



società pistoiese edilizia sociale

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

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

Cap. Soc. € ZERO (PERDUTO) - C.F. - P.I. 01530000478 - n. R.E.A. 157386

BILANCIO DI ESERCIZIO 2021

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 pari ad Euro 750.000, a seguito delle perdite riscontrate negli esercizi 2019 e 2020, è stato completamente eroso ed il patrimonio netto ha assunto il valore negativo di Euro 2.342.644,00. A seguito della assemblea dei soci del 30 dicembre 2021 nella quale sono stati approvati i bilanci 2019 e 2020 ed in conseguenza della presentazione ed approvazione del piano di risanamento e dell'aumento di capitale sempre deliberato in data 30 dicembre 2022 dall'assemblea e sottoscritto e versato da 19 soci su 20 entro il 30 aprile 2022, detto capitale è stato ricostituito per l'importo di Euro 768.506, con precisazione che alla data di chiusura dell'esercizio 2021 il patrimonio netto risultava negativo per Euro 1.750.100, avendo i soci, a quella data, solamente deliberato l'aumento di capitale a titolo di copertura delle perdite ed a titolo di ulteriore ricapitalizzazione e con ulteriore precisazione che a seguito di quanto si dirà infra il capitale dovrebbe risultare di Euro 1.2 milioni di euro, come previsto nel piano di risanamento, a seguito del tardivo versamento da parte del Comune di Pescia.

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

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

I - L'Esercizio 2021

Il Bilancio di esercizio 2021 si chiude con un utile netto di euro 592.551.

II - Personale

Il personale, al 31 dicembre 2021, 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
7	“A” CCNL Federcasa (*)	a tempo pieno e indeterminato
13	“B” CCNL Federcasa (**)	a tempo pieno e indeterminato

(*) n.1 posto vacante con inquadramento A

(**) n.1 posto vacante con inquadramento B

L'Organizzazione del personale è suddivisa su due Aree: Amministrativa e Tecnica, oltre ad un Ufficio Legale alle dirette dipendenze della Direzione.

La struttura organizzativa, al 31.12.21, risulta come segue:

a) AREA AMMINISTRATIVA

	Uffici (responsabili)	n. totali addetti e qualifiche (*)	attività in sintesi
Responsabile (Dott.ssa Coradeschi)	segreteria e affari generali (vacante, ad interim Dott.ssa Coradeschi)	n. 2: 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 (Rag. Nesti)	n. 3: A3+B3+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;
totale addetti		n. 10	

(*) rif. CCNL Federcasa

Relazione sulla Gestione

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; (**)
totale addetti		n. 11	

(*) rif. CCNL Federcasa

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

- c) UFFICIO LEGALE alle dirette dipendenze della Direzione costituito da un Avvocato, qualifica A3, che si occupa degli aspetti afferenti alla professione, es: recupero dei crediti, 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 1.131.337, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 24.282 per un totale di euro 1.155.619; a fronte di euro 1.172.837 dell'anno precedente.

III - Entità degli interventi manutentivi a fronte dei canoni riscossi

Nel 2021 sono stati incassati complessivamente euro 2.565.102 per canoni ERP ed edilizia agevolata.

Le somme destinate agli interventi manutentivi a carico della Società nonché quelli relativi al pronto intervento sono state complessivamente pari ad euro 830.219; di cui: -) euro 591.566 per manutenzione e pronto intervento; -) euro 238.653 per manutenzioni straordinarie negli stabili condominiali e per manutenzioni straordinarie urgenti ed indifferibili ex art. 16 Contratto di Servizi.

Sulla base di quanto sopra ne consegue che il rapporto tra gli interventi manutentivi rispetto ai canoni incassati è pari al 32,37 %

IV - Alloggi gestiti

Gli alloggi gestiti complessivamente sono n. 2.203 di ERP (oltre a n. 14 ad affitto calmierato);

V - Attività degli uffici nell'anno 2021

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

1. stipula contratti di locazione:

sono stati stipulati n. 136 contratti di locazione, di cui:

- n. 46 per nuove locazioni;
- n. 2 per fondi non residenziali;
- n. 23 per mobilità;
- n. 29 per subentro nell' assegnazione;
- n. 17 per utilizzo autorizzato;
- n. 19 per rinnovo formale, cioè subentro della Spes all'ATER ai fini della registrazione dei contratti all'Agenzia delle Entrate;

2. riprese di alloggi

sono state effettuate n. 80 riprese di alloggi delle quali:

- per 17 alloggi i verbali non riportano le indicazioni temporali di intervento poiché è stato valutato che gli stessi dovessero essere oggetto di ristrutturazione;
- per 2 alloggi al momento della restituzione è stato valutato che gli stessi fossero pronti per una nuova assegnazione;
- per 49 alloggi è stato valutato che gli stessi fossero pronti per l'assegnazione a fronte di una manutenzione ordinaria in un tempo stimato tra 1 e 3 mesi;
- 1 verbale per 3 unità immobiliari (ex Sezione Scout);
- 1 alloggio in calmierata di proprietà Spes con indicazione temporale di 1 mese per la sistemazione;
- 3 alloggi recuperati attraverso restituzione volontaria senza indicazione dei tempi di sistemazione a causa della mancanza di liberatoria allo smaltimento della mobilia (rinuncia eredità) o perché deve essere eseguito il sopralluogo per la procedura covid-19;
- 6 alloggi sono stati recuperati con esecuzione di ordinanza di sfratto, e non sono stati indicati i tempi di sistemazione a causa del completamento della procedura di sgombero;
- 5 verbali a integrazione di quelli precedenti a seguito del completamento della procedura di sgombero e indicazione dei tempi di sistemazione;

Vi sono state anche restituzioni volontarie effettuate dagli ex assegnatari e/o aventi titolo, sono state 72 mentre quelle a seguito di ordinanza sono state 8 (per un totale di 80) così suddivise:

- 74 senza richiesta danni,
- 4 con procedura di richiesta danni,
- 2 ancora in fase di valutazione;

3. alloggi sfitti:

- al 31/12/2021 risultano sfitti 232 alloggi, oltre a 12 unità immobiliari di proprietà Spes, di cui:
- 1 ritirato nel corso dell'anno 2013 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
 - 2 ritirati nel 2014 che sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale;
 - 10 sono stati ritirati nel 2015, 9 sono oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 1 da sistemare in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
 - 11 alloggi sono stati ritirati nel 2016 di cui 7 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 4 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
 - 25 alloggi sono stati ritirati nel 2017 di cui 16 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 6 per cui è da definire la procedura di sgombero, 3 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
 - 32 alloggi sono stati ritirati nel 2018 di cui 17 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 9 da definire procedura di sgombero; 6 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
 - 44 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2019 di cui 18 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 14 per cui è da definire la procedura di sgombero; 10 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 1 per calmierata; 1 fondo;
 - 51 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2020 di cui 20 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 5 per cui è da definire la procedura di sgombero; 18 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 8 fondi;
 - 66 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2021 di cui 17 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 7 per cui è da definire la procedura di sgombero; 1 ancora in fase di valutazione (procedura covid-19); 37 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 2 per la calmierata; 2 pronti in attesa di assegnazione per nuova costruzione;

4. accessi negli alloggi:

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

- consentire il recupero dei beni dell'ex assegnatario e/o occupante senza titolo e dal 7/06/2017 viene redatto, per ogni ingresso, un "verbale di accesso";
- far eseguire sopralluogo all'Ufficiale Giudiziario, perché valuti il contenuto presente nell'alloggio e ottenere dal Tribunale di Pistoia eventuale liberatoria allo smaltimento, in quanto da Aprile 2021 è stata aggiornata la procedura di sfratto e gli Ufficiali Giudiziari non sono più presenti all'esecuzione dell'ordinanza ma provvedono ad effettuare la notifica del provvedimento prima della data di esecuzione;

5. assegnazioni:

sono pervenute n. 93 Determinazioni di assegnazione di cui:

- 10 proroghe dei tempi e rinnovi contratti e trasformazione da emergenza ad assegnazione Erp;
- 43 alloggi in prima assegnazione;
- 18 alloggi oggetto di cambio per mobilità;
- 22 alloggi in utilizzo autorizzato (emergenza);

6. consegne alloggi:

Relazione sulla Gestione

sono state effettuate n. 89 consegne, di cui:

- 7 unità immobiliari di nuova costruzione e recupero alloggi;
- 6 alloggi completamente ristrutturati con finanziamento;
- 23 alloggi sistemati con il fondo del pronto intervento per assegnazioni ERP;
- 53 unità immobiliari consegnate nello stato di fatto in cui si trovavano e accordi presi con il futuro assegnatario:
 - o 4 fondi con affitto a SPES (Edificio denominato Polo Urbano);
 - o 20 a seguito di determina di assegnazione ERP;
 - o 19 a seguito di determina di assegnazione per mobilità;
 - o 10 a seguito di determina per utilizzo autorizzato (emergenza);

7. tempi di consegna alloggi:

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

8. redazione di Attestati di Prestazione Energetica:

sono stati redatti n. 116 A.P.E. da allegare ai contratti di affitto, oltre n. 2 conferme di APE trasmesse negli anni precedenti;

9. segnalazioni di richieste di interventi manutentivi:

sono state registrate n. 1263 segnalazioni di guasti e problemi vari, relativamente alla totalità degli alloggi gestiti, così suddivise:

- 8 installazione e/o rimozione sistemi antintrusione;
- 56 interventi su terrazzi;
- 66 segnalazioni per autorizzazioni e/o lavori a rimborso inserite dall'ufficio patrimonio
- 7 richieste adeguamento impianto termico singolo alloggio;
- 12 segnalazioni a seguito delle ordinanze di sfratto con installazione talvolta di sistemi antintrusione;
- 93 segnalazioni pervenute da vari comuni e per la consegna degli alloggi;
- 7 segnalazioni per la consegna di fondi (Edificio Polo Urbano);
- 52 segnalazioni aperte a seguito della consegna delle chiavi e degli allacci delle utenze;
- 162 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;
- 88 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;
- 26 richieste su impianto di riscaldamento,
- 47 richieste di intervento su impianti a gas,
- 22 richieste di intervento per pavimentazioni danneggiate,
- 12 richieste su infissi interni/esterni;
- 151 richieste di intervento verificate per infiltrazioni per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 19 richieste di intervento su tubazioni di adduzione;

Relazione sulla Gestione

- 30 richieste di intervento con sostituzione di vasche per perdite/infiltrazioni e/o rottura di scarichi;
- 27 richieste di intervento per umido e muffa;
- 21 richieste di interventi per deterioramento e caduta intonaco/cls e/o presenza di fessurazioni;
- 144 richieste di intervento verificate per perdite per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 24 richieste su impianto elettrico;
- 16 fuoriuscita liquami, stasature, spurgo;
- 173 segnalazioni varie su coperture, terrazzi, facciate, informazioni ecc.;

le segnalazioni all'ufficio manutenzione e patrimonio sono pervenute:

- telefonicamente o per messaggi 46%;
- in sede durante gli orari di ricevimento 27%;
- comunicazione scritta lettera/fax 4%;
- e-mail 23%;

le 1263 segnalazioni pervenute sono:

- 1074 verificate con intervento;
- 189 in corso di definizione;

10. tabelle millesimali:

viene effettuato un continuo monitoraggio sull'esistenza e la congruità delle tabelle millesimali, e, dove mancanti o inadeguate sono redatte ex novo dagli Uffici;

11. gestione dei servizi comuni:

il totale dei fabbricati plurifamiliari sono n. 274, di cui:

- n. 127 interamente pubblici e n. 147 in proprietà mista;

gestione edifici interamente pubblici:

- n. 112 da Spes;
- n. 4 da soggetti terzi;
- n. 11 in autogestione da parte degli assegnatari;

gestione edifici in proprietà mista:

- n. 24 da Spes;
- n. 83 da Amministratori di Condominio;
- n. 40 in autogestione da parte degli assegnatari;

12. monitoraggio fabbricati in condomini misti:

come riportato, vi sono n. 75 fabbricati in condomini misti gestiti secondo Codice Civile da Amministratori abilitati. Di tutti vengono analizzati i bilanci e gestite le richieste di rimborso relative alle quote afferenti la proprietà.

