

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

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

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

BILANCIO DI ESERCIZIO 2017

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

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

Per l'attuale Consiglio di Amministrazione si tratta del primo Bilancio e la gestione è caratterizzata principalmente dalle novità introdotte dal D. L.gs 175/2016 (cosiddetto Madia) che oltre a condurre al rinnovo dello Statuto e degli organi amministrativi e di controllo ha introdotto anche una serie di misure rispetto alle quali la Società ha dovuto mettere in atto vari adempimenti.

Ciò premesso si sottolinea come i numeri nel loro complesso si staglino sulle quantità dello scorso anno, pur dovendo riscontrare alcune voci principali, mi riferisco ad esempio al calo del Valore della Produzione, che necessariamente influenzano il saldo finale.

Un'altra caratteristica della gestione 2017 è stata l'investimento di personale ed economico per l'adeguamento normativo e pratico ai dettami legislativi in materia di trasparenza, anti-corruzione (approvazione dell'apposito Piano), messa a punto dei parametri valutativi del rischio aziendale, implementazione delle attività connesse al Modello di Gestione ai sensi del 231/2001 ed altre tematiche affini che hanno assorbito ampie energie nel corso dell'anno 2017.

Sulla scia di quanto espresso nelle passate gestioni si rileva nuovamente la sussistenza di alcuni aspetti noti rispetto ai quali, comunque, si sono evidenziati alcuni aggiornamenti sia interlocutori che definitivi.

Mi riferisco, schematicamente, a:

- Debito residuo con Regione Toscana a seguito di impiego economico dei proventi delle vendite di cui alle legge 560/1993 nelle operazione immobiliari cosiddette Ricciarelli-Pistoia e Dogana-Pescia. Nel caso di Pescia si è finalmente giunti alla stipula dell'Atto di cessione già da tempo deliberato. Per quanto riguarda l'area Ricciarelli la Variante al Piano di Recupero è proseguita nel suo iter di messa a punto normativa e condivisione sia con la Regione Toscana che con il Comune di Pistoia, soggetti entrambi riuniti con Spes in una riunione decisiva del Gruppo Tecnico previsto dal Protocollo. Si sottolinea anche l'avvenuta emanazione di una Delibera Regionale, la numero 1305 del 27.11.2017 che ha tratteggiato ancora più nel dettaglio le ipotesi di procedura, di tempistica e di contenuto

Relazione sulla Gestione

economico relativamente all'argomento in questione. Su tale vicenda, in ogni caso, influirà in maniera decisa la possibilità di individuare fattivamente un soggetto in grado di acquisire almeno parte dell'area corrispondendo un controvalore economico che consenta di chiudere il bilancio sull'area secondo le coperture approvate dall'Assemblea dei Soci in data 02 maggio 2017.

- con la creazione dell'Ufficio Legale avviato nel 2017 si sottolinea con soddisfazione come sia sensibilmente e soddisfacentemente incrementata la quantità di crediti pregressi riscossa sia nei confronti degli assegnatari morosi, sia cessati che attivi, che riguardo ai contenuti del Contratto di Servizio, in particolare nel rapporto con le determinazioni dei Comuni Soci.
- Riorganizzazione del personale dipendente – appurati gli esiti soddisfacenti dell' anno 2016 rispetto ai quali a saldo economico invariato si è riusciti a mantenere il livello di servizio ed attività generali, anche a fronte di una crescita sensibile degli adempimenti burocratici richiesti, si evidenzia la stesura della ricognizione richiesta dal decreto Madia che ha appurato l'insussistenza di figure in eccedenza. In particolare è da evidenziare che si registra una sempre maggiore sofferenza per ciò che concerne la gestione amministrativa dei fabbricati condominiali in termini di servizi a rimborso; ciò dovuta al fatto che ogni anno si incrementano sensibilmente gli alloggi gestiti mentre rimane fermo il personale incaricato.
- Nel corso dell'anno 2017 si sono approfonditi i termini della adesione di Spes al Bando Periferie di cui al Decreto Ministeriale 26.05.16 con cui la società ha aderito all'invito del Comune di Pistoia presentando un importante intervento manutentivo per circa 100 alloggi in località Bottegone. A tale proposito la società ha partecipato a vari incontri e riunioni che nel corso del 2018 dovranno portare alla stesura di una Convenzione con il Comune di Pistoia all'interno della quale saranno riportati i reciproci accordi per la gestione delle procedure di progettazione, appalto e rendicontazione economica rispetto ai fondi che saranno erogati dal Ministero.
- Relativamente alle quote societarie, in particolare riferite a Istituti Bancari, detenute dalla Società, si è provveduto ad effettuare le opportune valutazioni in termini di costi-benefici tra il mantenimento di un numero molto basso di azioni a fronte di risparmi sensibili sulla gestione dei relativi c/c bancari. Detta analisi è stata affrontata nella seduta del C.d.A. del 11.12.17 ed è stato deciso di ridurre le quote possedute presso la Banca Alta Toscana (da n. 424 a n. 100) e di mantenere quelle presso la Banca Chiantibanca in modo da beneficiare di riduzioni relativamente convenienti sia sulla tenuta conto che sulle operazioni a farsi.

