



società pistoiese edilizia sociale

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

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

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

BILANCIO DI ESERCIZIO 2015

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 secondo Bilancio, relativamente al quale si deve preliminarmente evidenziare la sussistenza di alcuni aspetti critici già ampiamente noti a tutti i Soci di questa Società anche se per alcuni di essi si sono potute riscontrare alcune novità

Mi riferisco, come per l'annualità 2014, sinteticamente a:

- Protrarsi del debito residuo con Regione Toscana a seguito di impiego economico dei proventi delle vendite di cui alle legge 560/1993 nelle operazioni immobiliari cosiddette Ricciarelli-Pistoia e Dogana-Pescia
- Indebitamento finanziario derivante dalla operazioni sopra citate
- Carezza di liquidità di cassa derivante da vari fattori fra cui principalmente l'andamento progressivamente negativo delle due principali categorie di entrate della Società ovvero i canoni di affitto ed i compensi economici per le prestazioni tecniche relative alle opere edilizia finanziate dagli enti preposti; in particolare questi ultimi calati di circa 170.000 euro)
- Carezza di incarichi extra Contratto di Servizio, da parte dei Comuni i Soci (in questo caso in realtà sembra essere verificata l'impossibilità sotto il profilo normativo di porsi, per Spes, come Ufficio Progettazione per le Pubbliche Amministrazioni senza gara pubblica, aspetto che contrasta non poco con le possibilità assegnate alle Società in sede di redazione del nuovo Statuto..)
- Svolgimento del ruolo di Segreteria Tecnica del Lode da parte di personale Spes, scaduto a fine maggio 2015, ma secondo le indicazioni del Lode, da proseguire *sine die* e definitivamente a titolo gratuito
- Pendenza della divergenza valutativa fra alcuni Comuni e la Spes sulla questione dell'imputazione dei costi della cosiddetta *Morosità Progressa*
- Pendenza della questione relativa ai *Canoni Concessori*, rispetto ai quali il Consiglio di Amministrazione ha comunque continuato a mantenere la riflessione per arrivare entro il 2016 ad assumere decisioni in merito
- Necessità di riorganizzazione del personale dipendente anche in funzione degli indirizzi Lode sulla presa in carico degli edifici condominiali attualmente gestiti da soggetti terzi (in questo senso nel corso

Relazione sulla Gestione

dell'anno 2015 si sono liberate delle possibilità economiche dovute ad alcune cessazioni di rapporti lavorativi)

Quello che viene presentato è il rendiconto dell'undicesimo esercizio e il secondo del mandato.

L'Esercizio 2015

Il Bilancio di esercizio 2015 si chiude con un risultato d'esercizio ante imposte di € 44.109 e con una perdita netta di € 37.017, 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 2015, era costituito da n. 23 unità così composte:
 - n. 19 a tempo indeterminato, a tempo pieno;
 - n. 2 a tempo determinato, a tempo parziale;
 - n. 1 a tempo indeterminato, in distacco sindacale retribuito;
 - n. 1 direttore generale;
3. Il costo complessivo del personale, comprensivo di ogni voce al riguardo, è stato di € 1.168.283 a fronte di € 1.234.697,88 dell'anno precedente.
4. Relativamente agli Uffici, rispetto alla pianta organica del settembre 2012, vi è la carenza di tre unità (due nell'area amministrativa ed una in quella tecnica),

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, ferma restando l'incidenza dei 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; tali questioni hanno, in realtà, subito una accelerata:

- In ottemperanza al Protocollo di Intesa con Regione Toscana e Comune di Pistoia, di cui alla Delibera G.R.T. n. 871 del 20.10.2014, riguardante la trasformazione dell'Area Ricciarelli nel corso dell'anno 2015 è stata effettuata la partecipazione al Tavolo Tecnico ed è stata redatta la nuova progettazione dell'area, con riscontro presso il Servizio Governo del Territorio del Comune di Pistoia, per poi arrivare al deposito della necessaria, concordata, Variante

Relativamente alla manutenzione dei fabbricati, si sconta sempre il grave handicap di avere somme limitate per gli interventi straordinari; in proposito non si sono registrati particolari finanziamenti, neanche una tantum da parte della Regione mentre quelli ventilati da parte del Governo centrale saranno presumibilmente disponibili a partire dall'anno 2016.