La Spes partecipa costantemente alle assemblee straordinarie e si monitorano con attenzione i lavori straordinari decisi dalle assemblee;

13. anagrafe condominiale:

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

14. comunicazione ospitalità e/o cessione di alloggi:

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

15. comunicazione a uffici tributi dei Comuni:

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

16. autorizzazione per interventi interni richiesti dagli assegnatari:

le autorizzazioni per interventi negli alloggi, richiesti dagli assegnatari, previa verifica della ammissibilità in base alle norme e al Contratto di Servizio, sono state nel 2021 n. 66 (es. per lavori di sostituzione vasca con doccia, sostituzione radiatori, piccole modifiche interne ecc.);

17. procedure di alienazione alloggi di ERP:

a seguito dell'emanazione della nuova L.R. 5/14, relativa alle vendite degli alloggi di ERP, gli Uffici curano tutta l'attività inerente e prevista dalla legge: valutazioni preliminari del prezzo degli alloggi, comunicazioni preliminari agli assegnatari, redazione relazione tecnica per la vendita, preparazione atti per il rogito. Nel 2021 sono stati effettuati n. 2 atti di vendita con pagamento rateale;

18. verifiche abusi e aggiornamenti catastali:

vi è una costante verifica ed aggiornamento dei dati catastali nonché di verifiche sulle unità immobiliari per eventuali abusi edilizi commessi;

19. attività di progettazione e direzione lavori:

Segue una tabella riassuntiva degli interventi in corso del 2021:

n	A) INTERVENTI COSTRUTTIVI e LEGGE	Finanz. Concesso	Ultimazione prevista
1	22 alloggi Monsummano T.me D.D.R.T. 327/09	2.888.750,00	2019
2	20 alloggi Loc. Chiazzano DGR 398/09	1.979.382,83	2022
3	4+4 alloggi Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12	694.773,63	2021
	TOTALE	5.562.906,46	

Relazione sulla Gestione

n	B) INTERVENTI MANUTENTIVI e LEGGE	Finanz. Concesso	Ultimazione prevista
4	Marliana Montagnana DRG 398/09 (intervento)	489.000,00	2022
5	Marliana Montagnana DRG 398/09 (acquisto immobile)	50.000,00	
6	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B"	1.281.308,01	2024
7	Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13	109.272,00	2022
8	Riqualificazione Energetica Via Sestaione Abetone Cutigliano - Bando cantieri smart 2019 - Fondazione Cassa Risparmio	166.800,00	2020
9	Riqualificazione Energetica Via Belvedere Massa e Cozzile - Bando cantieri smart 2019 - Fondazione Cassa Risparmio	100.000,00	2020
10	Riqualificazione Energetica Agliana	3.000,00	2020
11	Riqualificazione Energetica/Urbana Bottegone	2.100.000,00	2021
12	Ripristino funzionale e Manut. Straord. alloggi DD 21606/2019	125.590,00	2022
13	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B2"	871.435,14	2029
14	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020	424.514,14	2021
15	Riqualificazione Energetica Agliana Via Provinciale Pratese 79 Bando nuovi cantieri 2020 - Fondazione Cassa Risparmio	2.340,88	2021
16	Efficientamento energetico DGR 8274/2020 - DD 646/2020 Comune di Agliana Via Branaccia e Guido Rossa (finanziamento Regione, Comune, Conto termico)	95.623,84	2021
17	Efficientamento energetico DGR 8274/2020 - DD 646/2020 Comune di San Marcello Piteglio Via Pascoli (finanziamento Regione, Comune, Conto termico)	401.268,92	2022
18	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020 annualità 2021	371.281,18	2023
	TOTALE	6.591.434,11	

20. procedure di gara:

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

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

21. attestati per idoneità alloggiativa:

la Spes, in collaborazione con gli Uffici Comunali, redige anche le relazioni tecniche necessarie ai comuni del LODE Pistoiese per il rilascio dell'idoneità alloggiativa;

22. gestione impianti fotovoltaici:

altra attività riguarda la gestione manutentiva, di monitoraggio ed amministrativa che afferisce agli impianti fotovoltaici, installati oltre 10 anni fa, sulle coperture dei fabbricati di ERP al fine di garantire una nuova impermeabilizzazione. Gli impianti attivi sono i seguenti:

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 Squarciaribocconi I	18,40
Pescia - via Squarciaribocconi 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**

23. determinazione, aggiornamento e ricalcolo canoni di locazione:

nel 2021 sono stati inseriti n. 170 nuovi canoni di locazione, alcuni adeguati a seguito di richiesta, altri conseguenti a variazioni del nucleo familiare, altri ancora per la stipula dei contratti di locazione;

24. autorizzazioni di ospitalità:

sono state evase n. 37 richieste di autorizzazione all'ospitalità; sia come prima autorizzazione che come proroga;

25. variazioni del nucleo familiare:

sono stati rilasciati n. 37 nulla osta di variazioni del nucleo familiare;

26. contestazione dei ritardati pagamenti:

l'attività di addebito della penale di cui all'art. 30 ha registrato una emissione complessiva pari ad euro 6.567,55 per indennità così ripartite: € 6.140,99 su alloggi di e.r.p., euro 205,08 sugli alloggi di emergenza, € 221.48 sugli alloggi di edilizia agevolata. Inoltre sono stati emessi euro 53,54 per interessi sulla bollettazione canoni dell'edilizia agevolata. Sono stati emessi euro 17,95 per interessi sulla bollettazione dei canoni di edilizia agevolata, calmierata e unità non abitative.

Si è provveduto ad inviare agli assegnatari insolventi per più di due mensilità comunicazioni di messa in mora. Sono state inviate n. 23 messe in mora ai sensi dell'art. 30 L.R. 2/19 e n. 528 solleciti di pagamento;

27. contestazione delle morosità:

Nell'anno 2021 sono state trasmesse all'ufficio legale 69 pratiche di utenti morosi di cui n. 18 ai sensi dell'art. 30 L.R.T.

Relazione sulla Gestione

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

- per 4 pratiche è stato richiesto al Comune di competenza il procedimento di decadenza per morosità, che allo stato risulta essere stato avviato;
- per 2 pratiche sono in fase di trattazione/monitoraggio per verificare lo stato dei pagamenti in vista del saldo del debito e/o della stipula del piano di rientro;
- per le restanti 12 pratiche per morosità ex art. 30 L.R. sono stati aperti e/o rinegoziati piani di rientro.

Le residue n. 51 pratiche riguardano posizioni di ex utenti i cui contratti sono cessati.

Sono stati tenuti i contatti con i rispettivi Comuni in relazione a n. 20 pratiche di utenti attivi già seguite (ante 2021) dall'ufficio legale per il sollecito della morosità ex art. 30 L.R.T. e, in particolare:

- si è proceduto con il sollecito di pagamento e la richiesta di rilascio spontaneo dell'alloggio per n. 10 pratiche in cui i rispettivi Comuni hanno già emesso (ante anno 2020) l'ordinanza di decadenza e rilascio alloggio, che non è stato possibile eseguire stante la sospensione degli sfratti dovuta all'emergenza Coronavirus;
- per n. 2 pratiche i rispettivi Comuni hanno, su puntuale sollecito di Spes, emesso l'ordinanza di decadenza e rilascio alloggio;
- per n. 1 pratica è stata trattata giudizialmente mediante il procedimento di sfratto per morosità.

Stante la sospensione degli sfratti dovuta all'emergenza Coronavirus, a far data dal luglio 2021 sono state eseguite coattivamente n. 8 ordinanze di rilascio alloggio;

28. piani di rientro:

nel corso dell'anno sono stati concordati n. 70 piani di rientro ex novo e rinegoziati n. 33. Nell'anno 2021 sono stati conclusi con saldo della morosità n. 78 piani di rientro rateali. Al 31.12.21 i piani di rientro attivi erano n. 236;

29. attività conseguente alle vendite Legge 513/77 e 560/93:

Sono state regolarmente esperite tutte le richieste di quietanza e nulla osta alla cancellazione ipotecaria (n.4 nulla osta inviati). Al 31 dicembre i pagamenti rateali residui sono in n. di 3 ai sensi della L. 560/93 e n. 2 ai sensi della L.R. 5/14;

30. attività di protocollo e repertorio:

il protocollo ha registrato n. 9.651 documenti in arrivo ed in partenza (escluso fatture); sono stati repertoriati n. 184 atti;

31. registrazione fatture:

- le fatture registrate di beni servizi e forniture, che non transitano dal protocollo, sono state n. 2.886;
- le fatture emesse n. 107;
- i mandati di pagamento n. 1.676;
- reversali di incasso n. 204.

VI - La Mission della società

Prima di affrontare l'andamento della gestione 2021 e l'evoluzione prevedibile di essa nell'anno in corso e nei prossimi anni, risulta opportuno precisare quale sia la *mission* della società contemplata sia dallo Statuto che dal Contratto di Servizio registrato a Pistoia il 10 settembre 2013 ed attualmente vigente, sostanzialmente replicato, con la deroga relativa alla neutralizzazione delle morosità invincibili, anche nel contratto di servizi rimodulato a seguito dell'approvazione del piano di risanamento ed approvato dalla Conferenza Permanente dei Comuni del LODE in data 13 aprile 2022 (d'ora in poi anche CdS).

In forza dell'art.3 del contratto di servizi, è tenuta ad assicurare le seguenti prestazioni:

1. ai sensi dell'art. 9 del CdS, gestione amministrativa dei rapporti connessi ai contratti di locazione con gli assegnatari, dalla loro genesi alla loro cessazione, ivi incluse le azioni di recupero delle morosità sulle quali tornerò ampiamente infra;
2. ai sensi dell'art. 10.1 del CdS, manutenzione ordinaria e pronto intervento nonché svolgimento delle attività di manutenzione straordinaria derivanti da necessità imprevedibili ed urgenti e dunque non programmabili (Cfr. art. 10.2, ultimo comma);
3. ai sensi dell'art. 10.2, lavori di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione di alloggi ERP.

Spes è obbligata ad effettuare gli interventi di cui ai punti 1 e 2 con risorse proprie, mentre le prestazioni di cui al n. 3 sono effettuate solo se finanziate dallo Stato, dalla Regione o dai Comuni soci o comunque tramite risorse terze, a meno che non residuo disponibilità di cassa della società.

A fronte dell'adempimento delle prestazioni indicate, il contratto di servizi (vecchia e nuova formulazione) prevede un rapporto di natura concessoria fra la società ed i Comuni soci, in forza del quale è trasferito alla società il rischio operativo della gestione (Cfr. art. 16 Contratto di Servizio).

A Spes infatti è riconosciuto come corrispettivo l'incasso e l'appostazione a bilancio come risorse proprie dei canoni corrisposti dagli assegnatari degli alloggi erp, oltre ad essere riconosciuto un corrispettivo pari all'1,5% della somma incassata sulle vendite degli alloggi.

Com'è noto, si tratta di un canone non di mercato ma parametrato sulla base di criteri regionali che essenzialmente lo trasformano in un canone di natura sociale (a questo proposito un recente studio della Bocconi ritiene come sia improprio definirlo *canone* in quanto meglio si attaglierebbe la definizione di *tariffa*).

Inoltre Spes trattiene i c.d. Compensi Tecnici ovvero i proventi derivanti dalla progettazione, direzione lavori, collaudo, sicurezza cantieri, gare, ecc. degli interventi di cui al n. 3 che sono, di solito, corrispondenti al 18% dell'appalto in caso di lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici e all'11% nell'ipotesi di nuova costruzione.

Relazione sulla Gestione

Ne deriva che il corrispettivo contrattuale di Spes è rappresentato dalle seguenti voci:

- canoni di locazione bollettati e cioè astrattamente dovuti dagli utenti. Su tale ricavo Spes non ha margine di manovra in quanto previsto dalla legge ed in ogni caso fluttuante in ragione delle condizioni di reddito degli assegnatari ed è comunque modesto (si può indicare una media di circa 100 euro mensili ad alloggio).
- Compensi Tecnici che dipendono dalla quantità di lavori su commessa che vengono affidati a Spes da Regione e Comuni che, soprattutto negli ultimi anni, si è assai ridotto; detti compensi sono naturalmente influenzati dagli stanziamenti regionali relativi all'erp e dalla capacità e prontezza dei Comuni soci (e di Spes di suggerire, come soggetto attuatore) di partecipare e vincere bandi pubblici per ottenere adeguati finanziamenti relativi alla manutenzione straordinaria e a nuove costruzioni erp, sia con sia senza nuovo consumo di suolo. Si rappresenta che ad eccezione di casi particolarissimi a Spes è preclusa la possibilità di partecipazione diretta in quanto non è il soggetto titolare del diritto di proprietà sugli immobili che solo gestisce.

I ricavi della Spes sono inoltre incrementati da altre voci che non traggono la loro fonte dal rapporto contrattuale:

- corrispettivo per la gestione delle alienazioni degli immobili pari all'1,50%, previsto dalla normativa regionale;
- ulteriori ricavi che non traggono la loro fonte né da norme di legge né dal contratto di servizio ma derivanti da operazioni autonomamente intraprese da questa società, se pur connessi con la gestione dell'edilizia residenziale pubblica (per gran parte si tratta dei ricavi del conto energia conseguenti all'installazione di impianti fotovoltaici e del conto termico conseguente ad interventi manutentivi di efficientamento, come ad esempio, la installazione di caldaie a condensazione).

