



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 2019**

### **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 01 gennaio 2005 a seguito del conferimento dei beni provenienti dall'ATER,

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

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

#### **L'Esercizio 2019**

Il Bilancio di esercizio 2019 si chiude con una perdita di esercizio, pari a € 3.691.292.

#### **Personale**

Il personale, al 31 dicembre 2019, era costituito complessivamente da n. 24 unità così composte:

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

(\*) 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 31.12.19, 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+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. 3: A1+B1+ B3	tutti gli adempimenti in materia di rapporti con gli assegnatari ai sensi delle leggi regionali in materia; 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 inquilinato su bollettazione e relativi incassi, pagamenti rid, supporto all'attività di ragioneria, registrazione e gestione fatture; pagamenti;
<b>totale addetti</b>		<b>n. 11</b>	

(\*) rif. CCNL Federcasa

### b) AREA TECNICA

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

(\*) rif. CCNL Federcasa

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

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

Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di euro 1.191.085, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 24.653 per un totale di euro 1.215.738; a fronte di euro 1.139.904,25 dell'anno precedente (la differenza è dovuta sia a conguagli della produttività degli anni

## Relazione sulla Gestione

precedenti e sia al fatto che nel 2018 si sono verificati minori costi a seguito di mancanza di personale a seguito di avvicendamenti).

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

Le somme destinate agli interventi manutentivi a carico della Società nonché quelli relativi al pronto intervento sono state complessivamente pari ad euro 965.811 di cui: euro 749.333 per manutenzione e pronto intervento; euro 216.478 per manutenzioni straordinarie negli stabili condominiali e per manutenzioni straordinarie urgenti ed indifferibili.

Sulla base di tali dati, rapporto tra gli interventi manutentivi rispetto ai canoni incassati è di circa il 47%.

### **Alloggi gestiti**

gli alloggi gestiti complessivamente sono n. 2163 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 febr anno successivo	% morosità	Anno	Totale bollettato progressivo	Scoperto al apr 2020	% morosità
2005	2.226.880,64	212.196,07	9,53%	2005	2.226.880,64	8.809,60	0,40%
2006	2.384.562,08	211.792,46	8,88%	2006	4.611.442,72	32.684,18	0,71%
2007	2.275.017,57	176.824,77	7,77%	2007	6.886.460,29	59.453,50	0,86%
2008	2.584.316,06	239.362,17	9,26%	2008	9.470.776,35	99.840,33	1,05%
2009	2.420.458,47	175.193,88	7,24%	2009	11.891.234,82	136.749,55	1,15%
2010	2.468.924,47	217.518,49	8,81%	2010	14.360.159,29	201.624,95	1,40%
2011	2.262.457,19	173.368,12	7,66%	2011	16.622.616,48	266.988,86	1,61%
2012	2.348.179,81	252.082,38	10,74%	2012	18.970.796,29	373.016,07	1,97%
2013	2.192.012,78	221.297,72	10,10%	2013	21.162.809,07	468.815,00	2,22%
2014	2.293.882,78	260.724,33	11,37%	2014	23.456.691,85	595.414,18	2,54%
2015	2.197.407,04	213.300,88	9,71%	2015	25.654.098,89	757.348,44	2,95%
2016	2.378.362,28	264.024,96	11,10%	2016	28.032.461,17	871.311,17	3,11%
2017	2.241.210,91	210.229,68	9,38%	2017	30.273.672,08	1.016.730,00	3,36%
2018	2.472.495,50	302.456,24	12,23%	2018	32.746.167,58	1.245.554,82	3,80%
2019	2.328.234,29	186.147,61	8,00%	2019	35.074.401,87	1.419.151,66	4,05%

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;

b) per servizi:

## Relazione sulla Gestione

Anno	Totale bollettato per ogni anno	Scoperto al febr anno successivo	% morosità
2005	444.183,96	94.780,18	21,34%
2006	643.915,36	157.623,32	24,48%
2007	690.485,02	146.644,44	21,24%
2008	707.231,67	117.203,75	16,57%
2009	712.382,71	91.913,47	12,90%
2010	761.606,47	132.826,18	17,44%
2011	813.813,97	134.880,21	16,57%
2012	947.450,21	182.582,54	19,27%
2013	1.163.950,56	208.197,64	17,89%
2014	1.226.815,87	224.249,40	18,28%
2015	1.253.241,06	221.054,61	17,64%
2016	1.135.959,40	169.680,83	14,94%
2017	1.154.479,16	204.174,42	17,69%
2018	1.315.621,86	271.436,24	20,63%
2019	1.473.209,41	227.703,55	15,46%

Anno	Totale bollettato progressivo	Scoperto al apr 2020	% morosità
2005	444.183,96	94.780,18	21,34%
2006	1.088.099,32	252.403,50	23,20%
2007	1.778.584,34	399.047,94	22,44%
2008	2.485.816,01	516.251,69	20,77%
2009	3.198.198,72	608.165,16	19,02%
2010	3.959.805,19	740.991,34	18,71%
2011	4.773.619,16	875.871,55	18,35%
2012	5.721.069,37	1.058.454,09	18,50%
2013	6.885.019,93	1.266.651,73	18,40%
2014	8.111.835,80	1.490.901,13	18,38%
2015	9.365.076,86	1.711.955,74	18,28%
2016	10.501.036,26	1.881.636,57	17,92%
2017	11.655.515,42	2.085.810,99	17,90%
2018	12.971.137,28	2.357.247,23	18,17%
2019	14.444.346,69	2.584.950,78	17,90%

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;

### Attività degli uffici nell'anno 2019

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

**1. sono stati stipulati n. 168 contratti di locazione, di cui:**

- n. 87 per nuove locazioni;
- n. 6 per fondi non residenziali;
- n. 14 per mobilità;
- n. 19 per subentro nell' assegnazione;
- n. 18 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. 106 riprese di alloggi delle quali:**

- n. 11 alloggi non riconsegnabili in quanto necessitanti di importanti interventi di manutenzione straordinaria;
- n. 3 alloggi già pronti per una nuova assegnazione;
- n. 69 alloggi necessitanti di manutenzione ordinaria con un tempo stimato tra 1 e 3 mesi;
- n. 15 alloggi sono stati recuperati con esecuzione di ordinanza di sfratto, mancanti dei tempi di sistemazione a causa del completamento della procedura di sgombero;
- n. 8 rientrano in varie casistiche particolari;

**3. al 31/12/2019 risultano sfitti 199 alloggi di cui:**

- n. 1 ritirato nel corso dell'anno 2013 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
- n. 9 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, n. 13 sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale,
- n. 12 alloggi sono stati ritirati nel 2016 di cui 8 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 4 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;

