)	32.746.167,58	1.499.036,56	4,58%

Le tabelle rappresentano la morosità dell'anno indicato, residuale al 30.04 successivo all'ultimo anno in esame, considerando tutti i pagamenti fatti, quindi anche con notevole ritardo ed a seguito di azioni di recupero della morosità giudiziali ed extragiudiziali effettuate;

() per il 2018 il riferimento è al mese di marzo 2019 e non di aprile.*

b) per servizi:

Relazione sulla Gestione

Anno	Totale bollettato per ogni anno	Scoperto al apr 2019	% morosità
2005	444.183,96	18.162,94	4,09%
2006	643.915,36	42.773,40	6,64%
2007	690.485,02	58.088,93	8,41%
2008	707.231,67	49.642,43	7,02%
2009	712.382,71	38.239,45	5,37%
2010	761.606,47	60.098,16	7,89%
2011	813.813,97	73.133,37	8,99%
2012	947.450,21	109.988,64	11,61%
2013	1.163.950,56	142.844,53	12,27%
2014	1.226.815,87	154.311,69	12,58%
2015	1.253.241,06	158.747,19	12,67%
2016	1.135.959,40	127.483,81	11,22%
2017	1.154.479,16	196.258,13	17,00%
2018 (*)	1.315.621,86	261.120,99	19,85%

Anno	Totale bollettato progressivo	Scoperto al apr 2019	% morosità
2005	444.183,96	18.162,94	4,09%
2006	1.088.099,32	60.936,34	5,60%
2007	1.778.584,34	119.025,27	6,69%
2008	2.485.816,01	168.667,70	6,79%
2009	3.198.198,72	206.907,15	6,47%
2010	3.959.805,19	267.005,31	6,74%
2011	4.773.619,16	340.138,68	7,13%
2012	5.721.069,37	450.127,32	7,87%
2013	6.885.019,93	592.971,85	8,61%
2014	8.111.835,80	747.283,54	9,21%
2015	9.365.076,86	906.030,73	9,67%
2016	10.501.036,26	1.033.514,54	9,84%
2017	11.655.515,42	1.229.772,67	10,55%
2018 (*)	12.971.137,28	1.318.581,30	10,17%

Le tabelle rappresentano la morosità dell'anno indicato, residuale al 30.04 successivo all'ultimo anno in esame, considerando tutti i pagamenti fatti, quindi anche con notevole ritardo ed a seguito di azioni di recupero della morosità giudiziali ed extragiudiziali effettuate;

(*) per il 2018 il riferimento è al mese di marzo 2019 e non di aprile.

Attività degli uffici nell'anno 2018

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

1. sono stati stipulati n. 155 contratti di locazione, di cui:

- n. 79 per nuove locazioni;
- n. 18 per mobilità;
- n. 24 per subentro nell' assegnazione;
- n. 10 per utilizzo autorizzato;
- n. 24 per rinnovo formale, cioè subentro della Spes all'ATER ai fini della registrazione dei contratti all'Agenzia delle Entrate;

2. sono state effettuate n. 98 riprese di alloggi delle quali:

- n. 21 alloggi non riconsegnabili in quanto necessitanti di importanti interventi di manutenzione straordinaria;
- n. 4 alloggi già pronti per una nuova assegnazione;
- n. 52 alloggi necessitanti di manutenzione ordinaria con un tempo stimato tra 1 e 3 mesi;
- n. 9 alloggi sono stati recuperati con esecuzione di ordinanza di sfratto, mancanti dei tempi di sistemazione a causa del completamento della procedura di sgombero;
- n. 12 sono stati oggetto di sopralluogo per stabilire le condizioni contrattuali e tempi di consegna;

3. al 31/12/2018 risultano sfitti 179 alloggi di cui:

- n. 3 ripresi nel corso dell'anno 2012 di cui 1 non idoneo ad alloggio e 2 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
- n. 2 ritirati nel corso dell'anno 2013 entrambe oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
- n. 20 ritirati nel 2014 che sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
- n. 16 sono stati ritirati nel 2015, per 1 dei quali è da definire pratica di sgombero dei mobili, 13 sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 2 da sistemare in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;

Relazione sulla Gestione

- n. 15 alloggi sono stati ritirati nel 2016 di cui 9 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 6 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
- n. 43 alloggi sono stati ritirati nel 2017 di cui 18 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 6 per cui è da definire la procedura di sgombero, 19 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
- n. 80 alloggi sono stati ritirati nel 2018 di cui 21 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 9 da definire procedura di sgombero; 46 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione; 4 pronti in attesa in attesa di assegnazione;

4. sono pervenute n. 113 Determinazioni di assegnazione di cui:

- n. 6 cambi da contratto di emergenza ad assegnazione Erp;
- n. 10 proroghe dei tempi e rinnovi per contratti di emergenza;
- n. 66 alloggi in prima assegnazione;
- n. 5 alloggi con provvedimento della Prefettura di Pistoia (forze armate Agliana);
- n. 17 alloggi oggetto di cambio per mobilità;
- n. 9 alloggi in emergenza;

5. sono state effettuate n. 100 consegne di alloggi, di cui:

- n. 26 alloggi sfitti assegnati nel 2017 e consegnati nel 2018;
- n. 74 alloggi sfitti assegnati e consegnati nel 2018;

6. continuazione attività di accertamento periodico e dinamico dei redditi di cui alla rilevazione del 2017:

sebbene in novembre 2017 fosse stato inviato agli inadempienti un ultimo sollecito alla presentazione della documentazione, al 31 dicembre 2017 gli inottemperanti erano n.138.

Nel 2018, dopo ulteriore recupero degli inadempienti si è provveduto a segnalare ai Comuni i n. 74 nominativi per l'attivazione delle procedure di annullamento dell'assegnazione ovvero di sanatoria.

Nonostante l'attività di Spes e Comuni al 31 dicembre 2018 gli inquilini passibili di decadenza per i quali i Comuni non si sono ancora espressi sono n. 19;

7. verifica superamento limiti di reddito:

per n. 6 assegnatari è stata inviata l'istruttoria ai rispettivi Comuni;

8. richieste adeguamento canone

sono state evase positivamente n. 114 richieste di adeguamento del canone;

9. autorizzazioni di ospitalità

sono state evase n. 18 richieste di autorizzazione all'ospitalità;

10. variazioni del nucleo familiare

sono stati rilasciati n. 31 nulla osta di variazioni del nucleo familiare;

11. contestazione dei ritardati pagamenti ed applicazione delle eventuali penalità

Relazione sulla Gestione

l'attività di addebito della penale di cui all'art.30 è stata svolta regolarmente con cadenza mensile con emissione complessiva pari ad euro 49.683,13 per indennità così ripartite: euro 48.399,55 su alloggi di e.r.p., euro 1.032,72 sugli alloggi di emergenza ed euro 250,86 sugli alloggi di edilizia calmierata. Inoltre sono stati emessi euro 221,01 per interessi sulla bollettazione canoni dell'edilizia agevolata e calmierata e delle unità immobiliari non abitative.

Si è provveduto ad inviare agli inquilini insolventi per più di due mensilità comunicazioni di messa in mora, prevalentemente in marzo, luglio ed ottobre. Risultano essere stati inviate n. 126 messe in mora ai sensi dell'art. 30 LRT 96/1996 e n. 420 solleciti di pagamento;

12. piani di rientro

nel corso dell'anno sono stati concordati/rinegoziati n. 168 piani di rientro rateali. A dicembre i piani di rientro attivi erano n. 222 per una morosità complessiva di euro 1.100.000;

