

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2023**

### **PREMESSA**

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 è il diciannovesimo bilancio della SPES scrl. Tale società è stata infatti costituita, adottando la forma giuridica di spa, con atto del 24/5/2004 registrato a Pistoia il 27/5/2004 al n. 1693 serie 1, depositato nel Registro Imprese di Pistoia il 10/6/2004, prot. N. 8930 al n. 01530000478.

La SPES ha comunque iniziato la sua attività operativa a decorrere dal 1/1/2005, secondo quanto stabilito con delibera della Giunta Regionale n. 565/2004.

In data 4/12/2012 la forma giuridica è stata modificata da spa a scrl. Contestualmente si è provveduto ad adeguare lo statuto recependo la normativa, di fonte comunitaria, in materia di "controllo analogo" per le società partecipate da enti pubblici.

Il bilancio dell'esercizio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e dalla presente nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico della sua gestione, così come previsto dall'art. 2423 del codice civile. Esso corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

In particolare, nella nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice Civile. La struttura e il contenuto delle voci dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa sono conformi a quanto previsto dal codice civile nella versione successiva alle modifiche apportate dal d. lgs. n. 173 del 3/11/2008.

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali, così come previsto dall'art. 16, comma 8 del d. lgs. n. 213/1998 e dall'art. 2423, comma 5, del codice civile. Le eventuali differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori in unità di euro sono allocate in apposita riserva del patrimonio netto.

Nel bilancio è stato illustrato il raffronto con l'esercizio precedente in conformità a quanto previsto dall'art. 2423-ter del codice civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Nella redazione del bilancio sono stati osservati tutti i principi stabiliti dall'art. 2423-bis del codice civile; ove applicabili sono stati altresì osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

## **INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

La società opera nel settore della costruzione e gestione di immobili di edilizia pubblica, prevalentemente di edilizia pubblica residenziale, svolgendo la sua attività nell'ambito territoriale circoscritto alla provincia di Pistoia.

Tutti i debiti, i crediti, i costi e i ricavi si riferiscono all'area geografica nazionale.

I soci della SPES srl sono per legge i comuni della provincia di Pistoia, i quali detengono le quote rappresentanti il capitale sociale in base ad un accordo dell'assemblea dei sindaci.

Non esistono partecipazioni, possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, in imprese controllate e collegate.

La società non appartiene ad alcun gruppo.

## **1) INFORMAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONI**

Conformemente a quanto disposto dall'art. 2423-bis del codice civile nella redazione del bilancio sono stati osservati i seguenti criteri:

- la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza ed in una prospettiva di continuazione dell'attività;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- i proventi e i costi sono stati imputati al bilancio in base al principio di competenza, indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti successivamente alla sua chiusura;

Non sono stati riscontrati elementi eterogenei nelle singole voci di bilancio.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del codice civile.

## **IMMOBILIZZAZIONI**

Le immobilizzazioni complessivamente iscritte al 31/12/2023, al netto dei relativi fondi di ammortamento, sono pari ad € 3.361.714.

## **IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Risultano iscritte immobilizzazione immateriali per il software applicativo acquisito in proprietà per € 9.660.

## **IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

Si rammenta che nell'esercizio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha deciso di effettuare una rivalutazione di alcuni beni materiali così come consentito dall'art. 15 del d.l. 185/2008 (decreto anticrisi), convertito in Legge 28 gennaio 2009 n. 2, al fine di riportare gli stessi ad un valore prudenzialmente in linea con quello di mercato. Gli immobili oggetto di rivalutazione sono stati la sede della società ed una unità immobiliare ubicata nel comune di Pistoia, località Fornaci, in via Gentile, adibita ad uso ufficio. A tale scopo è stato incaricato un perito esterno, che ha provveduto ad effettuare una valutazione con i criteri previsti dalla Legge. Il risultato dell'elaborato peritale è stato il seguente: la sede della società è stata valutata € 1.556.500 e l'altro immobile € 508.300. In

sede di delibera (n° 11 dell'11 giugno 2009) il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno ridurre prudenzialmente la stima del perito e di optare per la rivalutazione ai soli fini civilistici, senza alcuna implicazione fiscale, per Euro 906.155 per quanto riguarda la sede, e per Euro 84.701 per quanto riguarda l'altro immobile sito alle Fornaci. A seguito di detta rivalutazione la sede SPES ha assunto un valore contabile di Euro 1.167.375 e l'unità immobiliare di via Gentile, località Fornaci, di Euro 381.225.