VII - La gestione

A) IL 2021 COME ANNO DELLE PROCEDURE EX ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016 (TUSP O LEGGE MADIA)

Si riassumono per punti i dati salienti:

1. nel primo C.d.A. della nuova gestione tenutosi il 12 gennaio 2021, avuto riguardo alla mancata approvazione da parte dell'assemblea dei soci del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 e verificato che il progetto di bilancio 2019 comportava una perdita di esercizio di oltre 3,6 milioni di euro con la conseguenza che il patrimonio netto assumeva un valore negativo per circa 1,8 milioni di euro, l'Organo Amministrativo deliberava, ai sensi dell'art. 2484 c.c., che la società avrebbe potuto compiere solo atti conservativi dell'integrità del patrimonio sociale;

Relazione sulla Gestione

2. il 31 marzo 2021 il C.d.A. approvava la prima relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. redatta dal presidente;
3. in considerazione del mandato affidato ai soci di presentare un piano di risanamento aziendale, nell'aprile 2021 Spes bandiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D. Lgs. 50/2016, la gara per l'affidamento del piano di risanamento;
4. nel maggio 2021 veniva affidato l'incarico alla società Centro Studi Enti Locali che si era aggiudicata la procedura selettiva al prezzo di Euro 21 mila;
5. nel giugno e luglio 2021 si tenevano 2 incontri in presenza presso il Comune di Pistoia fra i soci (presenti all'incirca il 50% di essi), il C.d.A. e gli estensori del piano, nel corso dei quali veniva illustrato il lavoro in corso e venivano anticipate le conclusioni del piano al fine di ottenere consigli, suggerimenti e critiche; in particolare nell'estate il presidente faceva visita a tutti i Sindaci dei Comuni soci (con esclusione di Abetone e Sambuca con i quali veniva effettuata una videocall) ed inoltre partecipava a 2 incontri con gli assessori competenti ed i dirigenti di Pescia nonché ad un incontro presso Quarrata con il dirigente dei servizi finanziari e l'assessore al ramo;
6. il 14 luglio 2021 veniva approvata dal C.d.A. la seconda relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. redatta dal presidente;
7. il 14 luglio 2021 veniva anche approvato il progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020;
8. nell'agosto 2021 giungeva la versione definitiva del piano di risanamento;
9. il 6 settembre 2021 il piano di risanamento veniva approvato dal C.d.A. e veniva dato incarico per l'attestazione di esso al professionista indipendente, Dott. Massimiliano Brogi;
10. l'attestazione condizionata veniva trasmessa in data 16 settembre 2021;
11. in pari data il piano di risanamento e l'attestazione di esso venivano trasmessi a tutti i soci ed a Regione Toscana;
12. il 20 ottobre 2021 venivano trasmessi a Regione Toscana i QTE dei 18 interventi di manutenzione straordinaria mai rendicontati in passato e veniva chiesto a Regione Toscana la rendicontazione a sanatoria per l'importo di Euro 1,684 milioni;
13. in data 3 novembre 2021 veniva tenuta presso la Sala Maggiore del Comune di Pistoia una riunione plenaria di tutti i comuni soci con il C.d.A., il Collegio dei Revisori ed i professionisti estensori del piano in cui si faceva il punto della situazione, con precisazione che nell'estate e nell'autunno 2021 il presidente aveva fatto visita a tutti ai Sindaci di tutti i Comuni soci per spiegare il piano di risanamento e che nell'estate e autunno 2021 in

Relazione sulla Gestione

- precedenza erano già stati tenuti 3 incontri in videocall con i Comuni soci esplicativi dello stato dei lavori e delle soluzioni prescelte;
14. nel novembre e dicembre del 2021 il presidente partecipava in presenza o in videocall a numerose riunioni delle Commissioni Consiliari dei Comuni soci con all'odg il piano di risanamento e la spiegazione della ricapitalizzazione in esso proposta, nonché delle operazioni che avevano nel passato dato origine al default della società; in particolare il presidente, insieme agli estensori del piano partecipava a n. 4 commissioni congiunte del Comune di Pistoia; inoltre il presidente partecipava in presenza alle Commissioni consiliari e/o Commissioni capigruppi dei Comuni di Pescia (n. 2 incontri), Agliana, Massa e Cozzile, ed in videocall a quelle di Monsummano Terme, Marliana, Quarrata e Uzzano;
 15. dal maggio all'ottobre il presidente teneva 3 videocall con l'Ing. Aldo Ianniello, Direttore del Servizio Urbanistica di Regione Toscana e con l'Arch De Zordo funzionario responsabile dell'erp, nonché con l'avvocatura regionale, nel corso dei quali veniva illustrato il piano di risanamento e approfondita la questione dei QTE da rendicontare a sanatoria; ad inizi dicembre 2021 il presidente, insieme al Direttore Generale, Ing. Nigro ed al Prof. Dell'Omodarme ed al Dott. Ciullo del Centro Studi Enti Locali si recava in Regione Toscana per un incontro finale in ordine alle questioni indicate;
 16. il 13 dicembre 2021 con Delibera di Giunta, Regione Toscana approvava la rendicontazione dei QTE per Euro 1,679 milioni in luogo di Euro 1,684 milioni, con precisazione che la differenza, invero trascurabile, si riferiva ad errore di duplicazione di un conteggio;
 17. conseguentemente, il C.d.A. approvava il bilancio infrannuale 2021 (che non comportava ulteriori perdite rispetto al 2020) e convocava l'assemblea ordinaria e straordinaria dei soci per la data del 30 dicembre 2021;
 18. in data 26 dicembre 2021 Spes trasmetteva alla Procura Regionale della Corte dei Conti ed alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pistoia un dettagliato esposto (vedi infra);
 19. in data 30 dicembre 2021 si teneva l'assemblea ordinaria che, con 17 voti favorevoli e 3 astenuti, approvava i bilanci 2019 e 2020 e all'unanimità dei presenti (17 su 20 soci, si assentavano Pescia, Buggiano e Lamporecchio, per una percentuale di circa l'82% del capitale sociale) approvava il piano di risanamento; in pari data con Notaio rogante il Prof. Raffaele Lenzi, si teneva anche l'assemblea straordinaria che, all'unanimità dei presenti (17 su 20 soci, si assentavano Pescia, Buggiano e Lamporecchio, per una percentuale di circa l'82% del capitale sociale) deliberava l'aumento di capitale come previsto nel piano

Relazione sulla Gestione

- di risanamento e fissava come termine per la sottoscrizione e del versamento del 25% (come per legge) la data del 15 febbraio 2022 e come termine per il saldo del versamento la data del 30 aprile 2022;
20. va ricordato che, nel frattempo, i Consigli Comunali di 19 Comuni soci, dal 13 dicembre al 29 dicembre 2021, avevano approvato (con alcune riserve espresse dai Comuni di Lamporecchio e Buggiano legate alla delibera della GRT sopracitata ed al controllo della Corte dei Conti) il piano di risanamento nonché l'aumento di capitale come in esso previsto, ciascuno per la quota di spettanza, mentre il Consiglio Comunale di Pescia, tenutosi in data 28 dicembre 2021 se, da un lato confermava la volontà di partecipare a Spes, dall'altro, non approvava né il piano né la conseguente ricapitalizzazione;
 21. per questo motivo, il presidente, sentiti gli altri membri del C.d.A., chiedeva in via d'urgenza un parere preliminare all'Avv. Roberto Righi che giungeva la mattina del 30 dicembre 2021 e del quale il presidente stesso dava lettura in apertura di assemblea;
 22. il 5 gennaio 2022 il presidente trasmetteva una nota al Comune di Pescia nella quale invitata a rivedere la sua posizione, siccome priva di qualsiasi motivazione;
 23. il 4 febbraio 2022 si teneva una Conferenza Permanente dei Comuni del LODE ove veniva deciso, anche in seguito al commissariamento della Giunta di Pescia, di concedere ulteriore tempo a detto Comune per rivedere la sua posizione dunque in data 15 febbraio 2022 si svolgeva un'assemblea straordinaria della società ove, all'unanimità, veniva posticipato il termine per la sottoscrizione ed il versamento completo dell'aumento di capitale stabilito il 30 dicembre 2021 alla data del 30 aprile 2022;
 24. entro la data del 30 aprile 2022 sottoscrivevano e versavano tutti i Comuni soci per un totale di Euro 3.111.150,00, in luogo della somma di Euro 3.542.644 prevista in sede assembleare, in quanto Pescia non vi provvedeva ma il Commissario e la Dirigente inviavano note che manifestavano la chiara volontà di farlo anche se in epoca successiva (ma ravvicinata) rispetto alla scadenza del termine.

B) IL 2021 E 2022 COME ANNI DEL RISANAMENTO

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

“In questo momento la società non ha prospettive di continuità aziendale.

Tale continuità potrà essere riacquisita soltanto in presenza delle seguenti condizioni indefettibili:

Relazione sulla Gestione

1. *accordo con Regione Toscana sul debito di Euro 5,6 milioni sulla falsariga di quanto indicato nella prima e seconda relazione ex art. 2482 bis e ter c.c. o comunque in presenza di accordo che garantisca il rientro garantito di tale esposizione,*
2. *ricapitalizzazione da parte dei soci,*
3. *integrazione/rinnovo del contratto di servizio, necessaria per il ripristino dell'equilibrio economico della gestione."*

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

Ed infatti:

- a) con delibera di Giunta n. 1339 del 13 dicembre 2021, Regione Toscana ha approvato la rendicontazione per Euro 1,679 milioni di interventi manutentivi straordinari effettuati nel passato dalla società, con ciò facendo diminuire il debito da mancata rendicontazione ad Euro circa 3,9 milioni dagli originari 5,6 milioni;
- b) è stato approvato il piano di risanamento dall'assemblea dei soci in data 30 dicembre 2021 ed è stato deliberato un aumento di capitale a copertura delle perdite pregresse ed a titolo di ricapitalizzazione per Euro 3.542.644,00 dei quali, quanto ad Euro 3.111.150,00 sono già stati sottoscritti ed interamente versati da 19 Comuni entro il 30 aprile 2022, quanto al saldo pari ad Euro 431.454, sussistono ragionevolissime probabilità che venga corrisposto entro qualche settimana; infatti il Comune di Pescia, che originariamente ed incomprensibilmente aveva rigettato con delibera di Consiglio Comunale il piano di risanamento e l'aumento di capitale in esso previsto a titolo di ricapitalizzazione, a seguito del Commissariamento della Giunta Municipale e grazie alla lungimirante attività del Commissario Prefettizio, Dott. De Cristofaro e la fattiva collaborazione della Dirigente dei Servizi Finanziari del Comune, Dott.ssa Barbara Menini, ha approvato in data 23 maggio 2022 in Giunta un progetto di bilancio previsionale che prevede integralmente le somme indicate dal piano di risanamento, con precisazione che il Consiglio Comunale che dovrà definitivamente approvare il bilancio e dunque rendere "pagabili" a stretto giro le somme in questione è fissato per il giorno 8 giugno 2022;
- c) in data 13 aprile 2022 la Conferenza Permanente dei Comuni del LODE ha approvato lo schema di contratto di servizi rimodulato sulla base delle indicazioni del piano di risanamento e chi scrive ha chiesto con pec in data 28 aprile prot. 2293 a tutti i Comuni

soci di approvare, secondo gli atti interni che ogni Comune riterrà di seguire, il contratto di servizi onde giungere, entro il 3 settembre 2022, alla sottoscrizione pubblica del nuovo testo del contratto.

C) LE SCELTE DEL PIANO DI RISANAMENTO

In considerazione della perdita del capitale sociale i soci affidavano al nuovo Organo Amministrativo il primario incarico di attivare le procedure per la presentazione di un piano di risanamento ex art. 14 del D.Lgs 175/2016.

Il piano di risanamento è stato approvato dall'Assemblea dei Soci in data 30 dicembre 2021 ed in quella sede è stato deliberato l'articolato aumento di capitale previsto dal piano.

I presupposti fondanti del piano di risanamento, che sono stati indicati dal nuovo management insediatosi a gennaio 2021 agli estensori di esso e che i medesimi hanno con elevata professionalità tradotto, sono i seguenti:

- risolvere le questioni ereditate dal passato, frutto di scelte gestionali sbagliate, che hanno comportato il default della società;
- eliminare l'equivoco di fondo che si sostanzia nell'errata pretesa dei Comuni soci di aver assicurato un servizio efficace, efficiente e al passo con i tempi a fronte di una remunerazione della concessione che non è di mercato in quanto i prezzi degli affitti sono, correttamente, attesa la finalità sociale, molto bassi e non suscettibili di ritocchi, siccome imposti per legge;
- conseguentemente superare la richiesta dei soci pubblici di assicurare un'adeguata manutenzione degli alloggi e la copertura dei costi gestionali senza un intervento della fiscalità generale;
- anche in omaggio all'art. 165 del D. Lgs. 50/2016, assicurare l'equilibrio economico finanziario della concessione sia per i concedenti che per il concessionario, prevedendo che sul concessionario non sia traslato interamente il rischio operativo di gestione, di modo da garantire al gestore risorse ragionevolmente certe, paramtrate sul reale fabbisogno manutentivo e di pronto intervento di edifici per lo più vetusti, su cui impostare una politica di manutenzione seria e credibile che risponda ai desiderata dei soci;
- definire un modello aziendale che, sistemata la significativa esposizione debitoria in essere, assicuri un appropriato livello manutentivo con l'introduzione di strumenti previsionali di programmazione che consentano ai comuni soci e, naturalmente, all'Organo Amministrativo, di avere sotto controllo l'andamento della gestione.

Relazione sulla Gestione

Al fine di raggiungere questi obiettivi, il piano prevede il mantenimento del rapporto concessorio fra Comuni soci e società per la gestione del servizio pubblico connesso all'erp, ma contempla anche alcune azioni volte a razionalizzare la concessione, consentire all'azienda gestrice di avere maggiori risorse per l'effettuazione della manutenzione ordinaria, responsabilizzando i soci e la società ad un rapporto di maggior collaborazione, assicurando ai soci quella consapevolezza preventiva in ordine ai lavori da effettuare e quindi alle eventuali somme da impegnare in termini di programmazione.

Sul versante più critico e cioè quello delle morosità, il piano prevede un complesso meccanismo in forza del quale, da un lato, le croniche morosità che si sono registrate nel corso dell'ultimo decennio siano ridotte in forza di una virtuosa opera di riorganizzazione aziendale, dall'altro quelle c.d. invincibili, ovvero quelle per le quali sia ragionevolmente impossibile ottenere il pagamento, siano neutralizzate, quanto ad incidenza negativa sul bilancio della società.

Grazie ad un approfondito studio da parte dei professionisti estensori del piano è stato ricavato che, negli ultimi 5 anni, il tasso di morosità sul complesso del bollettato annuo batte per la percentuale del 17,68% mentre grazie alle azioni di recupero messe in campo dalla società scende nel corso dei 5 anni successivi al 8,48%.

Questa percentuale che, su un fatturato di circa 4 milioni di Euro, corrisponde a circa 340 mila euro sottrae di fatto risorse alla società che potrebbero essere destinate alla manutenzione ordinaria.