13. contestazione delle violazioni alle regole

l'attività di accertamento e contestazione delle violazioni alle regole contrattuali e normative è stata sempre vigile e nel 2018 sono state contestate n. 20 violazioni al Regolamento dell'Utenza. Sono state avviate n. 3 procedure per occupazioni abusive e per mancata occupazione dell'alloggio;

14. gestione dei servizi comuni

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

gestione edifici interamente pubblici:
n. 107 da Spes;
n. 4 da soggetti terzi;
n. 14 in autogestione da parte degli assegnatari;

gestione edifici in proprietà mista:
n. 23 da Spes;
n. 73 da Amministratori di Condominio;
n. 67 in autogestione da parte degli assegnatari;

15. monitoraggio fabbricati in condomini misti

come riportato, vi sono n. 73 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.

Per l'anno 2018 sono stati spesi euro 123.482,70 per interventi di manutenzione straordinaria nei condomini misti;

16. anagrafe condominiale

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

17. 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;

18. singolarizzazione di impianti centralizzati di fornitura idrica

sono in corso attività tecnico-amministrative per pervenire alla singolarizzazione di 12 impianti centralizzati di fornitura idrica;

19. attività conseguenti alle vendite legge 513/1977 e 560/1993

si procede alle istruttorie per estinzione monetizzata dei diritti di prelazione ai sensi della L.513/77 e quietanze per cancellazioni ipotecarie; gestione pagamenti rateali ai sensi della L.560/93;

al 31 dicembre 2018 i pagamenti rateali ancora attivi erano 17;

20. attività di protocollo e repertorio

il protocollo ha registrato n. 7.328 documenti in arrivo ed in partenza (escluso fatture); sono stati repertoriati n. 254 atti;

21. registrazione fatture

- le fatture registrate di beni servizi e forniture, che non transitano dal protocollo, sono n. 3.530;
- le fatture emesse n. 88;
- i mandati di pagamento n. 1617;
- reversali di incasso n. 118;

22. segnalazioni di richieste di interventi manutentivi

sono state registrate n. 1176 segnalazioni di guasti e problemi vari, relativamente alla totalità degli alloggi, così suddivise:

- n. 70 segnalazioni per autorizzazioni e/o lavori a rimborso 13 segnalazioni a seguito delle ordinanze di sfratto con installazione talvolta di sistemi antintrusione;
- n. 113 segnalazioni pervenute da vari comuni e dalla prefettura della provincia per la consegna degli alloggi;
- n. 70 segnalazioni aperte a seguito della consegna delle chiavi e degli allacci delle utenze;
- n. 124 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;
- n. 63 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;
- n. 43 richieste su impianto di riscaldamento;
- n. 33 richieste di intervento su impianti a gas;
- n. 37 richieste di intervento per pavimentazioni danneggiate;
- n. 21 richieste su infissi interni/esterni;
- n. 160 richieste di intervento verificate per infiltrazioni per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- n. 21 richieste di intervento su tubazioni di adduzione;
- n. 25 richieste di intervento con sostituzione di vasche per perdite/infiltrazioni e/o rottura di scarichi;
- n. 22 richieste di intervento per umido e muffa;
- n. 35 richieste di interventi per deterioramento e caduta intonaco/cls e/o presenza di crepe;
- n. 92 richieste di intervento verificate per perdite per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- n. 6 richieste su impianto elettrico;
- n. 24 fuoriuscita liquami;
- n. 217 segnalazioni varie su coperture, terrazzi, facciate, informazioni.....