Nella voce impianti e macchinari sono stati iscritti gli investimenti effettuati per la realizzazione degli impianti fotovoltaici.

Il valore delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è stato sistematicamente ammortizzato sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Per quanto concerne gli impianti fotovoltaici, sono stati ammortizzati gli impianti che nell'esercizio erano entrati in funzione, così come previsto dai principi contabili.

Sono state applicate le aliquote nei limiti previsti dalla normativa fiscale, ridotte del 50% per il primo esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento e in conformità al piano di ammortamento adottato per ciascuna categoria di immobilizzazione, con imputazione di una minore quota a conto economico. Il piano di ammortamento non ha subito variazioni, fin dal primo esercizio sociale per i cespiti, ad eccezione degli impianti fotovoltaici, per i quali nell'esercizio 2011 si è modificato il processo di ammortamento originario con imputazione di un minor ammortamento calcolato al coefficiente 5% anziché 9%. Tale processo di ammortamento è stato revisionato in quanto si ritiene che la vita utile del bene sia pari a 20 anni.

Inoltre, per quanto riguarda gli immobili, si è optato di passare al coefficiente di ammortamento previsto dalla normativa fiscale, pari al 3%, ritenendolo più in linea con quella che è la vita utile degli stessi; nei precedenti esercizi invece, era sempre stato adottato il coefficiente dell'1,5%.

Pertanto i coefficienti adottati nell'anno sono i seguenti:

Fabbricati: 3%

Macchinari: 7,50%

Impianti e apparecchi: 10,00%

Impianti fotovoltaici: 5%

Mobili e arredi: 12,00%

Macchine per ufficio: 12,00%

Autoveicoli: 25,00%

Attrezzature: 15,00%

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Fra le immobilizzazioni finanziarie è iscritta la quota di partecipazione nella Banca di Pistoia (ora Chianti Banca) e nella Banca di Vignole (ora Banca Alta Toscana). Le partecipazioni sono state ridotte nel 2018 ed attualmente ammontano a complessivi Euro 1.019. La decisione di mantenere quote, seppur minime, di partecipazioni nelle suddette banche è motivata dal miglior trattamento economico riservato ai detentori di quote.

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 2 del Cod. Civ., si rende noto che non abbiamo immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Non esistono partecipazioni in imprese controllate e collegate, così come la società non risulta controllata da altre imprese.

## ATTIVO CIRCOLANTE

### RIMANENZE

Al 31/12/2023 risultano iscritte nell'attivo circolante rimanenze per € 4.932.450 relative a interventi costruttivi e di risanamento su beni di proprietà della SPES scrl e su beni di ERP. L'unica rimanenza relativa ad un intervento iniziato prima dell'esercizio 2012 è iscritta al minor valore tra il costo di acquisto/produzione, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, e il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, così come dettato dall'art. 2426, punto 9 del codice civile.

Per quanto riguarda invece i lavori in corso iniziati a far data dall'esercizio 2012 gli stessi sono stati valutati, in ossequio a quanto previsto sia dai principi contabili nazionali (OIC n° 23) sia dall'art. 93 del TUIR, sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati (criterio della cosiddetta percentuale di completamento che tiene conto della maturazione dei compensi tecnici).

Per quanto riguarda il valore delle rimanenze di interventi costruttivi SPES si è ritenuto opportuno attribuire alle stesse, nei vari esercizi, prudenziali svalutazioni (fiscalmente indeducibili), anche in considerazione delle difficoltà che il mercato immobiliare attualmente presenta nonché dell'operazione di trasferimento degli alloggi di Pescia Dogana che è stato effettuato nel 2017. Nel 2019 è stato utilizzando il Fondo Rettifica Rimanenze per Euro 255.590,34 per ricondurre il valore dell'immobile di Pistoia Belvedere a quanto stabilito nella convenzione stipulata con il Comune di Pistoia che precisa il valore dell'immobile per metro quadrato. Nell'esercizio 2019, per una più precisa valutazione dell'Area Ricciarelli, anche alla luce delle manifestazioni d'interesse pervenute, è stato affidato l'incarico di redigere una perizia di stima ad un soggetto esterno. Al fine di riportare il valore dell'Area Ricciarelli ad Euro 1.600.000, come prospettato nello scenario più prudenziale della perizia di stima, si è provveduto nel 2019 ad una ulteriore svalutazione dell'Area, accantonando al Fondo Rettifica Valore Rimanenze la somma di Euro 1.721.534. A seguito degli accantonamenti e degli utilizzi effettuati negli scorsi esercizi, al 31/12/2020 risultava iscritto in bilancio, tra l'Attivo Circolante, un Fondo Rettifica Valore delle Rimanenze per € 2.328.454, ritenuto ampiamente sufficiente a riportare il valore delle rimanenze e più in particolare dell'Area Ricciarelli, in linea con il disposto del citato art. 2426, punto 9, del codice civile. Pertanto dall'esercizio 2020 non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti al fondo rettifica valore rimanenze, il cui valore complessivo così permane anche nell'esercizio 2023.