Sono stati effettuati interventi di manutenzione per complessivi € 954.599, di cui € 168.428 utilizzando il fondo manutenzione stabili previsto dall'art. 16 del contratto di servizio.

Relativamente agli Uffici, si sono verificate due cessazioni nella parte finale dell'anno 2015 che hanno per il momento consentito un piccolo risparmio da portare in dote nell'anno successivo per poter effettuare scelte relativamente ai subentri di personale.

Relazione sulla Gestione

Attività costruttiva-manutentiva

al dicembre 2015 le attività in corso sono riassunte nella tabella che segue con aggiunta la colonna riferita alla percentuale di completamento:

	n. alloggi	importo finanziam.	% di esecuzione	previsione ultimazione
Monsummano T.me loc Candalla D.D.R.T. 327/09	22	2.888.750,00	68	2017
Quarrata loc. Ronchi DRG 398/09	12	1.500.000,00	93	2016
Pistoia loc. Chiazzano DGR 398/09	20	1.900.000,00	81	2016
Sambuca loc. Pavana DGR 58/11	4	504.452,14	77	2016
Lamporecchio misura "E" DGR 1945/12	8	694.773,63	1	2018
Marliana Montagnana DRG 398/09	4	489.000,00	38	2017
Pistoia Recupero Ceppo	28	2.290.087,25	90	2016
Pistoia via Bure Vecchia DGR 43/09	4	342.667,07	98	2016
Pistoia San Felice via Vittorini DGR 43/09	2	309.176,16	73	2016
Utilizzo residui Barriere Architettoniche DGR 1065/11		11.118,48	0	2016
Recupero funzionale alloggi vari comuni DGR 4741/13		426.071,78	99	2016
Monsummano Via Indipendenza 88/106 DGR 1007/13	16	200.000,00	83	2016
Adeguamento imp. termici comuni vari		104.000,00	20	2016
Adeguamento imp. ascensori comuni vari		225.420,00	25	2016
Singularizzazione impianti idrici comuni vari		31.330,00	15	2016
Pistoia MS alloggi di risulta Via Pacinotti	2	99.250,00	6	2016
Pistoia MS Via Valiani 1- 5	37	130.607,50	61	2016

Attività amministrativa:

l'attività amministrativa continua, nel complesso, ad essere molto sostenuta in quanto, sia le normative che le richieste dei Comuni Soci, sono sempre più complesse e numerose; in particolare su questo argomento è da sottolineare come nell'anno 2015 si sia impostato, su proposta di Spes e sotto il nostro coordinamento, il Tavolo Tecnico che ha portato alla stesura del Regolamento di ERP in attuazione dalla legge 41/2015 di modifica della L.R. 96/96.

Tale legge, fra le altre cose, ha incrementato anche il Canone minimo portandolo ad euro 40,00.

Nel settore Inquinato, 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.

Sotto il profilo amministrativo riguardante la Società il Consiglio nell'anno 2015 ha stabilito di dotarsi del Modello Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D.Lgs.231/01 che comunque sarà redatto nel corso dell'anno 2016.

Situazione finanziaria:

Relazione sulla Gestione

Sotto questo profilo permangono problemi di cassa dovuti a partire dal 2006, agli investimenti per l'acquisto dell'Area Ricciarelli in Pistoia e degli alloggi a Pescia.

A ciò si aggiunge la cronica carenza di liquidità di cassa rispetto alla quale il Consiglio, con senso di responsabilità, ha dato mandato al Presidente di stipulare un contratto per anticipo di Cassa a tempo determinato con la Banca MPS fino ad un massimo di euro 200.000, in modo da poter fare fronte essenzialmente al pagamento delle Imposte e dei Fornitori.