Relazione sulla Gestione

le segnalazioni di cui sopra sono pervenute:

- telefonicamente 41%;
- in sede durante gli orari di ricevimento 24%;
- comunicazione scritta lettera/fax 12%, e-mail 23%;

23. 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;

24. redazione di Attestati di Prestazione Energetica

sono stati redatti n. 142 A.P.E. da allegare ai contratti di affitto;

25. 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;

26. esecuzione di lavori da parte di Spes a carico degli assegnatari

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

Nell'anno 2018 sono stati eseguiti n. 7 interventi a rimborso;

27. 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 2018 n. 34 (es. per lavori di sostituzione vasca con doccia, sostituzione radiatori, piccole modifiche interne ecc.);

28. 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 hanno effettuato n. 148 valutazioni preliminari del prezzo degli alloggi e di conseguenza n. 148 comunicazioni preliminari agli assegnatari. I riscontri favorevoli sono stati n. 28 e di questi, per n. 4, si è già proceduto alla relazione tecnica per la vendita;

29. attività di progettazione

a causa dei minori finanziamenti pubblici, sono ridotte sensibilmente le attività per le nuove costruzioni, ma prosegue l'attività inerente le manutenzioni straordinarie, anche grazie ai finanziamenti Ministeriali, tutti tempestivamente eseguiti e puntualmente rendicontati.

Segue una tabella riassuntiva degli interventi in corso:

Relazione sulla Gestione

INTERVENTI COMPLESSIVI NON ANCORA DEFINITIVAMENTE CONCLUSI NELLE RENDICONTAZIONI (al 31/12/18)

A) NUOVE COSTRUZIONI				
n	INTERVENTO e LEGGE	Finanz. Concesso	Percentuale completame	Ultimazione prevista
1	22 alloggi Mons. T.me D.D.R.T. 327/09 (2012)	2.888.750,00	87,77%	2019
2	12 alloggi Quarrata Ronchi DRG 398/09 (competamento posti auto)	1.500.000,00	95,95%	2019
3	20 all. Chiazzano DGR 398/09 (2010)	1.900.000,00	89,66%	2019
4	4 alloggi Pavana DGR 58/11 (2012)	561.821,57	92,34%	ultimato
5	4+4 alloggi Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12 (2014)	694.773,63	51,87%	2019
	TOTALE	7.545.345,20		
B) RISANAMENTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA				
n	INTERVENTO e LEGGE	Finanz. Concesso	Percentuale completame	Ultimazione prevista
6	Marliana Montagnana DRG 398/09 (lavori) (2010)	489.000,00	93,19%	2020
7	Marliana Montagnana DRG 398/09 (acquisto imm)	50.000,00		
8	28 all. PT DR 43/09 (Ceppo) (2011)	2.290.087,25	97,84%	2019
9	Via Indipendenza 88/106 Monsummano DGR 1007/13 (2014)	200.000,00	100,00%	ultimato
10	Adeg. imp. termici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gesca) (2015)	104.000,00	100,00%	30/10/2018
11	Adeg. imp. ascensori comuni vari (DGR 1081/14 ex Gesca) (2015)	225.420,00	100,00%	23/03/2018
12	Sing. impianti idrici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gesca) (2015)	31.330,00	45,38%	2019
13	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "A" (2015/16)	359.504,53	92,15%	2019
14	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B" (2016)	1.281.308,01	50,92%	2024
15	Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13 (2016)	109.272,50	36,97%	2019
16	Riqualificazione energetica Via del Cassero, 307 Maresca	80.602,95	82,84%	30/10/2018
17	Pistoia via Bure Vecchia 4 all. DGR 43/09 (lavori) (2011)	342.667,07	100,00%	ultimato
18	Pistoia via Bure Vecchia 4 all. DGR 43/09 (a carico del comune)	27.616,90	100,00%	ultimato
19	MS alloggi di risulta Via Pacinotti (DGR 1081/14 ex Gesca) (2015)	99.250,00	100,00%	ultimato
20	Riqualificazione energetica Via del Cassero, 307 Maresca	58.174,00	100,00%	ultimato
	TOTALE	5.748.233,21		

30. procedure di gara

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

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

31. rilasci 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;

32. monitoraggio e 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:

Relazione sulla Gestione

ubicazione	kw
Pescia - via Fattori n. 2	18,86
Pescia - via Fattori nn. 2-4	18,86
Pescia - via Fattori n. 4	18,86
Pescia - via Orti n. 7-9	18,86
Pescia - via Orti n. 15	19,78
Pescia - via Orti nn. 11-13	18,40
Pescia - via Orti nn. 7-9-11-14	18,55
Pescia - via Fiorentina nn. 40-42	15,22
Pescia - via Fiorentina n. 44	16,27
Pescia - via Squarciabocconi I	18,40
Pescia - via Squarciabocconi II	17,48
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,20
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,55
sommano Kw.	324,47

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

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

33. Adempimenti su Trasparenza, Anticorruzione e Privacy

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

34. Segreteria LODE

la Spes svolge anche l'attività di Segreteria e Coordinamento del LODE P.se. Detta attività viene svolta solamente da tre degli undici Soggetti Gestori, mentre per i rimanenti otto l'attività è svolta dagli assessorati dei Comuni Capoluogo. Inoltre, l'attività, contrariamente ad altre omologhe, è svolta in modo totalmente gratuito.

La gestione

La gestione dell'annualità 2018 può essere innanzitutto riassunta nell'avvenuto incremento del rapporto/confronto con i Comuni Soci, in particolare incontrati in ben tre sedute assembleari (maggio, luglio ed ottobre 2018).

Gli argomenti affrontati hanno seguito alcuni filoni principali di seguito schematizzati i quali hanno poi avuto la loro ricaduta anche sulla gestione economica ed il conto finale della Gestione 2018.

Mi riferisco a tematiche affrontate a più riprese con i Comuni Soci e finalmente avviate a definizione, questioni di impostazione generale ma con risvolto economico su cui da molto tempo non venivano assunte decisioni o concordate interpretazioni univoche:

- Canoni Concessori, con approfondimenti sulla possibilità e modalità di compensazione anche diluita nel tempo, in modo da eliminare tale voce dal Bilancio Spes e dei Comuni secondo una tempistica predeterminata concordata fra le parti;

Relazione sulla Gestione

- **Morosità degli assegnatari:** come per i Canoni Concessori, si è riuscito ad affrontare anche tale argomento concordando l'impiego di protocolli univoci cui riferirsi ad ogni necessità, riducendo quindi le occasioni di diversa interpretazione dei vari casi che in passato hanno condotto anche a potenziali contenziosi fra Spes ed i Comuni Soci, aspetto che in questo modo è stato invece disinnescato.

Agli stessi Soci nel corso dell'anno 2018 sono state illustrate e discusse le evoluzioni della situazione patrimoniale riguardante i due noti cespiti costituiti dall'Area Ricciarelli e dall'immobile della Dogana a Pescia.

In particolare per quest'ultimo, essendo andata a compimento la cessione prevista al Comune di Pescia, si è verificata una non indifferente, ancorché nota ed attesa, perdita di Bilancio costituita dalla minusvalenza fra quanto pagato a suo tempo per l'acquisto nel 2006 e quanto ricavato dalla cessione al Comune di Pescia degli alloggi rimasti negli anni invenduti (l'ammontare fra minusvalenza ed indetraibilità dell'Iva ammonta ad oltre 450.000 euro).

Per quanto riguarda l'altra area, edificabile, nota come Area Ex Ricciarelli, nel corso del 2018 si è dato luogo ad un bando per manifestazione di interesse finalizzato alla cessione dell'area stessa, bando purtroppo andato deserto; tale aspetto negativo si è però verificato insieme ad alcuni fattori con maggiore prospettiva positiva quali il miglioramento del contesto limitrofo (apertura Store Esselunga e realizzazione parcheggi scambiatori Stazione FS) e la costituzione dell'Ufficio di Piano comunale per la revisione dello strumento urbanistico, occasione anche per Spes per perseguire la valorizzazione urbanistica dell'area per poi rendere maggiormente appetibile sul mercato immobiliare l'area stessa; anche a proposito di tale area la svalutazione inevitabile e fisiologica si è rivelata contenuta ma comunque presente e necessitante di monitoraggio e soprattutto di predisposizione di azioni di valorizzazione per il futuro (in questo senso l'imminente redazione del nuovo Piano Operativo Comunale deve essere vista anche dai Soci come una occasione concreta).