Quello che viene presentato è il rendiconto del tredicesimo esercizio e il primo del mandato.

L'Esercizio 2017

Il Bilancio di esercizio 2017 si chiude con un risultato d'esercizio ante imposte di € 117.278 e con un utile netto di € 92.178, dopo le imposte sul reddito d'esercizio.

L'assetto societario

Per quanto riguarda specificamente l'assetto societario e i fatti gestionali si ha che:

1. il capitale sociale è di euro a 750.000, con decorrenza 1 gennaio 2005 a seguito del conferimento dei beni provenienti dall'ATER,
2. Il personale, al 31 dicembre 2017, era costituito complessivamente da n. 25 unità così composte:

n.	inquadramento/contratto	specifiche
1	Dirigente Confservizi	Direttore Generale a tempo pieno e indeterminato
1	"Q" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
1	"Q" CCNL Federcasa	a tempo parziale e indeterminato
7	"A" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
1	"A" CCNL Federcasa	<i>in distacco sindacale</i>

Relazione sulla Gestione

1	"A" CCNL Federcasa	a tempo parziale e determinato
10	"B" CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
2	"B" CCNL Federcasa	a tempo pieno e determinato
1	"B" CCNL Federcasa	a tempo parziale e determinato

3. Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo è stato di € 1.153.310, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 20.786, per un totale di euro 1.174.096; a fronte di € 1.212.437 dell'anno precedente.
4. Relativamente agli Uffici, rispetto alla pianta organica, vi è la carenza di due unità (una nell'area amministrativa ed una in quella tecnica),
5. a partire dal 01.01.18 il dipendente in distacco sindacale è andato in pensione.

La gestione

Per quanto riguarda la funzione di gestione ai sensi della Legge 77/98, l'attività è stata svolta correttamente ed ha prodotto i risultati attesi. Relativamente ai due investimenti relativi agli interventi nel Piano di Recupero ex Area Ricciarelli in Pistoia e l'acquisto di 21 alloggi in loc. Dogana a Pescia si riporta quanto segue:

- a) per l'intervento in ex Area Ricciarelli, in data 27.11.17 la Giunta Regionale con provvedimento n. 1305 ha approvato la proposta di intervento presentata da Spes e Lode Pistoiese volta a realizzare n. 24 alloggi di ERP e 24 alloggi in affitto calmierato. Nell'autunno 2017, con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pistoia, sono stati definiti i parametri relativi alla variante al Piano di Recupero depositata nel 2016.
- b) riguardo agli alloggi in Pescia Loc. Dogana, in data 17.10.17 è stato formalizzato l'atto di cessione di n. 10 alloggi al Comune di Pescia come alloggi di ERP. Detta cessione, così come da Delibera GRT n. 1007 del 02.12.2013, è stata compensata da euro 1.330.245,78, a valere sui debiti nei confronti della Regione Toscana per proventi Legge 560/93 non versati.

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

Con i fondi di bilancio relativa ai canoni di locazione, nell'anno 2017 sono stati effettuati interventi di manutenzione per complessivi € 929.823, di cui € 108.472 imputati al fondo manutenzione stabili previsto dall'art. 16 del contratto di servizio.

Relazione sulla Gestione

Attività costruttiva-manutentiva

Relativamente agli interventi sia manutentivi che di nuove costruzioni, finanziati da soggetti esterni (Stato/Regione), al dicembre 2017, le attività in corso sono riassunte nella tabella che segue che riporta sinteticamente il finanziamento, gli alloggi interessati, la percentuale di completamento e l'ultimazione prevista:

intervento	n. alloggi	finanz. concesso	% di esecuzione	ultimazione prevista
Monsummano T.me Loc. Candalla D.D.R.T. 327/09	22	2.888.750,00	68,40%	2018
Quarrata Loc. Ronchi DRG 398/09 (realizzazione parcheggi)	12	1.500.000,00	93,11%	2018
Pistoia Loc. Chiazzano DGR 398/09	20	1.900.000,00	89,66%	2018
Sambuca P.se Loc. Pavana DGR 58/11	4	561.821,57	100,00%	ultimati
Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12	8	694.773,63	28,99%	2018
Marliana Recupero Loc. Montagnana DRG 398/09	4	489.000,00	89,83%	(*)
Pistoia Recupero Ceppo-Tomba-Buonfanti	22	2.290.087,25	95,07%	2018
Monsummano Terme Via Indipendenza 88/106 DGR 1007/13	16	200.000,00	100,00%	ultimati
Adeg. imp. termici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	114	104.000,00	97,79%	2018
Adeg. imp. ascensori comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	194	225.420,00	96,14%	2018
Singularizz. impianti idrici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	172	31.330,00	15,79%	2018
Pistoia Manutenzione straordinaria Via Calugi 4,8,10 DGR 1007/13	21	109.272,50	36,97%	2019
Recupero alloggi vari comuni - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "A"	39	313.817,62	92,15%	2018
Recupero alloggi vari comuni - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B"	39	1.281.308,01	12,20%	2024
Manutenzione ascensore via Bellini 256 Larciano		40.802,00	100,00%	ultimato
TOTALE		12.630.382,58		