## Relazione sulla Gestione

- n. 34 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, 10 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
- n. 47 alloggi sono stati ritirati nel 2018 di cui 20 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 9 da definire procedura di sgombero; 16 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione; 2 pronti in attesa di assegnazione;

### **4. sono pervenute n. 118 Determinazioni di assegnazione di cui:**

- n. 6 proroghe dei tempi e rinnovi per contratti di emergenza;
- n. 84 alloggi in prima assegnazione;
- n. 15 alloggi oggetto di cambio per mobilità;
- n. 13 alloggi in utilizzo autorizzato;

### **5. sono state effettuate n. 116 consegne di alloggi, di cui:**

- n. 29 alloggi di nuova costruzione;
- n. 18 alloggi completamente ristrutturati;
- n. 32 alloggi sistemati con fondi di bilancio;
- n. 37 alloggi attraverso accordi diretti con l'assegnatario;

### **6. attività di accertamento periodico e dinamico dei redditi:**

il 2019 è un anno dedicato all'attività di accertamento periodico dei redditi. Detta attività è sensibilmente impegnativa a partire dai mesi estivi fino a fine anno. L'Ufficio Inquilinato, oltre alla attività interna, ha svolto anche attività presso i Comuni al fine di ricevere in loco le dichiarazioni da parte degli assegnatari. Dopo la scadenza del termine per la presentazione che era il 31.10.2019 sono state effettuate tutta una serie di attività di controllo, contestazione e sollecito, che è proseguita anche per la parte iniziale dell'anno 2020.

### **7. determinazione, aggiornamento e ricalcolo canoni di locazione:**

sono state evase positivamente n. 178 richieste di adeguamento del canone;

### **8. autorizzazioni di ospitalità**

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

### **9. variazioni del nucleo familiare:**

sono stati rilasciati n. 29 nulla osta di variazioni del nucleo familiare;

### **10. contestazione dei ritardati pagamenti ed applicazione delle eventuali penalità**

l'attività di addebito della penale di cui all'art.30 è stata svolta regolarmente con cadenza mensile con emissione complessiva pari ad euro 60.411,58 per indennità così ripartite: euro 60.011,83 su alloggi di e.r.p., euro 63,87 sugli alloggi di emergenza ed euro 335,88 sugli alloggi di edilizia calmierata. Inoltre sono stati emessi euro 249,93 per interessi sulla bollettazione canoni dell'edilizia agevolata e calmierata e delle unità immobiliari non abitative.

## Relazione sulla Gestione

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. 90 messe in mora ai sensi dell'art. 30 LRT 96/1996 e n. 685 solleciti di pagamento;

### **11. piani di rientro**

nel corso dell'anno sono stati concordati/rinegoziati n. 91 piani di rientro rateali. A dicembre i piani di rientro attivi erano n. 220;

### **12. contestazione delle violazioni alle regole**

l'attività di accertamento e contestazione delle violazioni alle regole contrattuali e normative è stata sempre vigile e nel 2019 sono state concluse n. 15 posizioni di decadenza e n. 2 di occupazione senza titolo. Gli occupanti in ipotesi di decadenza sono n. 4 e quelli senza titolo n. 3.

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

Sono state regolarmente esperite tutte le richieste di quietanza e nulla osta alla cancellazione ipotecaria. Al 31 dicembre i pagamenti rateali residui sono in n. di 13

### **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. 112 da Spes;  
n. 2 da soggetti terzi;  
n. 11 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.

### **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**

## Relazione sulla Gestione

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

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

il protocollo ha registrato n. 9.439 documenti in arrivo ed in partenza (escluso fatture); sono stati repertoriati n. 240 atti;

### **20. registrazione fatture**

- le fatture registrate di beni servizi e forniture, che non transitano dal protocollo, sono n. 3.336;
- le fatture emesse n. 91;
- i mandati di pagamento n. 1719;
- reversali di incasso n. 163;

### **21. segnalazioni di richieste di interventi manutentivi**

sono state registrate n. 1195 segnalazioni di guasti e problemi vari, relativamente alla totalità degli alloggi, così suddivise:

- n. 56 segnalazioni per autorizzazioni e/o lavori a rimborso
- n. 28 segnalazioni a seguito delle ordinanze di sfratto con installazione talvolta di sistemi antintrusione;
- n. 120 segnalazioni pervenute da vari comuni e dalla prefettura della provincia per la consegna degli alloggi;
- n. 46 segnalazioni aperte a seguito della consegna delle chiavi e degli allacci delle utenze;
- n. 130 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. 45 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. 61 richieste su impianto di riscaldamento;
- n. 25 richieste di intervento su impianti a gas;
- n. 26 richieste di intervento per pavimentazioni danneggiate;
- n. 51 richieste su infissi interni/esterni;
- n. 149 richieste di intervento verificate per infiltrazioni per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- n. 18 richieste di intervento su tubazioni di adduzione;
- n. 26 richieste di intervento con sostituzione di vasche per perdite/infiltrazioni e/o rottura di scarichi;
- n. 8 richieste di intervento per umido e muffa;
- n. 27 richieste di interventi per deterioramento e caduta intonaco/cls e/o presenza di crepe;
- n. 117 richieste di intervento verificate per perdite per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- n. 13 richieste su impianto elettrico;
- n. 27 fuoriuscita liquami;
- n. 191 segnalazioni varie su coperture, terrazzi, facciate, informazioni;
- n. 31 di vario genere;

le segnalazioni di cui sopra sono pervenute:

- telefonicamente o messaggi 39%;
- in sede durante gli orari di ricevimento 29%;
- comunicazione scritta lettera/fax 10%;
- e-mail 22%;

### **22. tempi di consegna alloggi**

## Relazione sulla Gestione

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

### **23. redazione di Attestati di Prestazione Energetica**

sono stati redatti n. 144 A.P.E. da allegare ai contratti di affitto;

### **24. 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;

### **25. 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.

### **26. 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 2019 n. 52 (es. per lavori di sostituzione vasca con doccia, sostituzione radiatori, piccole modifiche interne ecc.);

### **27. 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;

### **28. attività di progettazione**

Segue una tabella riassuntiva degli interventi in corso del 2019:

<b>A) INTERVENTI COSTRUTTIVI</b>		<b>1</b>	<b>8</b>
<b>n</b>	<b>INTERVENTO e LEGGE</b>	<b>Finanz. Concesso</b>	<b>Ultimazione prevista</b>
1	22 alloggi Mons. T.me D.D.R.T. 327/09	2.888.750,00	2020
2	12 alloggi Quarrata Ronchi DRG 398/09 (completamento posti auto)	1.500.000,00	2020
3	20 all. Chiazzano DGR 398/09	1.900.000,00	2020
4	4+4 alloggi Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12	694.773,63	2020
	<b>TOTALE</b>	<b>6.983.523,63</b>	