Nell'anno 2018, anche con il contributo dei nuovi Sindaci Revisori, entrati in carica a luglio, sono state definite molte partite contabili straordinarie andate a regime nell'anno 2018 ma risalenti a molti anni addietro, mi riferisco ad esempio alla definizione degli accordi con il Comune di Pistoia sul lascito Desii o la chiusura delle partite con Cassa Depositi e Prestiti relative a mutui accesi oltre trenta anni fa, così come la definizione di conti sospesi con qualche Comune relativamente ai Canoni Concessori e le relative fatturazioni.

Tali aspetti, che ribadisco come straordinari una tantum, andati a regime nell'anno 2018, hanno contribuito all'incremento della perdita annuale, comunque assorbita ampiamente dalla Riserve create ad hoc negli ultimi esercizi proprio in vista della messa a pulito di annose questioni andate a regime insieme.

Nonostante quanto sopra, se si analizza la gestione ordinaria, lasciati da parte gli eventi legati ad una definizione una tantum, va sottolineato come nel corso dell'anno 2018 la Società abbia comunque scelto di mantenere inalterato nella sostanza l'importo, pari a circa 1.000.000 di euro, per il Pronto Intervento e la Manutenzione a carico della Spes, in questo intendendo affrontare in maniera decisa la problematica dell'arretrato manutentivo ancora oggi molto vasto (lo testimoniano le circa 1.200 segnalazioni ricevute nell'anno).

Relazione sulla Gestione

Allo stesso tempo si sottolinea come, pur diminuendo in assoluto il costo del personale, su quel fronte sia stata invece affrontata la questione della adeguatezza della pianta organica, andando ad effettuare una assunzione nell'area manutentiva ed a stabilizzare alcune utili posizioni nel Ced e nell'Inquilinato, settori altrettanto fondamentali per un adeguato svolgimento degli adempimenti (gestione e controllo delle morosità e possibilità immediata di verifica di eventuali inadempienze da parte degli assegnatari infedeli). Sempre a proposito del Personale societario si sottolinea come l'Area Tecnica si sia prodigata, pur nella difficoltà dovuta all'aumento degli adempimenti burocratici (sono stati redatti circa 150 A.P.E.) per redigere e far approvare entro le date stabilite, il Progetto Esecutivo relativo all'intervento a Bottegone previsto nell'ambito del Bando Periferie (DM 26.05.2016 e sue modifiche ed integrazioni).

Situazione finanziaria:

La problematica relativa alla liquidità di cassa permane, condizionata soprattutto dal Mutuo ancora presente per l'operazione Dogana di Pescia; in ogni caso la Società riesce generalmente a rispettare i tempi di pagamento stabiliti con i Fornitori.

In merito alla Produttività aziendale, prosegue il confronto con la RSU dei dipendenti, per ottimizzare e finalizzare il più possibile la corresponsione degli incentivi di premialità ai soggetti meritevoli.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'Esercizio 2018 si è dimostrato influenzato da importanti fattori di natura straordinaria, in gran parte attesi, che comunque hanno avuto il merito di mettere a pulito definitivamente una serie di situazioni sospese.

E' ovvio che la questione Area Ricciarelli continuerà a condizionare l'evoluzione della gestione ma anche con opportunità nuove rispetto al passato, rispetto a cui sarà fondamentale l'appoggio dei Soci, in particolare quello di maggioranza, sul cui territorio si trova l'area stessa.