Per questo motivo è previsto un complesso meccanismo in forza del quale ciascun comune, secondo la sua propria di morosità, dovrà restituire, in quota parte, questi importi mancanti, onde consentire alla società di innalzare l'attuale livello di risorse destinate alle manutenzioni ordinarie dalle circa 800 mila euro annue ad oltre 1,100 milioni.

In termini di razionalizzazione dei rapporti, il piano prevede inoltre che finalmente si adottino, anche nell'ottica di attuare il meccanismo di manleva dalle morosità, lo strumento del budget annuale e del piano triennale degli investimenti, adempimenti che mai sono stati messi in opera nella società. In un primo momento, il piano aveva previsto l'abolizione della figura del Direttore Generale e l'attribuzione delle mansioni, ma non del ruolo, all'interno del C.d.A.

A seguito di un ripensamento sia dei soci che del management che, insieme, hanno mostrato perplessità sulla opportunità ed adeguatezza di tale opzione, è stato deciso di affidare in sede di rimodulazione del piano, inevitabile a causa degli incomprensibili ritardi di Pesca su cui infra, alla società incaricata anche la verifica della compatibilità, giuridica, economica e di policy aziendale del mantenimento di una figura apicale burocratica all'interno di Spes ma con una sua nuova

Relazione sulla Gestione

configurazione di capo team (o direttore di rango meno elevato) di modo da attuare comunque un sicuro contenimento dei costi, valutando se adottare lo strumento dello spoil system.

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

D) IL CONTEGNO DEL COMUNE DI PESCIA – LA SUA USCITA DALLA SOCIETA' – IL PARERE LEGALE DELL'AVV. ROBERTO RIGHI

Come sopra evidenziato, l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria della società SPES del 30 dicembre 2021 approvava il piano di risanamento e la ricapitalizzazione della società per l'importo di Euro 3.542.644,00. In data 28 dicembre 2022 il Consiglio Comunale di Pescia, su conforme proposta della Giunta, in qual caso rappresentata dall'Assessore Aldo Morelli (con intervento adesivo dell'Assessore Fiorella Grossi), esprimeva voto contrario sia al piano di risanamento che alla conseguente ricapitalizzazione, nonostante la delibera consiliare fosse munita del parere favorevole sia del Collegio dei Revisori che del visto di regolarità contabile della Dirigente dei Servizi Finanziari.

In forza di tale voto, il rappresentante del Comune di Pescia non partecipava alla votazione in sede assembleare relativa al risanamento ed alla ricapitalizzazione.

In data 5 gennaio 2022, valutato che, a giudizio dell'Organo Amministrativo di SPES, la mancata approvazione del piano di risanamento, la mancata copertura delle perdite e la mancata ricapitalizzazione, per quanto di ragione, da parte del Comune di Pescia, costituiva un danno per la società e per gli altri soci e comunque un inadempimento e tenuto conto dell'obbligo di gestione associata delle funzioni erp disposto dall'art. 5 della Legge Regione Toscana n. 77/98, nonché dell'obbligo dei soci di costituire e mantenere un soggetto giuridico gestore a cui affidare le idonee risorse per il miglior espletamento del servizio affidato previsto dall'art. 6 di detta norma primaria, il C.d.A. trasmetteva agli organi del Comune di Pescia lettera contenente il formale invito a rivedere la posizione assunta.

Il ragionamento logico, giuridico ed economico da cui partiva l'Organo Amministrativo risiedeva nella circostanza che la mancata approvazione del piano e la mancata ricapitalizzazione non

Relazione sulla Gestione

sembravano poggiare su ostacoli di natura tecnica o su motivazioni oggettive di mancata coerenza o ragionevolezza del piano di risanamento che peraltro risultava attestato da un professionista indipendente ex art. 67 L.F.

Evidenziava chi scrive in detta lettera che:

- il piano in questione era stato trasmesso a tutti i Comuni soci in data 16 settembre 2021 con i relativi allegati e che nessun rilievo era stato opposto da nessun Comune né alcuna proposta di miglioramento o di integrazione dei suoi contenuti era pervenuta alla società;
- sono i Comuni, e dunque anche il Comune di Pescia, ad essere titolari del servizio pubblico e dunque era concreto interesse del Comune socio proporre eventuali diverse impostazioni al risanamento proposto dalla società al fine del mantenimento e del miglioramento del servizio in questione che non poteva certo essere interrotto.

In questo contesto, in totale assenza di proposte alternative da parte del titolare del servizio ed in presenza del parere favorevole sia del responsabile del servizio che dell'Organo di controllo, il voto contrario del Consiglio non era spiegabile ed a giudizio del management di Spes costituiva un atto irresponsabile.

Sotto questo profilo deve essere ricordato che al fine di fondare la totale legittimità dell'approvazione del piano, chi scrive aveva chiesto ed ottenuto un parere legale preliminare in via d'urgenza che era stato rilasciato alla società dall'Avv. Roberto Righi dello Studio Morbidelli – Bruni – Righi – Traina di Firenze.

In detto parere si confermava che i soci Comuni non possono, in assenza di loro decisione unanime o adottata con le maggioranze qualificate richieste dallo Statuto, volta alla costituzione di altro soggetto giuridico gestore, uscire dall'ente che il LODE ha creato per la gestione del servizio affidato dalla legge alla competenza associata dei Comuni del livello ottimale d'esercizio.

In altre e conclusive parole il parere confermava come non fosse certamente possibile una gestione autonoma dell'edilizia residenziale pubblica perché in contrasto con gli art. 5 e 6 della LRT n. 77/1998 e degli insegnamenti del Consiglio di Stato (si veda, *ex multis*, Cons. Stato, Sez. II, n. 7476/2021 in un caso analogo a quello in esame anche se relativo al servizio idrico della Regione Liguria; TAR. Campania, Napoli, Sez. I n. 1681/2020 e TAR Marche, Sez. I, n. 269/2008).

Il parere preliminare veniva poi ribadito ed ampliato da un parere definitivo a firma dell'Avv. Roberto Righi giunto a fine febbraio 2022 e tempestivamente comunicato a tutti i soci.

Relazione sulla Gestione

In definitiva, il mancato ripensamento da parte di Pescia, costituendo un inadempimento e comunque un atto idoneo a procurare un danno concreto e tangibile agli altri soci ed alla società, avrebbe imposto all'Organo Amministrativo in caso di mancata, auspicata, diversa determinazione da parte del Comune di Pescia, di promuovere azioni di adempimento nei confronti del Comune di Pescia aventi ad oggetto il versamento, per quanto di ragione, della quota relativa alla copertura della perdita ed alla ricapitalizzazione (Euro 431.454).

Nel frattempo, a causa delle dimissioni del Vice Sindaco, la Giunta comunale pesciatina veniva commissariata e veniva nominato un Commissario Prefettizio, Dott. Vittorio De Cristofaro, con il quale il presidente della Spes avviava subito un serrato e cortese confronto al fine di verificare la possibilità di superare l'empasse che si era determinato.

A fronte della disponibilità del Commissario a rivedere la posizione assunta, veniva convocata in data 15 febbraio 2022 una nuova assemblea straordinaria con all'oggetto la postergazione del termine per la sottoscrizione e per il versamento del 25% dell'aumento di capitale al 30 aprile 2022, che così andava a coincidere con quella per il versamento del saldo. In questo modo si confidava di dare modo a Pescia di provvedere in conformità con tutti gli altri comuni soci. I soci, all'unanimità convenivano su tale impostazione e quindi il termine veniva spostato come proposto.

Mentre tutti i soci, con grande senso di responsabilità, ivi inclusi i Comuni di Lamporecchio e Buggiano (che avevano espresso perplessità sulla vicenda), sottoscrivevano e versavano la quota loro spettante della ricapitalizzazione sulla base del piano di risanamento, il Comune di Pescia comunicava nel mese di marzo e di aprile 2022 che avrebbe assolto all'obbligo entro il 30 maggio 2022, non riuscendo quindi a rispettare il termine del 30 aprile 2022.

L'Organo Amministrativo informava conseguentemente la Conferenza Permanente dei Comuni del LODDE che si teneva in data 13 aprile 2022 e riceveva mandato di verificare i termini per trovare un accordo con Pescia che evitasse comunque l'attivazione di un contenzioso, anche avuto riguardo alla disponibilità manifestata per iscritto dal Commissario e dalla Dirigente di Pescia.

È notizia recentissima che la Giunta di Pescia in data 24 maggio 2022 ha approvato il progetto di bilancio previsionale 2022 con l'intera somma prevista nel piano di risanamento ed il Consiglio Comunale è stato convocato per il giorno 8 giugno 2022.

Se il Consiglio comunale, come appare assai probabile, approverà il bilancio previsionale preparato dal Commissario ed il debito fuori bilancio, la somma spettante a Pescia sarà pagata a stretto giro, almeno stando a quanto riferito dalla Dirigente dei Servizi Finanziari, Dott.ssa Menini.

Relazione sulla Gestione

Stando così le cose, è evidente che sia più conveniente attendere lo spirare del mese di giugno per assumere ogni iniziativa, ivi compresa l'eventuale trasmissione di una diffida legale ed il conseguente deposito di un ricorso monitorio.

Sotto altro profilo occorre tuttavia informare i soci come mentre, sulla base del parere legale dello Studio Morbidelli, il Comune di Pescia è obbligato a corrispondere quanto previsto dal piano di risanamento risultando Spes una società legale ovvero una sorta di consorzio amministrativo e dunque, in caso di inottemperanza, sorgerà (*rectius*: ormai è sorto) un credito legale della società nei confronti del socio riottoso, da un punto di vista civilistico, così come sostenuto dal Prof. Raffaele Lenzi, notaio che ha redatto i verbali delle 2 assemblee straordinarie, è inevitabile comunicare alla Camera di Commercio che l'aumento di capitale è stato sottoscritto e versato da 19 soci su 20 e che Pescia, avendo perduto il diritto alla sottoscrizione per l'inutile spirare del termine del 30 aprile 2022 e non avendo nemmeno coperto le perdite del capitale sociale in quota parte, dal 1 maggio 2022 non fa più parte della compagine sociale.

In conformità all'obbligo di comunicazione dell'esito dell'aumento di capitale previsto dall'ultimo comma dell'art. 2481 bis c.c., il C.d.A. ha trasmesso alla Camera di Commercio in data 25 maggio 2022 la dovuta comunicazione, informando che l'aumento di capitale è stato sottoscritto per l'importo di Euro 3.111.150 e che il Comune di Pescia, allo stato, non avendo versato alcunché, ha perso, almeno da un punto di vista civilistico, la qualifica di socio di Spes.

Sulla scorta di quanto sopra, non appena Pescia avrà provveduto a versare quanto dovuto, dovrà essere convocata una nuova assemblea straordinaria nel corso della quale registrare la reviviscenza della sua qualità di socio secondo una soluzione giuridica che il Prof. Lenzi sta definendo (somme versate da Pescia acquisite come riserve o simili – nuovo aumento di capitale da deliberarsi e da riservarsi a Pescia che sarà imputato in parte a copertura di perdite ed in parte ad aumento di capitale, secondo le proporzioni del piano di risanamento).

Va da sé che se entro il mese di giugno non si registrerà il versamento da parte di Pescia, la società dovrà procedere senza indugio con la diffida legale e poi con il ricorso monitorio.

In conclusione, appare evidente come il ritardo nel conseguimento della piena efficacia del piano di risanamento, oltre alle difficoltà oggettive relative ad una vicenda così delicata ed alla volontà di rivedere la scelta di abolire il ruolo di direttore generale, dipenda in gran parte dalla condotta del Comune di Pescia, anche se vi è la fondata speranza che questa fase sia definitivamente superata.

E) LA TRANSAZIONE DEI 4 RICORSI AL GIUDICE DEL LAVORO

In tema di personale si segnala che 4 dipendenti hanno ritenuto di avviare una vertenza individuale per il riconoscimento delle professionalità acquisite e delle differenze retributive maturate.

Nel giugno 2020 questi lavoratori invitarono la società innanzi l'Ispettorato provinciale del Lavoro per un tentativo preventivo di conciliazione ma, all'epoca, l'azienda, non ritenne di aderire all'invito.

Alla fine del febbraio 2021 i lavoratori in questione hanno convenuto Spes di fronte al Tribunale di Pistoia, Sezione Lavoro, per ottenere, tutti, il riconoscimento della progressione orizzontale (da Q2 a Q1, da A3 ad A1, da A2 ad A1 e da B3 a B2) nonché le differenze retributive maturate. Per 2 dipendenti in data 01.07.21 si è già tenuta la prima udienza di comparizione (Giudice del Lavoro Dott. Dott. Emanuele Venzo) mentre per gli altri 2 questa è stata fissata per il 14.03.22 con GdL il Dott. Francesco Barracca, poi rinviata.

L'insieme della somme richieste a titolo di differenze retributive non corrisposte ammonta a circa Euro 165 mila.

Va ricordato che la causa per la quale si è tenuta la prima udienza batteva, come differenze retributive richieste, per circa 127 mila euro oltre a rivalutazione monetaria e interessi legali, per un ricorrente dal 2009 e per l'altro dal 2013.

Spes si è costituita nei primi due giudizi negando ogni pretesa opposta per insussistenza nel merito e per intervenuta prescrizione di almeno la metà delle somme domandate.

Occorre notare che in sede di prima udienza il Giudice del Lavoro, Dott. Venzo, ha formulato una proposta transattiva alle parti che prevede la corresponsione da parte di Spes ad un dipendente di 18 mila, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria e di 2.900 euro a titolo di compensi e spese di lite oltre accessori di legge e, all'altro dipendente, di Euro 10 mila oltre interessi legali e rivalutazione monetaria e di 2.500 euro a titolo di compensi e spese di lite oltre accessori di legge gran parte. In entrambi i casi il giudice non ha ritenuto di proporre il riconoscimento della progressione orizzontale richiesta.