<b>n</b>	<b>INTERVENTO e LEGGE</b>	<b>Finanz. Concesso</b>	<b>Ultimazione prevista</b>

## Relazione sulla Gestione

5	Marliana Montagnana DRG 398/09 (lavori)	489.000,00	2021
6	Marliana Montagnana DRG 398/09 (acquisto imm)	50.000,00	
7	28 all. PT DR 43/09 (Ceppo)	2.310.041,56	2019
8	Sing. impianti idrici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	31.330,00	2020
9	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "A" ***	359.504,53	2020
10	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B"	1.281.308,01	2024
11	Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13	109.272,50	2020
12	Riqualificazione Energetica Via Sestaione Cutigliano	127.139,60	2020
13	Riqualificazione Energetica Via Belvedere Massa e Cozzile	109.265,64	2020
14	Riqualificazione Energetica/Urbana Bottegone	2.100.000,00	2021
15	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B2"	871.435,14	2029
	<b>TOTALE</b>	<b>7.838.296,98</b>	

### **29. 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.

### **30. 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;

### **31. 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	11,55
sommano Kw.	324,47

ubicazione	kw
Agliaiana - via Anna Frank n. 6	16,80
Agliaiana - via Anna Frank n. 8	17,80
Agliaiana - via Anna Frank n. 10	16,80
Agliaiana - 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**

### 32. 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.),

### 33. 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 2019 è stata caratterizzata da due questioni principali che hanno impegnato, nel 2019 ma con sviluppo nel corso dell'anno 2020 ancora in corso, l'attività amministrativa-gestionale della Società.

Si tratta come primo aspetto della revisione volontaria del Bilancio 2018 chiesta dai Soci e sfociata in una relazione, consegnata ad inizio anno 2020, da parte della società multinazionale RSM mentre il secondo aspetto ha riguardato l'avviamento, dopo tanti anni, di un percorso condiviso di risoluzione delle problematiche economiche scaturite dall'acquisto dell'Area Ex Ricciarelli dell'anno 2006, percorso che però ha, alla fine, comportato una notevole svalutazione.

Per il primo aspetto è stata da poco, segnatamente il giorno 15 ottobre 2020, consegnata la relazione valutativa redatta, in veste di soggetto terzo consulente dal dottor Alberto Busi; tale relazione è stata prontamente inviata, in data 16 ottobre prot. 5897, ai Soci i quali hanno potuto prendere atto che, al netto di alcune partite sui crediti di dubbia attribuzione o della questione pagamento da parte dei Comuni dell'Iva sui compensi tecnici, sostanzialmente le metodologie e gli importi relativi alla non irrilevante morosità arretrata

## Relazione sulla Gestione

sono determinati in coerenza con i principi contabili applicabili e che quindi le osservazioni della società RSM sulla anzianità dei crediti non erano pertinenti.

-----o-----

Per quanto concerne l'Area ex Ricciarelli, questa merita un trattamento a sé stante che illustri compiutamente questioni e conseguenze, ampiamente e prevalentemente negative, maturate solo in questo frangente ma risalenti all'anno 2005, questioni sempre rammentate nei Bilanci passati e condivise a più riprese con i Soci in sede di Assemblea.

In particolare, a partire dal giugno 2019, si è avviato con i Comuni Soci e la Regione l'iter che, in parallelo al tentativo di valorizzazione immobiliare condiviso con i Soci (a tale proposito il sottoscritto, a novembre 2019 e successivamente in data 14 settembre e 16 ottobre 2020, ha formalmente invitato il Comune di Pistoia, ad adoperarsi per quanto possibile a muoversi, in sintonia con Spes, per la massima valorizzazione urbanistica dell'Area, anche porgendo attenzione alla tempistica di scadenza dell'attuale Piano di Recupero in vigore), conduca ad una definitiva conclusione del rapporto debitorio con la Regione (dovuto, come ricordiamo ancora una volta, all'utilizzo, risalente all'anno 2005, dei fondi della Contabilità Speciale, proventi ex legge 560/1993 ed altri, per acquistare cespiti come l'Area ex Ricciarelli stessa o l'immobile in località Dogana a Pescia, importi che la normativa specifica riservava invece al recupero ed incremento di alloggi ERP).

La Regione, dal canto suo, dopo tanti anni e dopo che vari percorsi alternativi di risoluzione della problematica non erano andati a buon fine, solo nell'anno 2019 ha formalmente chiesto di provvedere ad emanare una Contabilità a saldo del dovuto e di prospettare il relativo piano di rientro, di ciò sono stati ampiamente informati i Soci e con loro si sono avviati gli incontri, i colloqui e confronti e le azioni utili ad avviare, una volta per tutte, un percorso per la risoluzione del problema, con la consapevolezza che le conseguenze economiche non sarebbero state indifferenti; giova dire che nel corso degli anni la Spes ha sempre, prudenzialmente, svalutato il valore dell'area accantonando un apposito fondo di rettifica in vista di una ipotetica, ancorché non auspicabile, minusvalenza all'atto della cessione.

Anche tale iter ha travalicato l'annualità ed ha provato a trovare compimento nel corso del 2020, secondo quanto concordato con i Soci nell'Assemblea del 5 novembre 2019, nella riunione ad hoc del 20 dicembre 2019, nella riunione con l'Assessore Ceccarelli del 19 febbraio 2020 e negli eventi conseguenti che si sono verificati a seguito di tali attività.

In particolare su tale argomento, con iter condiviso varie volte nell'Assemblea dei Soci, dietro suggerimento di funzionari della Regione stessa, la Spes ha provveduto a redigere una contabilità *a posteriori* di lavori realizzati da Spes stessa a suo carico, evidenziandone l'appartenenza alla categoria della Manutenzione Straordinaria e, come tali, detraibili dall'importo debitorio dovuto; in data 21 maggio 2020 Spes prot. 2509 ha formalizzato la richiesta ed impegni connessi chiedendo di defalcare dal saldo del debito circa 1.600.000 euro per lavori di manutenzione straordinaria già effettuati in passato da Spes e quindi meritevoli di detrazione in quanto categoria di interventi finanziabile con i proventi della Contabilità Speciale di cui si tratta.

I Comuni Soci, in parallelo, si sono impegnati a studiare e valutare con Spes un percorso per arrivare a proporre alla Regione modalità e tempistiche per la restituzione della parte residua, per un ammontare individuato, pari ad euro 3,9 milioni circa, mediante un piano di rientro da stabilire con la Regione stessa,

più volte resasi disponibile a ciò (mediante Protocollo d'Intesa o altre formule di accordo fra i tre soggetti coinvolti ovvero Spes, Comuni Soci e Regione).