Al contempo il Consiglio trovandosi a dover rinnovare gli accordi decentrati per la Produttività ha ritenuto di operare una riduzione graduale pari a circa il 30% nel triennio 2015-16-17.

Con i medesimi obbiettivi stante la cessazione unilaterale ed anticipata da parte di numerosi locatari dei fondi commerciali-direzionali di proprietà della Società il Consiglio ha dato mandato al Presidente di ridurre i canoni, soprattutto davanti ad associazioni di volontariato, Onlus e similari, per facilitare la stipula di nuovi contratti; tale scelta ha portato fortunatamente al rinnovo ed alla nuova locazione di alcuni fondi.

Con i medesimi obbiettivi la Società si è resa disponibile, su richiesta dell'Amministrazione Comunale di Pistoia, a ridurre i canoni di locazione per l'edificio per alloggi a canone calmierato di Via Vecchio Oliveto, previa modifica della Convenzione (per i contratti in essere) e su iniziativa unilaterale per gli alloggi liberi da mettere sul mercato (nel frattempo sono stati quasi tutti ri-localati)

Altre attività:

Le attività extra ERP in corso, detto dell'Area Ricciarelli e di Pescia-Dogana, sono le seguenti:

- a) così come riportato nella relazione sulla gestione riferita allo scorso anno, relativamente all'attività finanziariamente autonoma, ovvero quella di sfruttare i benefici dell'incentivazione del fotovoltaico per la riqualificazione delle coperture di fabbricati di ERP; si riporta l'elenco degli impianti attivati nel passato:

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

ubicazione	kw
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

Evoluzione prevedibile della gestione

Relazione sulla Gestione

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	5.126.134
- Costi operativi esterni	3.655.784
= Valore aggiunto	1.470.350
- Costo del lavoro	1.145.403
= Margine operativo lordo	324.947
- Ammortamenti e svalutazioni	234.161
= Reddito operativo	90.786
+/- Saldo attività finanziaria	1.328
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	-48.005
- Imposte	81.129
Arrotondamento	3
Reddito netto	-37.017

STATO PATRIMONIALE
RICLASSIFICATO COL CRITERIO
FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	2.320.554
Immateriali	9.725		
Materiali	5.243.486	Passivo consolidato*	9.354.464
Finanziarie	2.793		
		Passivo corrente	10.281.865
Capitale Circolante			
Rimanenze	11.003.463		
Liquidità differite**	5.101.264		
Liquidità immediate	596.152		
Totale impieghi	21.956.883	Totale fonti	21.956.883

* 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.

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

$$= 21.956.883 / 2.320.554 = 9,46$$

Relazione sulla Gestione

Dall'analisi della riclassificazione dello stato patrimoniale col criterio finanziario ad impieghi e fonti, si evidenzia una struttura finanziaria in linea con il precedente esercizio, in cui l'indice in questione assumeva il valore di 9,26.

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

$$= (596.152 + 5.101.264) / 10.281.865 = 0,55$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità analoga a quella del precedente esercizio (0,55).

ROE = Risultato netto/ mezzi propri

$$= -34.017 / 2.320.554 = -0,016$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto investito e, nel nostro caso, mostra una redditività negativa a causa della perdita d'esercizio e inferiore a quella dello scorso esercizio (0,018).

ROI = Risultato operativo/Capitale investito nella gestione caratteristica

$$= 90.786 / 21.956.883 = 0,004$$

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 altresì un peggioramento rispetto all'esercizio precedente in cui il valore dell'indice era pari a 0,013.

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

- a) del bilancio di esercizio così come descritto nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- b) del bilancio nel suo complesso, più dettagliatamente relazionato nell'allegata nota integrativa.
- c) di coprire la perdita d'esercizio € 37.017 con le riserve.

Pistoia, 18.05.16

Il Presidente
Paolo Bechi