Come si vede, la proposta del magistrato ridimensiona in modo significativo la pretesa avversaria, anche se deve aggiungersi che non si tratta di proposta che vincolerà il giudice per la sentenza finale ed in ogni caso va rilevato che il giudice titolare della causa relativa agli altri 2 lavoratori è diverso e che la somma relativa alla rivalutazione monetaria può essere consistente.

Sulla base sia del contenuto delle memorie difensive di costituzione depositate dalla società, sia della proposta formulata in sede di prima udienza, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 veniva

Relazione sulla Gestione

accantonato un fondo rischio pari ad Euro 50 mila, corrispondente a meno di 1/3 dell'importo economico delle domande spiegate in giudizio.

Non va sottaciuto che anche un altro dipendente si è rivolto ad un legale per ottenere la progressione orizzontale ma, al momento, non è stato dato corso agli atti e la società ha replicato negando la fondatezza della pretesa.

Nel corso del 2021 e durante i primi mesi del 2022 si sviluppavano proficue trattive che conducevano l'Organo Amministrativo a ritenere opportuno chiudere un via stragiudiziale la questione con un accordo che prevede il riconoscimento dell'importo complessivo di circa Euro 30 mila, comprendendo anche le spese del legale di Spes, stimate in circa euro 5.000,00, e le spese legali delle 4 controparti, derivandone dunque che ai lavoratori dovrà essere offerto l'importo di Euro 25 mila a titolo risarcitorio, ivi comprese le spese e competenze di lite, che sarà loro cura imputare fra i medesimi, oltre alle progressioni di carriera richieste.

F) PROGRESSIONI E PRODUTTIVITA'

Strettamente connessa a tale vicenda è la questione delle progressioni di carriera dei dipendenti che risulta di fatto ferma dal lontano 2010 e quella del regolamento sulla produttività scaduto nel dicembre 2020. Ritiene l'Organo Amministrativo che risulti ineludibile aprire un serio confronto con le RSU (in realtà già in atto) onde giungere ad un accordo su tali aspetti al fine di evitare il ricorso dei dipendenti all'autorità giurisdizionale con probabili esiti sfavorevoli per la società e dunque per l'equilibrio economico e finanziario dell'azienda. Quanto al Regolamento sulla Produttività, che è suddiviso fra parte fissa e variabile, il management è persuaso che debba essere proseguita una politica di contenimento dei costi, ma che debba altresì essere preservato un sereno clima aziendale, onde poter rispondere con tempestività e fattiva collaborazione alle numerose sfide che attendono Spes nei prossimi anni, derivanti dall'adozione del nuovo modello aziendale e dai finanziamenti giunti come il collegato al PNRR per 5,3 milioni circa e quelli che dovrebbero giungere come il PINQUA.

G) VERTENZA CON CASSA GEOMETRI (CIPAG)

È doveroso informare i soci che una dipendente, con la qualifica di geometra, tra giugno e novembre 2021 ha ricevuto dalla Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti (CIPAG) varie richieste di regolarizzazione della posizione contributiva sulla scorta di un presunto obbligo di iscrizione ex art. 5 dello Statuto della Cassa Geometri.

Deve rilevarsi che la dipendente in questione, assunta a tempo indeterminato ed inquadrata nel ruolo professionale del CCNL Federcasa con qualifica di Geometra livello B3 (mansioni

Relazione sulla Gestione

espressamente indicate nel contratto di assunzione) ha compiuto gli atti professionali nella sua veste di dipendente SPES e nell'esclusivo interesse della Società sui beni interamente pubblici gestiti da Spes, attraverso apposito contratto di Servizio, per conto dei Comuni proprietari.

In base a quanto sopra, la geometra provvedeva, a far data dal 01.01.2015, alla chiusura della partita Iva, provvedeva, con Mod. 3/03 del 16.01.2015, alla cancellazione della propria posizione dalla Cassa dei Geometri autocertificando la cessazione dell'attività autonoma di libera professione di geometra e restituiva il timbro al proprio Collegio di appartenenza, ove rimaneva regolarmente iscritta per svolgere le proprie mansioni lavorative specifiche.

Successivamente alla cancellazione dalla Cassa il nostro geometra dipendente ha svolto esclusiva attività tecnica per conto di Spes in relazione ad atti catastali relativi a fabbricati/alloggi di ERP della provincia di Pistoia (di proprietà dei Comuni e in gestione di Spes attraverso contratto di servizi) effettuando, data la natura pubblicistica della Società Spes, un'attività tecnica assimilabile a quella dei Comuni. Ovviamente la Geometra essendo lavoratrice dipendente ha una propria posizione previdenziale inps.

Già nell'anno 2016 la Cassa Geometri, verificando la sussistenza di pratiche edilizie nel periodo 2009/2014, aveva provveduto a inviare una comunicazione avente ad oggetto l'esercizio e la conseguente iscrizione a Cipag e relativi obblighi; tale nota veniva riscontrata dalla dipendente con dichiarazione a firma del Direttore di Spes attestante che l'attività era stata effettuata per l'Ente in un rapporto di dipendenza e su beni della Pubblica Amministrazione e conseguentemente l'iscrizione obbligatoria, così come indicata dalla Cassa, non veniva confermata e tale richiesta non aveva alcun seguito.

Nel giugno 2021 e nel novembre 2021, la Cassa – rinvenendo atti depositati nel periodo 2016-2020 - inviava nuovamente alla nostra geometra la richiesta di pagamento dei contributi afferenti il predetto periodo, a cui seguiva l'espressa contestazione di questa Società non sussistendone i presupposti di legge per i motivi predetti.

La questione vede contrapporsi due posizioni.

Da una parte, quella della Cassa Previdenza Geometri secondo la quale a norma dell'art. 5 dello Statuto della stessa sarebbe prevista l'obbligatorietà di iscrizione per la geometra in quanto la Spes, quale società consortile a responsabilità limitata, non può essere considerata Pubblica Amministrazione, tenuto conto del fatto che tale Ente non risulta annoverato nell'elenco delle Pubbliche Amministrazioni di cui al D. L.gs 165/2001, unica circostanza in cui l'esercizio dell'attività professionale può essere svolto in assenza di iscrizione alla Cassa.

Dall'altra parte, quella di Spes che, richiamando la pacifica e consolidata giurisprudenza di merito e di legittimità (*ex multis* Cass. n. 5375 del 22.02.2019), specifica che **le difformi previsioni dell'art. 5 dello Statuto della Cassa Geometri, nella parte in cui impone l'obbligo di iscrizione alla stessa di tutti i geometri che esercitano la professione anche senza carattere di continuità, devono essere disapplicate poiché contrarie alle norme di legge e, in particolare, all'art. 22 della Legge 20 ottobre 1982, n. 773, che prevede “L'iscrizione alla Cassa è facoltativa per gli iscritti agli albi dei geometri che esercitano la libera professione con carattere di continuità, se iscritti a forma di previdenza obbligatoria o beneficiari di altra pensione in conseguenza di diversa attività da loro svolta, anche precedentemente alla iscrizione all'albo professionale”.**

Infatti, in considerazione dei noti principi vigenti in materia di gerarchia delle fonti del diritto, la Cassazione ha ribadito che il requisito dell'esercizio dell'attività professionale con carattere di continuità ed esclusività, come previsto dall'art. 22 della legge 773/1982 ai fini dell'iscrizione obbligatoria alla Cassa, non possa essere derogato, o peggio, abrogato, da norme di rango statutario e regolamentare.

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

Orbene, la Spes, forte dell'impostazione giuridica di cui sopra – che, peraltro, trova confronto nella giurisprudenza di merito sul territorio nazionale e nella giurisprudenza di legittimità – ha richiesto a Federcasa un intervento chiarificatore anche da un punto di vista pratico/operativo nell'interesse di tutte le parti coinvolte, posto che il patrimonio gestito da Spes altro non è che il patrimonio appartenente - prima della riforma regionale - ad Ater e che Spes è una società consortile costituita a fronte della Legge regionale n. 77 del 3 novembre 1998 di riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica. *Rebus sic stantibus* non può certo essere penalizzante per un geometra dipendente di Spes, rispetto alla situazione nazionale, la circostanza che in Toscana non sussistano più le ATER, quale Ente Pubblico Economico e che la gestione del patrimonio dei Comuni sia stata affidata a Enti Gestori, nello specifico a una Società consortile, che non è altro che una *longa manus* della pubblica amministrazione, al punto che “*l'ente in house non può ritenersi terzo rispetto all'amministrazione controllante ma deve considerarsi come uno dei servizi propri dell'amministrazione stessa*” (così Cons. Stato, Ad. plen., n. 1/08, cit.)

Relazione sulla Gestione

Infine, il sottoscritto Presidente, come già riferito durante la seduta del C.d.A. del 13.04.2022 ha avuto un incontro con l'Ing. Luca Talluri, Presidente di Casa spa (*omologa di Spes della provincia di Firenze*), il quale ha riferito che anche i geometri dipendenti dell'Ente Gestore di Firenze, circa 10 anni fa, hanno avuto le stesse richieste da parte della Cassa Geometri e che Casa Sp.A. ha fornito il patrocinio legale ai dipendenti, individuando un avvocato di fiducia ed esperto in materia. L'Avv. incaricato da Casa spa è l'Avv. Andrea Vannini di Firenze. Le impugnazioni introdotte da Casa S.p.A. sono state vinte sia in primo grado sia in appello, ma la Cassa Geometri ha impugnato per Cassazione le sentenze e, allo stato, i geometri dipendenti di Casa S.p.A. sono in attesa delle pronunce di terzo grado. Altro provvedimento che Casa spa ha adottato è stato quello di inibire ai geometri di firmare gli atti oggetto di richiesta dei contributi previdenziali da parte della Cassa Geometri.

Il C.d.A., nella predetta seduta, ha deliberato di fornire patrocinio legale alla dipendente Caterina Innocenti attraverso la nomina dello stesso legale di Casa spa, vista l'esperienza maturata e i risultati positivi ottenuti. Veniva invece rinviata la valutazione sulla firma degli atti professionali ma sul punto il Consiglio è persuaso di autorizzare la dipendente a sottoscrivere gli atti che, non risultando comunicati all'Agenzia delle Entrate, comportano un rischio minimo e dunque trascurabili, di attivare il contenzioso con CIPAG.

Sotto altro profilo deve rammentarsi che la questione che, allo stato, ha riguardato una sola dipendente dell'azienda, potrebbe estendersi agli altri geometri assunti e dunque deve essere seguita con grande attenzione.

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

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

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

Relazione sulla Gestione

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

D) AZIONE DI RESPONSABILITA'

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

L'Organo Amministrativo nell'aprile 2022 affidava al Prof. Giovanni Passagnoli, ordinario di diritto privato presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Firenze l'incarico di redigere il complesso parere ed il presidente trasmetteva allo studio del legale tutta la documentazione utile al fine di potere esprimere il parere.

Il Prof. Passagnoli ha comunicato al presidente che il parere sarà consegnato entro la fine di giugno, in modo da consentire all'Assemblea chiamata a valutare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 di effettuare ogni opportuna valutazione.

VIII - Evoluzione prevedibile della gestione

Ad oggi Spes si trova ad aver senz'altro recuperato la continuità aziendale ma l'Organo Amministrativo ha l'onere di tenere sotto costante e puntuale controllo l'andamento della gestione al fine di assicurare un duraturo equilibrio economico, finanziario e patrimoniale e creare nei dipendenti quella cultura della programmazione con lo strumento del budget periodico, che non è mai stata fatta propria fino a questo momento, certamente non per responsabilità dei lavoratori.