Su tali presupposti, ovvero di un riconoscimento da parte della Regione, secondo gli accordi, della possibilità di detrazione della somma di circa 1.600.000 euro, Spes ha attivato le procedure per la redazione del Bilancio 2019 tenendo in considerazione tale somma, che da lì a poco si sarebbe dovuta manifestare come sopravvenienza attiva e che, compensata con le perdite per la gestione caratteristica altrove descritta ed altre partite negative per accantonamenti a Fondo Rischi e Svalutazioni, avrebbe condotto a proporre un sostanziale pareggio per l'esercizio 2019.

Purtroppo, inopinatamente e sorprendentemente, la lettera della Regione Toscana che si esprimeva sulla proposta di cui sopra (che si ricorda era stata suggerita il 19 febbraio 2020 dal Funzionario delle Politiche Abitative nella riunione davanti all'Assessore regionale Ceccarelli alla presenza del sottoscritto e di alcuni Comuni Soci) anziché ammettere la detrazione rimandando comunque ad un atto deliberativo finale solo ad accordo complessivo di restituzione siglato, ha solamente preso atto della richiesta di detrazione fatta e subordinato il tutto all'accordo complessivo.

Ciò, nonostante l'aver fatto affidamento, da parte del CdA, sul fatto che non vi fosse stata una esplicita risposta negativa sulla detrazione, ha comportato, nella sequenza della Relazione negativa dei Sindaci Revisori al Bilancio proposto, consegnata in data 10 agosto e della sua conferma in data 4 settembre da parte del Comitato per il Controllo Analogo, la necessità di rivedere il Bilancio senza la rilevazione della suddetta sopravvenienza attiva.

Su tale aspetto si evidenzia la nota del sottoscritto emanata in data 24 luglio 2020 ed in data 27 ottobre 2020 in cui, proprio alla luce di quanto scritto dalla Regione il 23 luglio 2020 prot. 4076, si invitavano i Soci ad attivarsi, come da accordi più volte ribaditi, presso la Regione per la definizione del piano di rientro del debito da proventi ex legge 560/1993 ed altri adempimenti; ad oggi i Soci non risultano aver dato seguito alla iniziativa concordata, richiesta e sollecitata (l'ultima volta in data 27 ottobre 2020 e successivamente nel corso della Assemblea del 9 settembre 2020).

Sullo stesso argomento, Area Ex Ricciarelli, si è aggiunta, in data 27 luglio 2020 prot. 4111, pochi giorni prima del CdA fissato per il 30 luglio 2020, il ricevimento, anche questo dopo vari lustri, di una intimazione da parte della Regione della restituzione di euro 229.000, anticipo accordato a Spes nel 2009 per poter procedere alle demolizioni dei fabbricati sulla medesima area, in una delle varie procedure che poi si sono arrestate per motivi occorsi e descritti ampiamente, nel tempo, nelle varie Relazioni al Bilancio.

Con tali presupposti nell'Assemblea dei Soci del 9 settembre 2020 che avrebbe confermato il parere negativo di Sindaci Revisori e Controllo Analogo, al Bilancio presentato, in pareggio ma minato dalla lettera sui proventi ex legge 560/1993 della Regione, il CdA ha messo a conoscenza i Soci del positivo evento, inaspettato ancorché auspicato, consistente nell'avvenuta manifestazione di due offerte, una spontanea ed una a seguito di bando esplorativo, relativamente alla cessione a privati dell'area Ricciarelli stessa (l'ultimo bando per manifestazione di interesse nell'anno 2018 era andato deserto).

Sulla scia di tale evento, ovvero le due dichiarazioni di interesse all'acquisizione dell'Area, i Sindaci Revisori hanno ritenuto di chiedere esplicitamente, in sede di Assemblea, una Perizia Giurata sul valore di mercato dell'area Ricciarelli.

## Relazione sulla Gestione

A quel punto la Spes, pur consapevole di trovarsi a far redigere una perizia di stima su un immobile, per giunta di vasta dimensione, in un periodo che, anche a causa dell'attuale emergenza sanitaria da Covid 19, ha ammantato di incertezza ogni attività economica e di sviluppo, ha prontamente dato incarico per la redazione della Perizia Giurata, consegnata in data 2 novembre 2020.

L'esito della perizia, allo stato attuale in termini di consistenza e destinazioni urbanistiche, è stato individuato in euro 1.600.000 in contanti, desunto da una analitica valutazione anche con i criteri della comparabilità, imputando nel conteggio sia le spese generali che un utile di impresa a favore del soggetto offerente pari ad 800.000 euro, ovvero il 10% dell'investimento, valore accademico e plausibile ancorché, oggi, imprenditori del settore immobiliare che lavorano con la propria impresa edile possono accontentarsi anche di rendimenti minori riducibile, ad esempio nel caso di soggetti del Privato Sociale quali Cooperative e Fondi Immobiliari, anche fino al 5% (consentendo al valore dell'area di salire di 400.000 euro e quindi fino a 2.000.000 milioni di euro).

In ogni caso il valore all'oggi è stato, stimato in euro 1.600.000, come tale prudenzialmente inserito nel Bilancio e quindi con una conseguente svalutazione rispetto al valore in Bilancio di un ulteriore importo di euro 1.721.534 andandosi a sommare alla perdita derivata dal disallineamento, che vogliamo sperare temporaneo, con la Regione sul tema della detrazione di 1.600.000 euro dal debito della Contabilità Speciale.

La conseguente perdita di bilancio, pari ad euro 3.691.292, comporta la totale erosione del patrimonio Societario, con le inevitabili conseguenze di legge.

In ogni caso, in merito all'Area Ex Ricciarelli e la perizia di stima si evidenziano altri contenuti espressi dal perito stesso, aspetti che, seppur ipotetici in questo momento, potrebbero divenire effettivi dopo una Gara al rialzo da proporre fra i contendenti che sui si sono fatti avanti.

In sintesi il perito ha, in calce al valore citato, ritenuto che:

- ove il Comune di Pistoia espletasse, come chiesto a più riprese da Spes e da altri Comuni Soci, una Variante Urbanistica che trasformasse la quota parte di Direzionale (funzione assolutamente respinta dall'attuale mercato immobiliare) in Residenziale il valore dell'Area, a parità di utile d'impresa, ammonterebbe ad euro 2.500.000, con un incremento di circa 900.000 euro rispetto al valore base determinato nella stima;
- traendo spunto dalla prima offerta, quella spontanea, giunta a luglio 2020, che offriva, allo stato attuale di destinazioni e tempistica, 1.000 mq di Superficie Utile Lorda di Alloggi il Perito ha evidenziato come, in tale caso, assumendo che la Permuta possa consistere in alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, si avrebbe un controvalore dell'area pari ad euro 2.200.000; ciò significa che esiste almeno un operatore che, sul mercato, ha fatto un'offerta non in contanti ma in Permuta che condurrebbe a tale controvalore (superiore di circa 600.000 euro rispetto al valore stimato per pagamento in contanti). Su tale aspetto si evidenzia che se la Permuta fosse in alloggi ERP tale cifra potrebbe essere, anch'essa, detratta dal debito con la Regione di cui alla Contabilità Speciale citato, con beneficio sia della Spes che dei Soci.