(*) *occorrono finanziamenti integrativi*

Attività amministrativa:

l'attività amministrativa, nel complesso, continua ad essere molto sostenuta in quanto, sia le normative che le richieste dei Comuni Soci, sono sempre più complesse e numerose.

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

L'istituzione di un Ufficio Legale e la conseguente assunzione di un Avvocato (anche se a tempo parziale e determinato), avvenuta il 16.01.17, ha portato ad un sensibile miglioramento delle procedure nei confronti di assegnatari morosi con evidenti rientri in termini economici. Anche i contenziosi a vario titolo con fornitori o clienti in molti casi hanno avuto un esito positivo ovvero sono stati definitivamente conclusi.

Sotto il profilo amministrativo riguardante la Società, così come già riportato nella precedente relazione, nel 2016 ci si è dotato del Modello Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D.Lgs.231/01.

Relazione sulla Gestione

Per quanto riguarda infine più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio al 31.12.2017:

- L'esercizio, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a un utile di € 117.278 ante imposte e un utile netto di € 92.178.
- La società non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti e il capitale, pari a Euro 750.000, è stato interamente versato; non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili.
- La Società non ha azioni proprie.
- Le immobilizzazioni materiali ammontano a € 4.792.031 al netto degli accantonamenti e analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa.
- Non esistono crediti in valuta estera o che prevedono la retrocessione a termine mentre quelli superiori a 5 anni sono coperti da adeguati accantonamenti.
- La Società ha effettuato i dovuti accantonamenti per trattamento di fine rapporto pari a € 46.504 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 46.876 relativi alle sole quote di fine anno.
- La società non ha rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti né imprese sottoposte al controllo di queste ultime e pertanto non esercita né subisce attività di coordinamento.
- La Società non ha sedi secondarie.
- Relativamente alla sicurezza sui luoghi di lavoro sono stati ottemperati tutti gli obblighi previsti dalle norme in materia.
- La società non utilizza strumenti finanziari.

Riclassificazione del bilancio e indicatori di risultato

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

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO

Valore della produzione	5.072.048
- Costi operativi esterni	3.533.331
= Valore aggiunto	1.538.717
- Costo del lavoro	1.153.310
= Margine operativo lordo	385.407
- Ammortamenti e svalutazioni	239.367
= Reddito operativo	146.040
+/- Saldo attività finanziaria	-28.762
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	25.101
Arrotondamento	1
Reddito netto	92.178

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO COL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	2.649.460
Immateriali	7.093		
Materiali	4.792.031	Passivo consolidato*	10.544.562
Finanziarie	2.793		
Capitale Circolante		Passivo corrente	8.586.481
Rimanenze	10.049.081		
Liquidità differite**	5.265.482		
Liquidità immediate	1.664.023		
Totale impieghi	21.780.503	Totale fonti	21.780.503

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

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

Analisi per indici

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

Indice di indebitamento complessivo = Capitale investito / Mezzi propri

$$= 21.780.503 / 2.649.460 = 8,22$$

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia una struttura finanziaria abbastanza in linea con il precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 8,99.

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

$$= (1.664.023 + 5.265.482) / 8.586.481 = 0,81$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità più elevato rispetto a quello del precedente esercizio (0,67).

ROE = Risultato netto / mezzi propri

$$= 92.178 / 2.649.460 = 0,03$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto investito e, nel nostro caso, mostra una redditività positiva anche se inferiore a quella dello scorso esercizio che registrava un valore di 0,09.

ROI = Risultato operativo / Capitale investito nella gestione caratteristica

$$= 146.040 / 21.780.503 = 0,007$$

Relazione sulla Gestione

Tale indice, di tipo reddituale, contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero al patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa. Il risultato appare in linea con il ROE. Si desume anche da questo indice un peggioramento rispetto all'esercizio precedente in cui il valore dell'indice era pari a 0,017.

EBITDA = Margine operativo lordo = 385.407

EBIT = Reddito operativo = 146.040

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

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

- a) del bilancio di esercizio così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- b) del bilancio nel suo complesso, più dettagliatamente relazionato nell'allegata nota integrativa.
- c) di destinare l'utile di esercizio, pari a € 92.178, per € 4.609 a riserva legale e per € 87.569 a riserva straordinaria.

Pistoia, 27.03.18

Il Presidente
Paolo Bechi