Per questi motivi, il C.d.A. sta dando incarico al Centro Studi Enti Locali, per evidenti motivi di continuità nello studio e nell'approfondimento delle questioni, avuto riguardo all'approfondita conoscenza dell'azienda che si è avuta con la redazione del piano di risanamento e nel rigoroso rispetto del fondamentale principio della rotazione (atteso che l'incarico di redazione del piano di risanamento è stato affidato all'esito di una gara pubblica ex art. 36 del Codice dei Contratti Pubblici), in relazione ai seguenti oggetti:

- 1.rimodulazione del piano di risanamento approvato dall'Assemblea dei Soci SPES srl, con presenza in loco per due giornate lavorative di almeno un professionista per un confronto con i referenti degli uffici competenti, per una giornata lavorativa di almeno un professionista per un confronto con C.d.A./Presidente, per tre giornate lavorative di almeno un professionista per la

Relazione sulla Gestione

presentazione del Piano di risanamento rimodulato agli organi politici e/o tecnico-amministrativi dei Comuni soci;

2. attuazione e monitoraggio del piano di risanamento, assistenza contabile, fiscale, societaria e del lavoro. Più precisamente l'affidatario dovrà impegnarsi a fornire:

- a) consulenza e assistenza nella redazione delle situazioni infrannuali quadrimestrali;
- b) consulenza e assistenza nella redazione del progetto di bilancio di esercizio e delle relative relazioni accompagnatorie, nonché del rendiconto finanziario e della relazione sul governo societario;
- c) consulenza e assistenza nella predisposizione dei modelli dichiarativi Redditi, Irap, Iva e delle altre dichiarazioni previste dalla normativa tributaria o da esigenze aziendali (ad esempio prospetto per la valorizzazione delle rimanenze), nonché trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate, in qualità di intermediario autorizzato, dei suddetti modelli dichiarativi;
- d) eventuale apposizione del Visto di conformità, qualora necessario e richiesto;
- e) trasmissione telematica delle liquidazioni periodiche Iva predisposte dalla società;
- f) consulenza e assistenza agli Uffici e al C.d.A. per la redazione degli strumenti di programmazione annuale e pluriennale previsti nel Piano di risanamento (*budget* pluriennale nonché Piano degli interventi annuale e triennale);
- g) supporto operativo alla nuova struttura organizzativa interna per l'implementazione di un adeguato sistema di controllo di gestione e creazione di un ufficio di controllo interno/esterno;
- h) consulenza e assistenza agli Uffici e al C.d.A. nell'ambito del monitoraggio periodico del Piano di risanamento, attraverso il supporto alla predisposizione di situazioni contabili intermedie (quadrimestrali) indispensabili all'analisi degli scostamenti tra i dati di programmazione annuale suddetti, in linea con gli obiettivi del Piano di risanamento, e i risultati intermedi di periodo;
- i) consulenza e assistenza agli Uffici e al C.d.A. per la redazione del *report* annuale sull'andamento della riscossione dei canoni e dei servizi accessori dagli utenti Erp, sia in conto competenza che in conto residuo, al fine di poter determinare l'effettiva percentuale di insolvenza media del quinquennio precedente per ciascun Comune socio, necessaria per la formulazione della richiesta del contributo in conto prezzo come previsto nel nuovo contratto di servizio;
- l) consulenza e assistenza agli Uffici e al C.d.A. per la redazione del *report* annuale sull'andamento degli interventi manutentivi di natura ordinaria sugli alloggi Erp, al fine di poter determinare l'entità dell'eventuale contributo facoltativo a carico del Comuni soci per garantire

Relazione sulla Gestione

il livello minimo ottimale dell'attività manutentiva (come altresì previsto nell'ambito del nuovo contratto di servizio);

Per lo svolgimento delle suddette attività di cui al punto 2), è richiesta la presenza in loco per due giornate lavorative al mese di almeno un professionista oltre all'attività di *back-office* e di formazione a distanza anche a mezzo di risposte telefoniche.

3. rinegoziazione/ristrutturazione dei contratti di mutuo in essere e delle condizioni bancarie applicate con individuazione di eventuali fenomeni di indebita applicazione di interessi e di condizioni bancarie *contra legem*. Per lo svolgimento delle suddette attività ricomprese nel presente punto 3), sono richieste tutte le necessarie sessioni di lavoro da svolgersi presso la sede della Società con la referente dell'Ufficio competente e/o il C.d.A., nonché gli incontri da tenersi presso i vari Istituti di credito.

Corollario all'incarico in questione, per evidenti esigenze di contenimento dei costi e di raggruppamento delle funzioni, è il mancato rinnovo della consulenza prestata da oltre 10 anni da parte del Dott. Sandro Venturi (in materia fiscale, contabile e di assistenza all'Organo Amministrativo ed agli uffici), al quale vanno comunque i ringraziamenti del C.d.A. per l'attività prestata.

Gli ultimi 6 mesi del 2022 ed i primi 6 del 2023 saranno decisivi onde creare un modello aziendale moderno, con capacità di programmazione e di maneggio dello strumento dei budget che possa consentire alla società di camminare da sola senza la necessità di avere consulenze esterne o di richiederle solo per esigenze straordinarie.

**** **** ****

Precisato quanto sopra, risulta corretto riassumere i principali obiettivi che si propone l'Organo Amministrativo nell'anno in corso ed anche in quello successivo.

A) ATTIVAZIONE DEL MECCANISMO DEI POR PER GLI ALLOGGI SFITTI

Attualmente risultano sfitti n. 240 alloggi.

Da un'analisi effettuata dall'Area tecnica, comunicata a tutti i soci, corredata da 3 allegati, con pec del 16.03.22 prot. 1485, si possono individuare tre gruppi di tipologie di alloggi di risulta, ovvero:

1. il primo individua gli alloggi che sono stati inseriti in finanziamenti regionali e statali e vi si trovano 94 alloggi. Di questi, 62 hanno certezza di essere ristrutturati e dunque messi a disposizione dei Comuni soci per essere assegnati, mentre i restanti 32, essendo inseriti nel PINQUA, hanno la ragionevole probabilità di poter essere ristrutturati ma, allo stato, non la certezza;

Relazione sulla Gestione

2. il secondo individua n. 85 alloggi che hanno minori necessità manutentive e che saranno oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che verrà realizzata con risorse proprie della SPES. Ovviamente, dato il numero sensibile di alloggi, andranno effettuati più appalti diluiti nel tempo, sia per necessità collegate alla gestione tecnico-operativa degli interventi, sia per le non illimitate risorse annuali disponibili sul bilancio societario;
3. il terzo rappresenta n. 61 alloggi che non sono oggetto di finanziamento da parte di fondi terzi, che presuppongono interventi di manutenzione straordinaria, che dunque non rientrano nell'obbligo manutentivo di Spes (che per contratto è limitato al pronto intervento ed alla manutenzione ordinaria, salvi casi eccezionali) e che nondimeno è intenzione del C.d.A. ristrutturare attraverso i fondi rinvenienti dall'aumento di capitale.
- 4.

Il punto "3" appena analizzato merita un approfondimento.

Com'è noto, la ricapitalizzazione trova la sua causa (anche) nella mancata rendicontazione delle somme a suo tempo riscosse da ATER e poi traslate a SPES derivanti dai ricavi delle vendite degli alloggi di ERP di cui alla Legge 560/93 e precedenti.

Si tratta di somme che avrebbero dovuto essere impegnate dall'azienda per effettuare manutenzione straordinaria e/o nuove costruzioni sulla base di progetti che era onere della società presentare in Regione Toscana per l'approvazione. Una volta ricevuta l'autorizzazione dell'ente regionale, Spes avrebbe potuto legittimamente spendere questi importi per ristrutturare alloggi ERP o realizzarne di nuovi, attingendo dal c/c di tesoreria provinciale nel quale, tuttavia, incautamente o impropriamente, non sono mai stati collocati.

Atteso che le somme che i Comuni hanno versato (Euro 3.111.150,00) e verseranno (il Comune di Pescia per Euro 431.494,00), per un totale di Euro 3.542.644, vanno a compensare in parte la mancata rendicontazione, pari ad oggi a circa Euro 3,9 milioni di euro, e che il piano di risanamento approvato prevede l'obbligo di restituzione di tale importo a Regione Toscana in 5 rate annuali costanti da Euro 783 mila (*rectius* il versamento di tali somme sul conto di contabilità speciale di tesoreria), ne viene che SPES, una volta restituita la prima rata e versata su quel conto, potrà presentare a Regione Toscana un POR (Piano Operativo di Reinvestimento) proprio in quanto si tratta di reinvestire i proventi delle alienazioni degli alloggi ERP ex Legge 560/93 e precedenti e Regione Toscana potrà, approvando il POR presentato, autorizzare la Società ad effettuare l'investimento con i fondi che la società avrà appena versato sul c/c di tesoreria.

Relazione sulla Gestione

Fissato il quadro, occorre significare che è intenzione del management Spes di presentare per i primi 3 anni n. 3 POR per l'effettuazione di manutenzione straordinaria sui 61 alloggi di cui al gruppo "3" (salvo limitate eccezioni che sono in corso di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico in ordine agli alloggi del gruppo "2"), pari alla somma annua di circa Euro 783 mila, così da destinare gli importi in questione ad abbattere ogni anno il numero di alloggi sfitti per carenze di manutenzione straordinaria.

La somma totale prevista per la completa manutenzione dei n. 61 alloggi del gruppo "3" è pari ad Euro 2.188.741,43, derivandone dunque che con n. 3 POR (euro 783 mila circa x 3) nelle annualità 2022, 2023 e 2024 dovrebbero potersi eseguire i lavori di ristrutturazione dei 61 alloggi che poi saranno disponibili secondo i tempi previsti negli appalti relativi.

In questo modo gli importi che i Comuni Soci hanno versato e verseranno (Pescia) saranno impiegati per ristrutturare il patrimonio edilizio di loro proprietà e porre fine allo scandalo degli alloggi sfitti o ridurlo drasticamente, posto che nel frattempo si presenteranno altre necessità manutentive e dunque difficilmente il fenomeno potrà essere azzerato.

Con gli altri fondi a disposizione della società, essa provvederà alla manutenzione ordinaria degli alloggi di cui al gruppo "2", come sopra precisato.

Il gigantesco arretrato manutentivo di cui alle relazioni ex art. 2482 bis e ter c.c. del 2021 non sarà sensibilmente ridotto in ragione di questi interventi in quanto esso si riferisce ad esigenze manutentive strutturali soprattutto degli edifici condominiali che potranno essere affrontate con il Superbonus del 110% o con i finanziamenti del PNRR di cui una prima parte è già stata attivata per gli immobili di San Marcello, Pistoia e Monsummano Terme.

B) FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR – FINANZIAMENTI CERTI PER CIRCA EURO 5,4 MILIONI E COMPENSI TECNICI CERTI PER EURO 715 MILA CIRCA

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

Relazione sulla Gestione

In altre parole, le somme direttamente impiegabili sono le prime mentre le secondo costituiscono allo stato una mera eventualità.

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

ELENCO "A":

n.	Comune	Descrizione	Importo stimato
1A)	San Marcello Piteglio	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di XXV Aprile 2021A-Z	€ 1.867.275,29
2A)	Monsummano T.me	Riqualificazione energetica del fabbricato di Via Martiri di Via Fani, 24/84	€ 1.879.184,03
3A)	Pistoia	Riqualificazione energetica e miglioramento sismico del fabbricato di Via di Vittorio 9	€ 1.618.903,35
TOTALE			€ 5.365.362,67

ELENCO "B":

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

Ad oggi è dunque possibile battezzare come certi i compensi tecnici rinvenienti dagli interventi di cui all'Elenco A che risulteranno pari all'importo di Euro 714.617,56 come risulta dallo schema che sotto si trascrive

Relazione sulla Gestione

QTE complessivo ELENCO "A":

OPERE	IMPORTO
Costo di realizzazione tecnica C.R.M.	3.970.097,53
Spese tecniche e generali (18% su C.R.M.)	714.617,56
Imprevisti (9% su C.R.M.)	283.637,83
Costo totale dell'intervento C.M.R.	4.968.352,92
I.V.A. al 10% su C.R.M.	397.009,75
TOTALE GENERALE	5.365.362,67

QTE complessivo ELENCO "B":

OPERE	IMPORTO
Costo di realizzazione tecnica C.R.M.	1.957.831,93
Spese tecniche e generali (18% su C.R.M.)	352.409,75
Imprevisti (9% su C.R.M.)	177.170,88
Costo totale dell'intervento C.M.R.	2.487.412,56
I.V.A. al 10% su C.R.M.	195.783,19
TOTALE GENERALE	2.683.195,75

Ne viene che la società beneficerà di compensi tecnici per Euro 714.617,56 che risulteranno erogabili nel corso delle annualità 2022 2023 e 2024, mentre la residua somma di Euro 352.409,75 è al momento incerta.

Non è escluso, anzi è probabile, che il fondo complementare possa essere ancora rimpinguato e dunque aumentati gli originari 93 milioni di euro che sono stati destinati a Regione Toscana e da questa distribuiti ai singoli LODE, ma sul punto non è possibile esprimere previsioni.

C) PINQUA – AREA RICCIARELLI E LE FORNACI

Resta, fortunatamente, ancora aperta la questione del PINQUA, già oggetto di approfondito esame nelle relazione afferente allo scorso esercizio.

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

Relazione sulla Gestione

Com'è noto, insieme al Comune di Pistoia, Spes partecipava, con 2 proposte, una relativa all'Area Ricciarelli – Cerri e l'altra relativa al quartiere Le Fornaci.

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

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

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

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

(Proposte ammissibili)

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

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

Ne deriva che, allo stato, i progetti Spes sono in uno stato di sospensione posto che se, da una lato, il Ministero sta continuando a chiedere alla società ed al Comune di Pistoia di procedere con la progettazione ed a questo fine sono in corso vari scambi di documentazione in proposito, non vi è certezza sul **quando** del finanziamento.

È possibile sostenere, per dovere di prudenza, che non vi sia assoluta certezza nemmeno sull'**an**, atteso che la somma che dovrebbe essere destinata a progetti ammessi al finanziamento, ma non ancora concretamente finanziati, è superiore ad un miliardo di euro.

Tuttavia, anche in relazione ad esperienze di bandi statali precedenti, è corretto osservare che i progetti che sono stati dichiarati ammessi al finanziamento da parte dello Stato sono poi stati concretamente finanziati.

Si tratta di un punto molto importante per l'evoluzione della gestione posto che, se i 2 progetti saranno finanziati, Spes potrà beneficiare di ingenti somme derivanti dai compensi tecnici (538 mila circa per l'aera Ricciarelli ed Euro 1.36 milioni circa per le Fornaci) ma soprattutto risolverà definitivamente la questione Area Ricciarelli in quanto nel progetto è previsto l'acquisto dell'aera, finanziato con risorse statali, da parte del Comune di Pistoia, per un totale di Euro 1,6 milioni e

Relazione sulla Gestione

cioè esattamente il valore a cui è iscritto a bilancio questo asset dopo la perizia di stima dell'Ing. Palchetti dell'ottobre 2020.

In questo contesto, affidato alla rimodulazione del piano di risanamento, che regge anche senza il PINQUA, ma che con il PINQUA regge meglio, ed alla prudente valutazione del management e dei soci, si colloca la questione del tempo che sarà ritenuto opportuno attendere al fine dello sblocco di tale vicenda.