Alla luce di quanto al punto precedente ne risulta consequenziale ipotizzare in questa sede che la soluzione con Permuta di alloggi ERP e con variante Urbanistica tutto residenziale potrebbe, quantomeno sulla carta, incrementare il valore della Permuta degli ulteriori 900.000 euro ipotizzati dal perito nella Variante (tutto)

## Relazione sulla Gestione

Residenziale, con un valore finale della Permuta di oltre 3 milioni di euro (ulteriore cifra detraibile dal debito con la Regione)

Naturalmente queste ultime riflessioni, pur essendo serie e fondate, sono ipotesi condizionate ad una rapida Variante Urbanistica da parte del Comune di Pistoia (magari con Accordo di Programma o Protocollo di Intesa con la Regione Toscana riguardante anche il debito ex legge 560/1993 nel suo insieme) e poi alla promulgazione di una gara formale, magari negoziata, fra gli attuali due offerenti con lo scopo di aumentare il valore delle offerte ad oggi formalizzate.

-----ooooooooo-----

Sotto il profilo economico nell'anno 2019 è stata affrontata e definita un'altra vicenda pendente da anni, spesso messa all'ordine del giorno del Lode e mai discussa, riguardante i canoni Concessori.

Su sollecitazione di Spes l'Assemblea dei Comuni Soci ha potuto trattare in maniera definitiva la questione dei Canoni Concessori da liquidare da parte di Spes ai Comuni stessi, canoni ormai annullati nel Contratto di Servizio in vigore (risalente al 2013, ricordiamo) in modo da eliminare tale voce dal Bilancio Spes e dei Comuni secondo una tempistica predeterminata concordata fra le parti; in particolare, finalmente, previa verifica di sostenibilità economica (segnatamente mirata al bilancio della liquidità societaria) Spes ha proposto ai Comuni la restituzione dei canoni Concessori dovuti, secondo una rateizzazione quindicennale per circa 38.000 euro annui, dando soluzione ad una partita più volte, in passato, messa all'ordine del giorno e mai trattata.

Le somme potranno anche essere oggetto di compensazione ove ci sia in essere un rapporto dare/avere con i vari Comuni Soci: i crediti/debiti dovranno essere certi, liquidi ed esigibili; quanto residuo sarà invece restituito secondo il piano citato, proposto da Spes ed approvato dai Soci.

Si segnala che in almeno due occasioni i funzionari di alcuni Comuni, evidentemente non aggiornati o male informati, hanno formalmente respinto le compensazioni o rateizzazioni proposte, salvo poi allinearsi con la decisione dell'Assemblea dei Soci, sovrana sul tema e di cui fanno parte tutti i Comuni Soci, nessuno escluso.

Per la prossima gestione amministrativa si raccomanda una ulteriore opera di approccio fra Spes ed i Comuni Soci in modo da evitare equivoci e malintesi che rischiano di minare l'efficacia di una manovra comune su un tema, quello dell'ERP, che ha già problematiche intrinseche nella sua missione cui non vale la pena aggiungerne altre.

Un ulteriore, ancorché piccolo, tassello per il miglioramento dei conti societari è costituito dall'aver revisionato ed aggiornato il tariffario societario per rimborsi e diritti, in qualche caso fermi, in termini di importo, da anni.

Sotto il profilo tecnico, ma con importanti ripercussioni di natura economica, il verificarsi, nell'anno 2019, della conclusione di alcuni lavori su commessa, ha reso manifesto il fatto che l'esiguità del numero di tali lavori rispetto ai costi fissi societari (in particolare dell'Area Tecnica) comporta uno squilibrio che senza un'inversione di tendenza rischia di essere profondo ed irreversibile (salvo quanto più avanti specificato).

Infatti i compensi tecnici previsti a favore di Spes per lavori su commessa (finanziamenti esterni, nazionali o regionali) non coprono il costo parametrico sostenuto da Spes per svolgere tali progettazioni e pratiche tecniche connesse.

## Relazione sulla Gestione

In merito a ciò si ribadisce che Spes fu organizzata, giuridicamente e fattualmente, per poter effettuare anche progettazioni in ambito diverso dall'ERP, relative alle opere pubbliche dei Comuni Soci, aspetto che avrebbe potuto fornire un'entrata aggiuntiva (argomento trattato a partire dall'Assemblea dei Soci del 06.05.13 e riportato nella relazione sulla gestione del sottoscritto negli anni successivi) tale da sopperire all'assunzione del rischio morosità dei Canoni (e soprattutto dei servizi a rimborso nei circa 135 fabbricati condominiali gestiti direttamente da Spes).

Purtroppo fin dal 2014 apparve chiaro, ed oggi la realtà sembra essere ancora questa, che la Spes avrebbe potuto svolgere servizio di *In House Provider* a favore dei Comuni Soci solo ed esclusivamente nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica e non negli altri ambiti, rendendo con ciò vana la previsione di possibilità di attività progettuale, per certi versi anche paradossale visti gli ambiti fino a cui si spinge, fatta nello Statuto costitutivo di Spes quando avvenne il passaggio da Ater.

Nonostante quanto sopra, va sottolineato come nel corso dell'anno 2019 la Società abbia comunque scelto di mantenere inalterato nella sostanza l'importo, pari a circa 965.000 euro, per il Pronto Intervento e la Manutenzione a carico della Spes (con percentuale sull'incassato fra le più alte in Italia), 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), ciò anche a fronte di un calo del bollettato dei Canoni di circa 140.000 euro rispetto al 2018, dovuto alle revisioni previste dalla legge e richieste dagli Assegnatari che hanno visto calare il proprio reddito, d'altro canto, come riscontrabile nelle istruttorie tecniche inviate periodicamente ai Comuni Soci si stima in circa 17 milioni di euro lordi (di cui 7 milioni per interventi di natura urgente) la necessità di manutenzione straordinaria o superiore di cui i circa 2.200 alloggi gestiti ed i fabbricati che li ospitano necessitano.

Tralascio di sottolineare, ma resta comunque il dato ufficiale, che l'Osservatorio Sociale Regionale stima in circa 20.000 l'ammontare dei nuclei familiari regolarmente inseriti nelle graduatorie ERP della Toscana, con una risposta media di soddisfazione che si attesta intorno al 5% (nella provincia di Pistoia, nel 2018, superiore all'8%), questo per significare come oltre all'arretrato manutentivo ci sia anche bisogno di alloggi ERP in quantità enorme rispetto alle risposte date dal Sistema ERP fino ad oggi.