In merito ad altri possibili fattori va evidenziato come giocherebbe un ruolo fondamentale la possibilità, mediante un Piano Casa o simile, di poter avere una prospettiva costante per un dato lasso temporale, in merito a finanziamenti per manutenzione arretrata degli immobili gestiti.

ooooooooooooooooo_____oooooooooooooooooooo

Relazione sulla Gestione

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2018:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a una perdita ante imposte di € 791.148, coincidente con la perdita di esercizio a causa dell'assenza di imposte dovute per l'esercizio 2018.
- La società non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti e il capitale, pari a Euro 750.000, è stato interamente versato; non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili.
- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 4.563.178 al netto degli accantonamenti e analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa.
- Non esistono crediti in valuta estera o che prevedono la retrocessione a termine mentre quelli superiori a 5 anni sono coperti da adeguati accantonamenti.
- La Società ha effettuato i dovuti accantonamenti per trattamento di fine rapporto pari a € 42.424 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 42.456 relativi alle sole quote di fine anno.
- La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti né imprese sottoposte al controllo di queste ultime e pertanto non esercita né subisce attività di coordinamento.
- La Società non ha sedi secondarie.
- Relativamente alla sicurezza sui luoghi di lavoro sono stati ottemperati tutti gli obblighi previsti dalle norme in materia.
- La società non utilizza strumenti finanziari.

Riclassificazione del bilancio e indicatori di risultato

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

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

Valore della produzione	5.166.183
- Costi operativi esterni	4.319.037
= Valore aggiunto	847.146
- Costo del lavoro	1.112.647
= Margine operativo lordo	-265.501
- Ammortamenti e svalutazioni	511.819
= Reddito operativo	-777.320
+/- Saldo attività finanziaria	-13.830
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	0
Arrotondamento	2
Reddito netto	-791.148

Relazione sulla Gestione

STATO PATRIMONIALE
RICLASSIFICATO COL CRITERIO
FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	1.858.314
Immateriali	6.313		
Materiali	4.563.178	Passivo consolidato*	10.822.882
Finanziarie	1.019		
		Passivo corrente	9.301.446
Capitale Circolante			
Rimanenze	10.465.383		
Liquidità differite**	5.610.476		
Liquidità immediate	1.336.273		
Totale impieghi	21.982.642	Totale fonti	21.982.642

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

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

Analisi per indici

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

Indice di indebitamento complessivo = Capitale investito / Mezzi propri

$$= 21.982.642 / 1.858.314 = 11,82$$

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia un aumento dell'indice di indebitamento rispetto al precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 8,22.

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

$$= (1.336.273 + 5.610.476) / 9.301.446 = 0,75$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità leggermente inferiore rispetto a quello del precedente esercizio (0,81).

ROE = Risultato netto / mezzi propri

$$= -791.148 / 1.858.314 = -0,43$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto investito e, nel nostro caso, mostra una redditività negativa dovuta alla perdita d'esercizio. Lo scorso esercizio l'indice in questione registrava un valore positivo (0,03) anche se assai modesto.

ROI = Risultato operativo / Capitale investito nella gestione caratteristica

Relazione sulla Gestione

$$= -777.320 / 21.982.642 = -0,035$$

Tale indice, di tipo reddituale, contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero al patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa. Il risultato appare in linea con il ROE a causa della negatività del risultato operativo. Si desume anche da questo indice un peggioramento rispetto all'esercizio precedente in cui il valore dell'indice era pari a 0,007.

EBITDA = Margine operativo lordo = -265.501 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a 385.407)

EBIT = Reddito operativo = -777.320 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a 146.040)

Entrambi gli indici mostrano una situazione economica negativa, motivata dal risultato negativo d'esercizio. Per un'analisi della redditività e della struttura finanziaria per indici si rinvia altresì a quanto riportato nella relazione sul governo societario.

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

- a) del bilancio di esercizio così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- b) del bilancio nel suo complesso, più dettagliatamente relazionato nell'allegata nota integrativa.
- c) di coprire la perdita di esercizio, pari a € 791.148, con le riserve.

Pistoia, 23.05.19

Il Presidente
Paolo Bechi