È infatti vero che non è possibile attendere *sine die*, ma è altrettanto vero che l'alternativa ovvero la vendita sul mercato dell'Area Ricciarelli rappresenta una ipotesi senz'altro peggiorativa per la società.

Sotto questo profilo deve infatti essere tenuto in considerazione che, con recente modifica agli strumenti urbanistici, il Comune di Pistoia ha reso perfettamente compatibili le destinazioni urbanistiche dell'area Ricciarelli rispetto al progetto presentato da Spes per il PINQUA e dunque soluzioni alternative dovrebbero passare per un ripensamento della destinazione urbanistica.

Non sfuggerà che compito di Spes, soprattutto in un quadro di gravissima mancanza di alloggi, è quello di ampliare la dotazione erp e dunque i 32 nuovi e modernissimi alloggi da insediarsi nell'area Ricciarelli rappresenterebbero un'occasione fondamentale per incrementare la dotazione di unità immobiliari erp di cui la provincia ha un assoluto bisogno.

D) PNRR – NESSUNA SOMMA AL MOMENTO E' STATA DESTINATA A REGIONE TOSCANA ED AL LODE PISTOIESE

Un altro aspetto merita evidenziare.

Si fa infatti un gran parlare di PNRR ma, al momento, nessuna somma derivante dal Piano Nazionale di Ripresa e di Resilienza ed afferente alla materia dell'edilizia residenziale pubblica risulta allo scrivente che sia stata destinata dallo Stato a Regione Toscana e dunque al LODE di Pistoia.

Il collegato al PNRR sopra analizzato è infatti un'altra linea di finanziamento che non pertiene direttamente al *Next Generation Plan*.

In questo contesto appare dunque probabile che altre risorse possano afferire a beneficio dell'erp pistoiese e, soprattutto, per i comuni che non hanno attinto al PINQUA ed al Fondo Complementare. Se così fosse, si tratterà di una grande opportunità per ristrutturare o ampliare la dotazione di alloggi erp.

Per la Spes sarà naturalmente fonte di vantaggi economici e finanziari per l'incasso dei relativi compensi tecnici.

E) SUPERBONUS

La questione del 110% è di stretta attualità.

Molte aziende casa della Toscana sono già partite in questa direzione ed hanno promosso e pubblicato gare pubbliche per la scelta del promotore attivando le procedure consentite dagli artt. 180 e seg. del D. L.gs 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici).

Alcune di esse sono in procinto di pubblicare la gara pubblica per l'assegnazione dell'appalto.

Spes non ha potuto coltivare le procedure in essere a cagione della prudente scelta del C.d.A. adottata nella prima seduta del 12 gennaio 2021 di compiere soltanto atti conservativi dell'integrità del patrimonio sociale, attesa l'erosione del capitale al di sotto del limite legale.

A fini esplorativi, la società pubblicava nell'aprile 2021 un avviso informativo per comprendere l'interesse delle aziende locali e nazionali all'intervento sui grandi condomini che Spes gestisce.

L'avviso prevedeva la suddivisione in 20 lotti ed ha ricevuto quasi 50 manifestazioni d'interesse.

Dunque l'attenzione delle aziende private è evidente e l'opportunità può essere ancora coltivata, seppur con termini più stringenti attesi i limiti di scadenza connessi al bonus fiscale in questione, sempre prorogati dal legislatore e forse oggetto di ulteriore proroga nell'immediato futuro.

Tuttavia, il forzato ritardo può costituire un'opportunità.

Infatti molte consorelle, nonostante abbiano completato le procedure per la scelta del promotore addirittura un anno fa, non hanno ancora dichiarato la pubblica utilità o lo hanno fatto nelle scorse settimane, proprio per l'estrema difficoltà di curare tutti i dettagli di una procedura che lascia molto all'arbitrio delle parti.

Le aziende casa non sono però soggetti privati proprietari di immobili che con i propri beni possono optare *ad libitum* per le soluzioni giuridiche e tecniche più congeniali, ma debbono prestare grande attenzione alla legittimità dell'iter amministrativo, onde assicurare il rigoroso rispetto della *par condicio competitorum* e delle regole fondamentali della concorrenza e trasparenza, anche in relazione al versante delle garanzie posto che una volta affidato l'appalto, nell'ipotesi in cui qualcosa non funzioni, sussiste il rischio che l'Agenzia delle Entrate non riconosca la cessione del credito o lo sconto in fattura, con inevitabili contenziosi ed il potenziale ed esiziale coinvolgimento del patrimonio sociale.

Spes può adesso profittare dell'esperienza maturata dalle aziende casa della Toscana e dunque procedere con più speditezza e sicurezza.

Va ricordato che sussiste anche un'ulteriore problematica e cioè quella connessa all'IVA finale che non è certo che sia compresa nella percentuale del 110%.

Relazione sulla Gestione

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

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

Spes si è dotata di un parere che esclude che l'IVA non sia ricompresa nella percentuale della detraibilità ma sul punto, naturalmente, occorre grande prudenza, anche per la presenza di un orientamento non certo dell'Agenzia delle Entrate. Al riguardo è auspicabile che venga approvato uno dei numerosi emendamenti presentati in Parlamento volti, tutti, a far rientrare anche l'IVA nel bonus.

La questione sarà formalmente discussa in una prossima assemblea dei soci o in sede di Conferenza Permanente dei Comuni del LODE.

F) UFFICIO DI CONTROLLO INTERNO E NUOVO CONTROLLO DI GESTIONE

Come ormai da 3 anni auspicato dal Collegio dei Revisori, con il piano di risanamento è stato scelto di attivare un controllo sull'attuazione delle scelte del piano di risanamento al fine di verificare il puntuale mantenimento dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale.

L'ufficio di controllo sarà misto e cioè formato dai professionisti esterni e da dipendenti in modo da assicurare l'efficacia del controllo e garantire la nascita di un permanente controllo di gestione, con inevitabili positive ricadute sulla tenuta dei conti aziendali.

G) RINEGOZIAZIONE DEI RAPPORTI CON IL SISTEMA BANCARIO

L'Organo Amministrativo ha intenzione grazie all'incarico sopra descritto di iniziare una complessa fase di rinegoziazione dei mutui in essere per ottenere risparmi per il presente e per il futuro e verificare fenomeni di indebita applicazione di interessi da parte dei troppi istituti di credito partner di SPES (ad esempio anatocismo).

H) NEUTRALIZZAZIONE DELLA QUESTIONE DELLA MOROSITA' AI FINI DI BILANCIO.

Il meccanismo previsto dal piano di risanamento contemplando la neutralizzazione dell'incidenza della morosità invincibile, permette alla società fin dall'esercizio 2022 di perseguire politiche di sostanziale pareggio di bilancio, incrementando le somme a disposizione per la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento, consentendo di evitare qualche acrobazia contabile che in passato ha portato, forse, a sottodimensionare la svalutazione dei crediti esigibili.

Si tratta di un dato essenziale ai fini della costante tenuta dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale

I) POLITICHE DI CONTENIMENTO DEI COSTI

Il C.d.A. è persuaso che sia inevitabile il massimo controllo possibile dei costi aziendali soprattutto del personale che saranno aumentati, con ricorso a contratti a tempo determinato od incarichi esterni, solo in presenza di necessità di potenziare l'organico per adempiere a nuovi servizi affidati od opportunità connesse a finanziamenti che comporteranno **un ritorno certo per la società**.

Naturale corollario di tale scelta è l'esclusione di aumento dei dipendenti a tempo indeterminato, se non per sostituire personale ritenuto indispensabile dal piano di risanamento e dal management, oppure per l'affidamento di servizi duraturi o la gestione di finanziamenti di eccezionale entità che non consentano il ricorso ad altre tipologie contrattuali meno definitive per l'azienda e che assicurino che il ricavo sia comunque superiore al costo aziendale.

L) SUI COMPENSI TECNICI ORDINARI FUTURI – NECESSITA' DI CERTEZZE IN ORDINE AI FINANZIAMENTI

Non è possibile iniziare questo paragrafo non sottolineando come, in assenza di un piano casa nazionale e/o regionale, sia difficile pensare che Spes, come tutte le altre aziende della casa toscane, possano attuare una buona programmazione in assenza di certezze in ordine ai finanziamenti che arriveranno.

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

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

Relazione sulla Gestione

Si tratta di una questione che chi scrive, insieme agli altri presidenti delle consorelle toscane ha già posto a Regione Toscana e non è esclusa l'organizzazione di iniziative a questo riguardo, anche con sensibilizzazione dell'opinione pubblica.

Questo ragionamento porta ad affrontare la tematica dei **compensi tecnici ordinari** attesi per l'immediato futuro ovvero quelli che esulano dal PINQUA e dal Fondo Complementare al PNRR nonché dal PNRR (se mai arriveranno finanziamenti ad esso connessi direttamente). L'importo atteso per i prossimi anni batte per Euro 261.709,46, ma non vi alcuna certezza in ordine alle annualità in cui saranno incassati.

Si tratta di una somma modesta non in grado di assicurare all'azienda efficacia gestionale.

Se analizziamo quanto contenuto a pag. 84 del piano di risanamento e cioè il prospetto della media dei compensi tecnici incassati dal 2016 al 2020, si evince una media annua di Euro 140.736 che, come spiegano gli estensori del piano, è assai inferiore al costo azienda dell'ufficio progettazione pari ad Euro 239 mila circa.

La differenza tuttavia è giustificata dal fatto che negli ultimi anni sono giunte poche commesse, diversamente dal tempo presente dove vi è certezza del Fondo Complementare al PNRR (715 mila euro) e fondate probabilità in ordine al PINQUA (538 mila per l'Area Ricciarelli – oltre 1,6 milioni per l'acquisto – ed Euro 1,38 milioni per Le Fornaci).

L'evidenziazione della forbice in esame porta in ogni caso a conseguenze illogiche, anche da un punto di vista economico - patrimoniale, posto che il mantenimento di un efficiente ufficio progettazione è coesenziale ad una società che si occupa di case popolari in un tempo in cui in Regione Toscana la domanda di alloggi supera la disponibilità di ben 20 mila unità.

È il parco immobili erp, che in Toscana si aggira intorno alle 50 mila unità, ad essere clamorosamente insufficiente e, stando ai dati, dovrebbe essere incrementato di circa 20 mila alloggi.

In questo contesto e con i finanziamenti che arriveranno, risulta fondamentale mantenere l'ufficio progettazione nell'attuale dotazione e confidare che, in caso di maggiori certezze in merito alle commesse terze, sia potenziato.

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

M) SULLA CESSIONE DEL CREDITO DEGLI UTENTI CESSATI

In relazione ai crediti di lunga data ancora vantati dalla società nei confronti di ex utenti c.d. “cessati”, nelle sedute del C.d.A. del 04.10.2021, del 12.10.2021 e del 24.11.2021 sono state portate all’attenzione degli amministratori le analisi effettuate su nuclei familiari risultati “patrimonializzati” e, per i quali si è ritenuto opportuno suddividere i crediti, ai fini del tentativo di recupero della morosità, **in due diverse tipologie**:

- **la prima**, afferente i crediti ove sussiste una minima possibilità di riscossione e sui quali, quindi, potrà essere avviato il procedimento giudiziale di recupero del credito;
- **la seconda**, afferente i crediti in cui le *chances* di recupero sono ragionevolmente inesistenti e in relazione ai quali potrà essere identificata la procedura pubblica migliore per individuare uno o più cessionari del credito.

Il Consiglio, ha quindi elencato i possibili criteri da utilizzare per valutare a quale tipologia ricondurre le posizioni debitorie portate alla propria attenzione e, in particolare, ha ritenuto che Spes possa procedere giudizialmente ove sussistano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

- 1) credito proprio di Spes per canoni o servizi a rimborso (dovranno pertanto essere eliminate dagli estratti conto le bollette afferenti partite di giro per crediti risultanti da rendiconti/bollette di terzi es. precedenti gestioni condominiali o Publiacqua);
- 2) non anzianità del credito (non oltre 5 anni dalla scadenza);
- 3) per i crediti maturati in parte nell’ultimo quinquennio e in parte precedentemente all’anno 2016, Spes tenterà il recupero solo se decorrenti dal 2011/12 e non per quelli decorrenti da periodi precedenti;
- 4) sussistenza di reddito “fisso” e/o patrimonializzazione degli assegnatari e loro obbligati in solido, escludendosi quindi, l’azione nei confronti di soggetti con reddito da pensione al di sotto e/o sulla soglia del minimo vitale e/o con pensione di scarsa aggrèdibilità, nei confronti di soggetti con reddito precario, nei confronti di soggetti privi di patrimonio;
- 5) azionabili con procedimento monitorio e non con procedimento a cognizione piena, salvo casi particolari;
- 6) dall’esame del fascicolo non emerga incertezza derivante dall’aleatorietà degli oneri per servizi comuni addebitati nelle bollette inviate e assai risalenti nel tempo e/o dall’aleatorietà del canone sanzionatorio;
- 7) credito maggiore di euro 1.000.

Relazione sulla Gestione

I crediti di lunga data portati all'attenzione del Consiglio sono stati quindi suddivisi nelle due tipologie sopra indicate, con la precisazione che in relazione ai crediti per cui Spes non ritenga, alla luce dei criteri di cui sopra, utilmente esperibile il recupero in proprio - trattandosi di crediti appartenenti alla seconda categoria le cui chances di recupero sono ragionevolmente inesistenti - verrà dato incarico agli Uffici, con la supervisione dell'Ufficio Legale, di identificare la procedura pubblica migliore per individuare uno o più cessionari del credito.