Allo stesso tempo si sottolinea come, pur restando tutto sommato stabile il costo del personale (si tratta di messa a regime di scelte degli anni precedenti o eventi accidentali come decessi in servizio o pensionamenti volontari), 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 inadempimenti da parte degli assegnatari infedeli). La prematura scomparsa del dipendente Tondini ha costretto a rivedere in parte la distribuzione del personale non tecnico consentendo poi, a saldi economici invariati, di assumere un giovane tecnico capace di svolgere un ruolo di figura-jolly in quanto attualmente destinato, nel settore Patrimonio, a rafforzare l'ufficio che si occupa delle Gestioni Condominiali ma, come potenzialità, utilizzabile all'occorrenza anche in ruoli preminentemente tecnici ove ne dovesse sorgere la necessità (leggasi: attuazione del Super Bonus 110% su molti edifici, Piano casa Nazionale ecc.).

## Relazione sulla Gestione

L'argomento delle Gestioni Condominiali merita un approfondimento sotto indicato in tema di futura evoluzione delle problematiche ad esse connesse, anche e soprattutto per le ripercussioni di tipo economico che comporta, sia in termini di liquidità e morosità ma anche sotto il profilo dell'impegno e costo fisso del Personale di Spes che a queste viene dedicato.

Sempre a proposito del Personale societario si sottolinea come aspetto da tenere in seria considerazione il fatto che, in mancanza di commesse per interventi edilizi di natura superiore alla Manutenzione Straordinaria (da anni in calo costante per mancanza di finanziamento nazionale o regionale, non a caso in dal 2014 il Valore della Produzione è sceso da 6 milioni a circa 4) si verifichi una continua e progressiva rimessa sui lavori su commessa dove i compensi tecnici previsti dalla normativa a favore di Spes non riescono a compensare i costi del personale tecnico a ciò dedicato (dando luogo, in tale senso all'evidenza contabile di avere una Area Tecnica ridondante, in particolare il Servizio Nuove Opere).

Sul medesimo argomento si ritiene utile riportare notizia dell'avvenuta richiesta, inizialmente da parte di circa una decina di dipendenti, numero poi ridotto a quattro dipendenti a fronte delle controdeduzioni di Spes, di poter ottenere una progressione con innalzamento di inquadramento secondo il Contratto di Lavoro Nazionale applicato (Federcasa).

Su tali aspetti, con una situazione oggettiva di non manifestazione di necessità di progressioni da circa 10 anni, la Società ha respinto, previo parere legale specialistico, le domande presentate ritenendo che non ne sussistessero le motivazioni ed anzi rinnovando la propria proposta societaria di valorizzazione del personale meritevole solo all'interno di una selezione in ambito di Contrattazione di secondo livello (c.d. Produttività), proposta che inizialmente la RSU aziendale ha approvato ma che è stata poi bocciata dall'assemblea generale dei dipendenti.

In conclusione, ad oggi, si segnala che quattro dipendenti hanno ritenuto di avviare una vertenza individuale con l'obiettivo descritto sopra, vertenza respinta dalla società e, ad oggi, in stallo.

Sempre in merito agli aspetti tecnici legati a lavori edili si segnala che, relativamente al cosiddetto Bando Periferie (DM 26.05.2016 e sue modifiche ed integrazioni) nel corso dell'anno 2019 è stata siglata la Convenzione con il Comune di Pistoia che ha dato il via ai lavori di riqualificazione energetica e ristrutturazione dei vasti complessi di via D'Aragona in località Bottegone, con un importo lordo pari ad-euro 2.100.000, di cui 300.000 in co-finanziamento da parte di Spes tramite la procedura del Conto Ternico.

Tale intervento, suddiviso in due lotti distinti, consentirà il recupero di due complessi, per oltre cento alloggi, che da tempo stanno subendo una situazione di degrado e che in passato hanno dato anche problemi di pubblica incolumità, aspetti sempre risolti con interventi-tampone ed oggi, finalmente, in corso di risoluzione definitiva e simultaneo miglioramento energetico che agevolerà sensibilmente, facendole diminuire, le spese per utenze degli assegnatari.

Da ultimo, ma non per importanza, nel corso dell'anno 2019 si è messo mano anche ad alcune questioni operative quali il riordino, la revisione ed adeguamento dei tariffari dei rimborsi dovuti dagli assegnatari per

alcune prestazione e/o diritti di segreteria connessi; in questo caso si è trattato perlopiù di adeguamenti obbiettivamente necessari, di importi fermi da molti anni.

### **Situazione finanziaria:**

La situazione economico-finanziaria è caratterizzata prevalentemente dai seguenti fattori:

- calo del bollettato per Canoni, tendenza che soprattutto in epoca post-Covid non potrà che proseguire e che quindi, in prospettiva darà luogo ad una costante diminuzione delle entrate; lo stesso dicasi per le utenze comuni o singole ove gestite da Spes che ne anticipa la corresponsione esponendosi poi alla morosità, colpevole o incolpevole che sia. Ciò imporrà una revisione dell'organico ma anche delle modalità di presa in carico, o meno, dei Condominii da parte di Spes (magari agevolando, mediante procedure concordate con i Comuni, le auto-gestioni);
- sull'aspetto di cui al punto precedente sarebbe opportuno anche una revisione del Contratto di Servizio secondo una formula (adottata a Firenze e Lucca) che consenta di non far transitare sul Bilancio Spes, le uscite anticipate ma teoricamente in partita di giro, relative ai cosiddetti Servizi a Rimborso (la morosità è in calo rispetto all'anno scorso grazie anche all'attività di recupero dell'Ufficio Legale ma è sempre alta ed a rischio calo dei redditi degli assegnatari); in tale senso è opportuno che i Comuni Soci si attivino nei confronti della Regione che, nella recente legge n. 2 del 2019 ha ipotizzato la stesura di un modello unico di Contratto di Servizio;
- necessità di abbattimento delle Rimanenze stante la constatazione che per i lavori su commessa (ormai ne sono rimasti, comunque, ben pochi da ultimare) i costi fissi di diretta imputazione e la quota parte di quelli indiretti sono maggiori delle coperture economiche garantite dai cosiddetti Compensi Tecnici compresi nel finanziamento esterno (regionale o nazionale che sia); per ovviare a ciò, salvo che la situazione venga ribaltata dalla attivazione effettiva dei lavori derivanti dal cosiddetto SuperBonus 110% o da un massiccio Piano casa Nazionale nel Recovery Plan, andranno fatte scelte nella direzione della riduzione dell'organico tecnico, come peraltro società omologhe hanno fatto da tempo (vedi dopo);
- 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. Ad oggi la proposta dell'Amministrazione di effettuare eventuali progressioni ed assegnazione di premi di produttività in prevalenza mediante un percorso di selettivo basato su molteplici fattori si è interrotto anche a causa dei riscontri economici di Bilancio e dovrà essere ripreso dal prossimo CdA affrontando in maniera organica sia la questione degli eventuali esuberi nell'Area Tecnica (si veda più avanti) che quella di una migliore strutturazione derivante dal nuovo funzionigramma aziendale e la sua attivazione pratica, individuando i settori che maggiormente necessitano di essere revisionati (a titolo di esempio l'implementazione anche qualitativa della Ragioneria e l'attivazione di una Direzione Sociale dell'Inquilinato che si focalizzi sulle operazioni di Mediazione Sociale, con obbiettivi a ripercussione anche di natura economica).

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Il manifestarsi di una perdita per l'esercizio 2019 di dimensione tale da erodere il patrimonio Sociale comporta, ai sensi dell'articolo 2482-ter del Codice Civile, la convocazione dell'Assemblea dei Soci per le necessarie deliberazioni.

Ciò risulta per molti versi paradossale sia perché i Soci dovranno attivarsi come concordato per far sì che la Regione intanto ammetta la detrazione di 1.600.000 (che tornerebbe come sopravvenienza attiva nel 2020) ed al contempo accetti un Piano di Rientro per il residuo importo e poi perché per la cessione dell'Area Ricciarelli si dovrà puntare alla massima valorizzazione, aumentando il valore della permuta in alloggi ERP, abbattendo così il debito con la Regione.

Il Decreto Liquidità e la possibilità, in esso prevista, di rinvio dell'applicabilità dell'art.2482 ter del Codice Civile (disposta dall'art.6 del DL 23/20) consentirebbero di portare a termine quanto sopra illustrato.

Rispetto al tema della perdita sui lavori su commessa e della conseguente necessità di svalutazione delle Rimanenze si segnala la pratica di alcune società omologhe che esternalizzano gran parte delle prestazioni tecniche (in Toscana EPP Prato, Siena Casa ...) potendo contare sul fatto che, in base alla normativa, gli interventi edilizi che vengono commissionati a Spes sono coperti sotto il profilo economico da una quota parte del Contributo Lordo stesso assegnato; per questo motivo ove non si dovessero avere un certo numero minimo di interventi annui da sviluppare si assisterebbe alla ridondanza dell'Area Tecnica Spes, quantomeno rispetto ai suoi costi fissi mentre assegnare incarichi esterni a professionisti il cui compenso è già compreso nel finanziamento libererebbe la società dai costi fissi diretti e indiretti che, come dimostrato anche nella Relazione ad hoc sulle Rimanenze siglata dal consulente esterno dott. Venturi, oggi condizionano i conti economici ed ampliano la perdita sui, pochi, lavori su commissione.

Sottolineo comunque che quanto sopra da me ipotizzato può essere smentito già dai prossimi mesi ove si verificchino le seguenti condizioni:

- Il cosiddetto Super Bonus 110%, applicabile anche agli interventi su immobili ERP come quelli da Spes gestiti, prenda effettivamente campo e possa essere utilizzato almeno fino all'anno 2022; in tale eventualità, confermata la possibilità di eseguire tali interventi con sconto o con cessione a terzi del credito fiscale e quindi costo zero per Spes, l'Area Tecnica Spes, visti i numerosi interventi che andrebbero fatti, si troverebbe alla piena occupazione e vedrebbe maturare nelle cifre in appalto anche i necessari compensi tecnici utili a coprire i costi fissi del personale dedicato. A tale proposito Spes si è mossa per procedere quanto prima alla emanazione di un avviso per la selezione di soggetti interessati a porsi come Proponenti in procedure di partenariato pubblico privato, sulla scia di quanto attivato e segnalato dal Comune di Serravalle Pistoiese (aspetti comunicati DA Spes al Lode Pistoiese in data 14 ottobre 2020)
- Il cosiddetto Piano Rinascita promosso ed annunciato dal Ministero delle Infrastrutture prenda finalmente avvio, anche mediante il surrogato Piano Qualità dell'Abitare, ma con volumi di finanziamenti sostanziali tali da consentirci di effettuare progettazioni e direzione lavori di interventi edilizi in grado di lasciare nelle casse Spes una quantità di Compensi Tecnici in grado quantomeno di ripagare i costi fissi e correlati del personale tecnico della società. A tale proposito Spes ha segnalato, in anticipo ed a più riprese ed al momento senza riscontro, la questione al Comune di Pistoia, unico Comune della Provincia eleggibile in tale Bando grazie al numero di abitanti, (il Decreto Ministeriale è stato siglato a settembre

## Relazione sulla Gestione

2020 e siamo in attesa della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, momento dal quale vi saranno 120 giorni per la presentazione delle proposte progettuali)

- Quanto al punto precedente sarebbe ancora più vero nel caso si desse vita entro l'anno al lancio dei capienti Fondi Infrastrutturali Sociali europei sollecitati dal gruppo di lavoro di Romano Prodi, dedicati proprio all'edilizia sociale (insieme a quella per Sanità ed Istruzione).
- Nell'ambito del Recovery Fund ci sia, nel piano nazionale, una cospicua quota parte di finanziamenti dedicati alla realizzazione di nuovi alloggi sociali, come raccomandato da tanti governi nazionali, fra cui però al momento non c'è quello italiano; in tale senso avere un Piano-Casa nazionale pluriennale da almeno 300.000 alloggi complessivi fra recuperati e costruiti ex novo, anche mediante sostituzione edilizia, sarebbe un modo per dare prospettiva e programmazione con opportuna costanza e continuità all'attività, anche tecnica, della Società.

In tema di cosiddetta Mediazione Sociale, concluso il progetto sperimentale Tutor del Comune di Pistoia, stimolato addirittura nelle discussioni in Consiglio Comunale, a far capire quanto il tema della conflittualità sociale e delle tensioni collegate sia attuale ed importante, e fatto proprio dalla Giunta, si evidenzia come auspicabile, in prospettiva, la strutturazione di una Direzione Sociale interna a Spes che poi si attiverebbe per individuare soggetti specializzati nell'attività di tutoraggio/portierato sociale nei contesti condominiali più sofferenti in tale senso.