N) SULLA QUESTIONE DEI CANONI CONCESSORI

Nei due precedenti Contratti di Servizio, vigenti fino alla data del 02.09.2013, era previsto il versamento di un canone concessorio ai Comuni, parametrato sulla base del numero alloggi e dimensione del Comune; canone che prevedeva l'aggiornamento annuo in base ai dati Istat.

In conseguenza delle note vicende legate agli investimenti ex Area Ricciarelli e Dogana in Pescia, la società, trovandosi in grosse difficoltà finanziarie, non ha mai proceduto alla liquidazione dei suddetti canoni.

Fino al settembre 2013 i canoni maturati ammontavano complessivamente ad euro 1.051.754.

La questione dei canoni concessori è stata trattata in tante occasioni nelle sedi opportune (Assemblea Soci, C.d.A., Lode) ma fino al 2019 senza esiti definitivi.

Nel frattempo, quando ci sono state le condizioni, con alcuni Comuni si è proceduto alla compensazione.

Solo con la seduta dell'Assemblea dei Soci del 28.06.19 si è definitivamente conclusa l'annosa questione, approvando un piano di rientro in quindici anni in forza del quale Spes si è obbligata a versare ai Comuni quanto ancora dovuto per canoni concessori.

Vedasi tabella che segue:

Relazione sulla Gestione

Società a partecipazione sociale

PIANO DI RATEIZZAZIONE CANONI CONCESSORI APPROVATO DALL'ASSEMBLEA SOCI DEL 28/06/19

allegato A

	debito al 30/04/19	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23	dic-24	dic-25	dic-26	dic-27	dic-28	dic-29	dic-30	dic-31	dic-12	dic-13	TOTALE
1 Comune di Astenese Calabrese	5.193,90	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	346,26	5.193,90
2 Comune di Agriana	112.343,48	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	7.489,57	112.343,48
3 Comune di Bugliano	6.636,54	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	442,44	6.636,54
4 Comune di Chiusa Uzzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Comune di Lampedusa	2.840,14	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	189,34	2.840,14
6 Comune di Lanciano	8.159,78	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	543,99	8.159,78
7 Comune di Marilina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 Comune di Massa e Cozzile	48.418,63	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	3.227,91	48.418,63
9 Comune di Montemarone Terme	98.368,17	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	6.557,88	98.368,17
10 Comune di Monteleone	4.012,27	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	267,48	4.012,27
11 Comune di Monticelli Terme	1.756,18	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	117,21	1.756,18
12 Comune di Passignano	86.777,53	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	5.785,17	86.777,53
13 Comune di Pavia a Mendice	49.229,17	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	3.281,94	49.229,17
14 Comune di Prato	77.018,00	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	5.134,53	77.018,00
15 Comune di Ponte Bagnarese	9.813,27	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	654,22	9.813,27
16 Comune di Quartara	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17 Comune di Santuccia Pistoiese	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18 Comune di San Marcello Pistoiese	16.314,48	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	1.087,63	16.314,48
19 Comune di Stravalle Pistoiese	52.835,70	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	3.522,38	52.835,70
20 Comune di Uzzano	2.749,98	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	183,33	2.749,98
totale	582.469,27	38.831,28	582.469,27														

A tale data, al netto delle compensazioni effettuate, le somme ancora da versare ammontavano complessivamente ad euro 582.469 e quindi il piano quindicennale prevedeva una spesa annua di euro 38.831. Da tale data in poi, oltre alle rate versate, sono state concordate altre compensazioni e

Relazione sulla Gestione

quindi al 31.12.2020 risulta un debito complessivo nei confronti dei Comuni per canone concessorio pari ad Euro 488.223.

Con il Contratto di Servizio sottoscritto il 03.09.2013 si è proceduto ad annullare il canone concessorio ed è stato previsto un fondo alimentato con euro 75.00/anno per ogni alloggio gestito (art. 16), fondo utilizzabile per interventi di natura straordinaria caratterizzati da assoluta necessità ed urgenza e/o per manutenzioni straordinarie decise dalla maggioranza dell'Assemblea di Condominio nei fabbricati misti condominiali.

Alla data del 31.12.21 il suddetto fondo ammonta ad Euro 121.225.

Tuttavia negli ultimi mesi è emersa una problematica inattesa.

Alcuni Comuni soci hanno informalmente o formalmente (come Monsummano Terme) chiesto di compensare il debito derivante dalla nuova applicazione della disciplina del rimborso delle morosità invincibili di cui all'art. 16 e all'Allegato C) del nuovo Contratto di Servizi, non con il credito annuale derivante dal piano di rientro accordato dai soci con l'assemblea del 28.06.19, ma con l'intero credito che ha scadenza a dicembre 2033 .

In altre parole, a fronte dell'insorgenza di un nuovo debito del Comune socio nei confronti di Spes (debito che è parametrato all'interesse di tutti i Comuni di ottenere maggiore manutenzione ordinaria, come più volte sottolineato), il Comune di Monsummano Terme ha di fatto ritenuto la Spes decaduta dal beneficio del termine ex art. 1182 c.c., che l'ente stesso aveva concesso, unitamente a tutti gli altri comuni soci, in favore della società per un rientro più graduale dall'esposizione debitoria.

Prendendo spunto dalla richiesta di Monsummano Terme, a titolo di esempio, si osserva quanto segue:

- la quota annua che Spes dovrebbe versare a detto Comune come rata di canone concessorio batte per euro 6.557,88 e ciò dal 2019 fino a tutto il 2033;
- l'ammontare totale del debito di Spes nei confronti del Comune di Monsummano risulta dunque pari ad euro 98.368,17;
- Spes non ha corrisposto le annualità 2019, 2020 e 2021 risultando dunque corretto che a dicembre 2022, epoca di scadenza della rata della dilazione concessa ed approvata dall'assemblea dei soci il 28.06.2019, Spes corrisponda le dette 4 annualità e dunque venga operata la compensazione totale o parziale con la somma costituente il debito di Monsummano Terme per la morosità cosiddetta invincibile pari sulla base di un calcolo già effettuato e comunicato ad euro 23.462,80, non corretta risulta invece la pretesa di compensare anche le cifre scadenti anche negli anni successivi rispetto al 2022.

Relazione sulla Gestione

La sequenza appena rappresentata naturalmente trova applicazione per tutti i Comuni soci. Ne consegue che sulla questione risulta opportuno un confronto o in sede di L.O.D.E. o, ancor meglio, in sede di assemblea al fine di chiarire i termini, soprattutto giuridici, della vicenda. L'Organo Amministrativo della società ritiene infatti la delibera dell'assemblea dei soci del 28.06.2019 valida ed efficace e dunque obbligatoria per tutti i comuni anche per il futuro. Diversamente opinando si dovrebbe ritenere che le delibere dell'assemblea della società non costituiscono atti giuridicamente vincolanti per i soci e ciò pare a chi scrive francamente azzardato.

O) SULLA SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea straordinaria del 30 dicembre 2021 ha approvato l'introduzione del nuovo art. 15 bis nello Statuto sociale.

Nonostante una formulazione che poteva essere migliore, il nuovo articolo contempla la facoltà dell'assemblea di affidare la revisione legale ad una società di revisione.

Ciò va incontro ad una diffusa volontà espressa fin dalla riunione generale del 3 novembre 2021 presso la Sala Maggiore del Comune di Pistoia di molto soci.

Fu il Comune di Pieve a Nievole a proporre questa soluzione in quella sede e, *inter alia*, il Comune di Pistoia e di Quarrata appoggiarono fin da subito la linea.

In sede di Conferenza Permanente dei Comuni del LODE del 13 aprile 2022 chi scrive propose di adottare una formulazione più analitica della clausola statutaria e trovò il consenso di tutti i Comuni ma, fino alla modifica statutaria, non può che trovare applicazione l'attuale art. 15 bis. Atteso il significativo apporto di risorse pubbliche ed il doveroso rafforzamento del controllo sull'impiego di tali risorse, in particolare il Comune di Pistoia ha chiesto di avviare adesso le procedure per l'individuazione di una terna di società da sottoporre al giudizio ed alla scelta dell'assemblea in sede di approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2021. Del resto si tratta di dar seguito alla volontà manifestata dalla grande maggioranza dei soci.

Per questo l'Organo Amministrativo avvierà a stretto giro una procedura di individuazione della società di revisione, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici, e porterà l'esito della selezione, unitamente al parere del Collegio dei Revisori, in sede di assemblea.

Così i soci potranno scegliere se optare per la revisione legale, scegliendo a quale società affidarla oppure se mantenere l'attuale impostazione che vede affidata la revisione legale al collegio dei revisori.

A giudizio di chi scrive merita comunque, in occasione della prossima assemblea straordinaria, modificare, rendendolo più chiaro l'art. 15 bis, ma sul punto mi rimetto alla volontà dei Comuni,

Relazione sulla Gestione

con l'unica precisazione che per farlo, prima, la modifica dovrà essere portata all'approvazione di tutti i Consigli Comunali dei soci.

IX- PRINCIPALI DATI TECNICI RICAVABILI DAL BILANCIO

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2021:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a utile ante imposte di Euro 704.770, ad imposte d'esercizio per Euro 112.218 e ad un utile netto di Euro 592.551.
- La società, al 31/12/2021, non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti in quanto il capitale iniziale, pari a Euro 750.000, è stato interamente versato, con precisazione che è stato utilizzato per la copertura delle perdite pregresse. Il credito della società per l'aumento di capitale, deliberato dall'assemblea il 30.12.2021 è maturato con la sottoscrizione di detto aumento avvenuta nel 2022 da parte di tutti i soci eccetto che dal Comune di Pescia, nei confronti del quale, sempre nel 2022, è quindi sorto un credito legale, come dettagliatamente illustrato nella presente relazione e nella nota integrativa.. Non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili. Il capitale tuttavia risulta interamente perso per le considerazioni sopra svolte. La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 3.878.390 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 € 44.651 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 50.519 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	6.502.179
- Costi operativi esterni	3.623.966
= Valore aggiunto	2.878.213
- Costo del lavoro	1.131.337
= Margine operativo lordo	1.746.876
- Ammortamenti e svalutazioni	1.004.981
= Reddito operativo	741.895
+/- Saldo attività finanziaria	-37.125
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	112.218
Arrotondamento	-1
Reddito netto	592.551

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	-1.750.100
Immateriali	6.610		
Materiali	3.878.390	Passivo consolidato*	7.452.653
Finanziarie	1.019		
		Passivo corrente	8.907.840
Capitale Circolante			
Rimanenze	5.356.691		
Liquidità differite**	4.056.411		
Liquidità immediate	1.311.272		
Totale impieghi	14.610.393	Totale fonti	14.610.393

* 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

= 14.610.393 / -1.750.100 = non significativo

L'indice in questione non è significativo in quanto il denominatore assume valore negativo; tale situazione si è verificata anche nel precedente esercizio in cui, a causa dell'erosione dei mezzi propri, l'indice assumeva il valore negativo. Si rileva tuttavia che la società è stata ricapitalizzata nel 2022, come ampiamente illustrato sopra e nella nota integrativa.

Relazione sulla Gestione

$$\begin{aligned} \text{Indice di liquidità} &= (\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite}) / \text{Passivo corrente} \\ &= (1.311.272 + 4.056.411) / 8.907.840 = 0,60 \end{aligned}$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità allineato con quello del precedente esercizio (0,51). Indici compresi fra 0,50 e 1 sono indicativi di una situazione finanziaria insoddisfacente. Va tuttavia rilevato che l'indice è negativamente condizionato dalla presenza fra le passività correnti del debito nei confronti della Regione Toscana, relativamente al quale è prevista una ristrutturazione con parziale compensazione del debito con il credito per lavori di manutenzione eseguiti negli esercizi precedenti con fondi propri e riconosciuti dalla Regione come "straordinari" e quindi da effettuare mediante finanziamenti regionali.

$$\begin{aligned} \text{ROE} &= \text{Risultato netto} / \text{mezzi propri} \\ &= 592.551 / -1.750.100 = \text{non significativo} \end{aligned}$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto. A causa della consistente perdita dell'esercizio 2019 a cui si è aggiunta la perdita dell'esercizio 2020, il patrimonio netto ha assunto valore negativo e pertanto tale indice, avendo un valore negativo al denominatore, non può avere alcuna significatività. Si rileva tuttavia che nel 2022 la società è stata ricapitalizzata, come ampiamente illustrato sopra e nella nota integrativa.

$$\begin{aligned} \text{ROI} &= \text{Risultato operativo} / \text{Capitale investito nella gestione caratteristica} \\ &= 741.895 / 14.610.393 = 0,05 \end{aligned}$$

Tale indice, di tipo reddituale, contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero al patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa. L'indice è fortemente influenzato, in maniera negativa, dagli ammortamenti, dagli accantonamenti e dalle svalutazioni che ammontano complessivamente a Euro 1.004.981. Lo scorso esercizio tale indice era pari a -0,02, mentre quest'anno assume valore positivo, evidenziando quindi un miglioramento nella gestione.

$$\text{EBITDA} = \text{Margine operativo lordo} = 1.746.876 \text{ (nell'esercizio precedente l'indice era pari a } 536.810)$$

$$\text{EBIT} = \text{Reddito operativo} = 741.895 \text{ (nell'esercizio precedente l'indice era pari a } -433.495)$$

Entrambi gli indici mostrano un netto miglioramento rispetto allo scorso esercizio ed un andamento positivo della gestione.

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

Relazione sulla Gestione

PQM

si propone all'Assemblea l'approvazione:

- a) del bilancio di esercizio 2021 così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico e dalla nota integrativa;

Pistoia, 30 maggio 2022



Il Presidente
Avv. Riccardo Sensi