Una tale evenienza potrebbe portare, se ben strutturata ed in una prospettiva di almeno 5 anni, ad assolvere anche all'importantissimo ruolo di dirimere le conflittualità sociali spesso presenti negli edifici ERP a causa di problematiche relazionali

La risoluzione di tali problematiche potrebbe portare anche ad un notevole risparmio in particolare sulla gestione dei cosiddetti condominii (oggi Spes impegna due persone fisse cui va sommata una quota parte del personale degli altri uffici e rispetto alla quale riceviamo una commissione dai committenti-utenti) per sostituirsi agli Assegnatari nella gestione dei servizi a rimborso (utenze quali gas, acqua, energia elettrica ecc.), ruolo in cui oltre al dispendio per il personale citato la Spes rischia i propri fondi di Bilancio in quanto titolare dei contratti verso i soggetti erogatori delle utenze rispetto alle quali Spes anticipa il dovuto per poi rifarsi mediante richiesta di rimborso agli assegnatari che, dopo mesi e con l'incognita della morosità, rientrano del debito.

In una prospettiva virtuosa ed ideale innescata dal tutoraggio potremmo trovarci di fronte, a certe condizioni, ad inquilini maggiormente consapevoli dei loro diritti e doveri ed in questo disponibili (e aggiungo anche capaci) anche ad essere dei buoni "Abitanti" arrivando ad autogestirsi per le utenze (ripartizione e pagamento) come in alcuni contesti, ad esempio fiorentini ciò è sempre avvenuto, sollevando economicamente Spes per tendere ad un rapporto maggiormente lineare e proficuo che riduca minimizzandoli i casi di mala gestione degli alloggi anche sotto il profilo della condotta manutentiva.

----- oooooooooo -----

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2019:

## Relazione sulla Gestione

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicito nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a una perdita ante imposte di € 3.691.292, coincidente con la perdita di esercizio per l'assenza di imposte sul reddito.
- 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. A causa della perdita il capitale sociale è stato totalmente eroso. Si rende pertanto applicabile il disposto dell'art. 2482ter del Codice Civile.
- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 4.333.004 al netto degli accantonamenti e analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa.
- Non esistono crediti in valuta estera o che prevedono la retrocessione a termine mentre quelli superiori a 5 anni sono coperti da adeguati accantonamenti.
- La Società ha effettuato i dovuti accantonamenti per trattamento di fine rapporto pari a € 46.475 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 51.976 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	2.523.782
- Costi operativi esterni	4.099.074
= Valore aggiunto	-1.575.292
- Costo del lavoro	1.191.085
= Margine operativo lordo	-2.766.377
- Ammortamenti e svalutazioni	929.470
= Reddito operativo	-3.695.847
+/- Saldo attività finanziaria	4.553
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	0
Arrotondamento	2
Reddito netto	-3.691.292

## Relazione sulla Gestione

### STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
<b>Capitale fisso</b>		<b>Capitale netto</b>	-1.832.979
Immateriali	5.953		
Materiali	4.333.004	<b>Passivo consolidato*</b>	7.545.501
Finanziarie	1.019		
		<b>Passivo corrente</b>	8.502.880
<b>Capitale Circolante</b>			
Rimanenze	5.008.704		
Liquidità differite**	4.021.357		
Liquidità immediate	845.365		
<b>Totale impieghi</b>	<b>14.215.402</b>	<b>Totale fonti</b>	<b>14.215.402</b>

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

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

### Analisi per indici

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

Indice di indebitamento complessivo = Capitale investito / Mezzi propri

$$= 14.215.402 / -1.832.979 = -7,75$$

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia una notevole diminuzione dell'indice di indebitamento rispetto al precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 11,82. L'erosione del patrimonio netto, conseguente alla consistente perdita d'esercizio, porta ad avere un indice di indebitamento negativo.

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

$$= (845.365+4.021.537) / 8.502.880 = 0,57$$

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

ROE = Risultato netto / mezzi propri

$$= -3.691.292 / -1.832.979 = 2,01$$

## Relazione sulla Gestione

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto. A causa della consistente perdita il patrimonio netto ha assunto valore negativo e pertanto tale indice, avendo un valore negativo al denominatore, non può avere nessuna significatività. Lo scorso esercizio l'indice in questione registrava un valore negativo pari a -0,43).

ROI = Risultato operativo / Capitale investito nella gestione caratteristica  
= -3.695.847 / 14.215.402 = -0,26

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. Lo scorso esercizio il valore dell'indice era pari a -0,035.

EBITDA = Margine operativo lordo = -2.766.377 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a -265.501)

EBIT = Reddito operativo = -3.695.847 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a -777.320)

Entrambi gli indici mostrano un peggioramento rispetto allo scorso esercizio.

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

Si ritiene tuttavia utile precisare che la perdita d'esercizio è dovuta in massima parte agli accantonamenti prudenziali effettuati nell'esercizio, così come sotto dettagliati.

Accantonamento Fondo Rettifica Rimanenze	1.721.534,00
Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	692.000,00
Accantonamento Fondo Rischi per conto presso CC.DD.PP.	206.133,00
Rilevazione debito verso Regione per restituzione contributo 22 all.	229.378,00
<b>TOTALE</b>	<b>2.849.045,00</b>

Depurando inoltre il risultato d'esercizio dagli ammortamenti e dagli altri componenti straordinari, costituiti dalle sopravvenienze passive al netto di quelle passive si vede come la perdita dovuta alla gestione ordinaria ammonti ad Euro 402.270.

La tabella sottostante riporta nel dettaglio tale scomposizione della perdita d'esercizio.

Perdita d'esercizio	3.691.292,00
- Accantonamento Fondo Rettifica Rimanenze	-1.721.534,00
- Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	-692.000,00
- Accantonamento Fondo Rischi per conto presso CC.DD.PP.	-206.133,00
- Ammortamenti	-237.470,00
- Rilevazione debito verso Regione per restituzione contributo 22 all.	-229.378,00
- Altre sopravvenienze passive	-286.709,00
+ Sopravvenienze attive	84.139,00
+ Risultato della gestione finanziaria	4.553,00
<b>TOTALE PERDITA OPERATIVA</b>	<b>406.760,00</b>

## Relazione sulla Gestione

Il risultato operativo negativo è fortemente influenzato dalla conclusione, nel 2019, di alcuni importanti lavori la cui esecuzione è durata anni e che, per l'effetto cumulativo delle spese del personale tecnico, hanno determinato un costo degli interventi superiore ai ricavi; sul risultato negativo ha ovviamente inciso la mancata corresponsione, da parte dei comuni soci, dell'IVA sui compensi tecnici che quindi non sono riusciti a pareggiare i costi del personale tecnico.

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.

In considerazione del fatto che, per effetto della perdita, il capitale sociale risulta eroso si rende applicabile il disposto dell'art. 2482ter del Codice Civile. Si provvederà pertanto, alla convocazione, nel più breve tempo possibile, di una nuova riunione dell'Assemblea dei Soci per le necessarie incombenze, ferma restando l'applicabilità dell'articolo 6 del D.L. 23/20 (c.d. "decreto liquidità"), convertito nella L. 5/6/2020 n. 40.

Pistoia, 02.11.20

Il Presidente  
Paolo Bechi