### CREDITI

I crediti sono iscritti in base al loro presumibile valore di realizzo. In virtù di tale criterio, il loro valore nominale, pari a Euro 3.656.404, è stato rettificato mediante appostazione di un fondo svalutazione crediti complessivamente ammontante ad Euro 848.408; conseguentemente il loro valore di presunto realizzo ammonta ad Euro 2.807.996.

A tal riguardo, la svalutazione posta in essere con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2023 è stata pari ad Euro 124.544, svalutazione che ha interessato i soli crediti di natura commerciale derivanti dalla locazione degli immobili Erp e connessi servizi a rimborso, che ha tenuto conto, nel suo complesso, dei crediti residui relativi all'emesso 2023. Allo stesso tempo, il Fondo svalutazione crediti esistente all'1/1/2023, tenuto conto del riscontrato avvenuto miglioramento

della percentuale di incasso dei crediti commerciali pregressi (ante 2023), è stato ridotto per un ammontare pari a Euro 214.187, il tutto sulla base di una puntuale analisi dei crediti esistenti al 31/12/2023 e riferiti alle annualità 2019-2022 e a quelle ante 2019. Si è ritenuto corretto mantenere la valutazione al presumibile valore di realizzo in quanto l'adozione del criterio del costo ammortizzato produce effetti irrilevanti ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta, così come previsto dall'art. 2423 del Codice Civile.

#### ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

#### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza. Sono stati rilevati risconti attivi per € 81.499 relativi principalmente alle assicurazioni stipulate pagate anticipatamente, al fine di rimandare all'esercizio successivo il costo di competenza dell'esercizio successivo. Non risultano iscritti ratei attivi.

#### FONDI RISCHI E ONERI

Risultano iscritti € 171.563 per Fondo manutenzione alloggi ERP, secondo quanto dettato dall'art. 16 del Contratto di Servizio, € 60.000 per Fondo sociale per situazioni di disagio economico secondo quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis (abrogata e sostituita dalla L.R. 2/2019), € 2.945 destinati all'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione così come previsto dall'art. 113, comma 4, d.lgs. 50 del 18/4/2016 (Codice dei contratti pubblici), € 373.233 per Fondo sociale istituito con L.R. 2/2019 art. 31.

#### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrispondente all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte eventuali anticipazioni.

In questa posta risultano iscritti € 503.458 pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2023.

#### DEBITI

I debiti sono indicati al loro valore nominale. Si è ritenuto corretto mantenere questo criterio di valutazione in quanto la valutazione con il criterio del costo ammortizzato produce effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, così come previsto dall'art. 2423 del Codice Civile.

In base al principio contabile OIC 24 i debiti per singole imposte sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

#### RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio di competenza.

Risultano iscritti ratei passivi per € 6.952 relativi a rate di mutuo con periodicità a cavallo tra due esercizi.

Non risultano iscritti risconti passivi.

## VALORI IN VALUTA

Non vi sono attività e passività in valuta.

## IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

In conformità a quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 2424 del Cod. Civ. si rende noto che è stata prestata garanzia ipotecaria su beni sociali per € 2.000.000 a seguito della stipula del mutuo ipotecario con la Caript (ora Intesa San Paolo) del 31/3/2016 di durata decennale con ammortamento del capitale decorrente dal 30/9/2016 al 31/3/2026. Il pagamento delle rate è stabilito in numero 20 rate semestrali costanti posticipate.

## COSTI E RICAVI

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

## 2) INFORMAZIONI SULLA COMPOSIZIONE E MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### **Immobilizzazioni:**

Le immobilizzazioni complessivamente iscritte in bilancio al 31/12/2023 risultano pari ad € 3.361.714.

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Risultano iscritte immobilizzazioni immateriali, al netto delle relative quote di ammortamento, per il software applicativo acquisito in proprietà per € 9.660. Non risultano iscritte in bilancio né spese di ricerca e sviluppo, né di pubblicità, né altri costi pluriennali.

#### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Il valore delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio ammonta ad 3.351.035; l'importo iscritto è decurtato degli accantonamenti effettuati, pari complessivamente ad € 4.496.287, come risulta nell'ultima colonna della tabella sottostante.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Decrementi	Valore finale	Accantonamenti totali
Terreni edificabili	0	0	0	0	0	0
Terreni non edificabili	88.096				88.096	
Stabili di proprietà in locazione	1.444.981		51.475		1.393.506	1.022.630
Stabili di proprietà ad uso diretto	940.380		30.266		910.114	413.869
Macchinari	0		0		0	34.071

Impianti e apparecchi	1.135.784		182.649		953.135	2.701.332
Mobili e arredi	0	0	0		0	59.490
Macchine da ufficio	666		207		459	168.346
Macchine elettroniche ed elettrom.	4.458	1.448	1.605		4.301	9.145
Automezzi	0		0	0	0	51.138
Attrezzature	1.874		450		1.424	9.998
Beni ammort. Inf. € 516,46	0	1.209	1.209		0	26.268
Immobiliz. in corso e acconti	0				0	
Arrotondamento						
<b>TOTALE</b>	<b>3.616.239</b>	<b>2.657</b>	<b>267.861</b>	<b>0</b>	<b>3.351.035</b>	<b>4.496.287</b>

#### IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Fra le immobilizzazioni finanziarie è iscritta la partecipazione nella Banca di Pistoia (ora Chianti Banca) e nella Banca di Vignole (ora Banca Alta Toscana). Le partecipazioni sono state ridotte nel 2018 e il loro valore risulta attualmente pari ad € 1.019. Ai sensi dell'art. 2427-bis comma 1 punto 2 del codice civile, si rende noto che non risultano immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro valore di mercato (fair value).

#### 3) COSTI DI IMPIANTO, AMPLIAMENTO, RICERCA E SVILUPPO

La società non ha sostenuto costi di impianto, né di ampliamento, nemmeno di Ricerca e Sviluppo.

#### 3bis) RIDUZIONI DI VALORE APPLICATE ALLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

La società non ha effettuato riduzioni di valore per le immobilizzazioni immateriali.

#### 4) VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI

##### Attivo Circolante:

##### RIMANENZE

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante, al netto del relativo fondo di svalutazione, sono pari a € 4.932.450. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Interventi costruttivi ERP	1.740.261	7.959	-1.732.302
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria ERP	2.235.355	3.142.953	907.598
Interventi costruttivi NO ERP	4.109.992	4.109.992	0
Interventi di risanamento ristrutturazione e manutenzione straordinaria NO ERP			0
Acconti			0
Fondo rettifica valore rimanenze	-2.328.454	-2.328.454	0
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>5.757.154</b>	<b>4.932.450</b>	<b>-824.705</b>

## CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante, rettificati da un Fondo svalutazione crediti di € 848.408 sono pari a € 2.807.996; rispetto all'esercizio precedente risulta un incremento di € 160.697.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazioni
Crediti vs utenti/clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.637.407	1.666.708	29.301
Crediti vs utenti/clienti esigibili oltre l'esercizio successivo	163.458	190.047	26.589
Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	115.576	148.998	33.422
Crediti vs altri (Regione/Comuni) esigibili entro l'esercizio successivo	730.858	802.243	71.385
Crediti vs altri (enti mutuatari) esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>2.647.299</b>	<b>2.807.996</b>	<b>160.697</b>

Come previsto dall'art. 2423-ter, comma 6 del Cod. Civ., così come modificato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si fornisce di seguito un prospetto indicante le compensazioni tributarie effettuate.



Crediti tributari compensati	Importo	Debito tributario compensato
Saldo Irap 2022	15.578,40	Secondo acconto Irap 2023
Saldo Irap 2022	24.959,60	Primo acconto Irap 2023
<b>TOTALE COMPENSATO</b>	<b>40.538,00</b>	

Inoltre il credito Ires e Irap è stato portato in riduzione dei debiti Ires e dell'Irap per le imposte dell'esercizio con conseguente azzeramento degli stessi.

#### **Crediti- Distinzione per scadenza** (art. 2427, punto 6 del Cod. Civ.)

Non esistono crediti di durata residua superiore a 5 cinque anni ad eccezione dei crediti relativi alla rateizzazione delle cessioni ex L. 560/93, i quali, nell'esercizio in cui sono incassati, vengono rilevati come debito della società verso la Regione.

#### **Crediti- Distinzione per area geografica** (art. 2427, punto 6 del Cod. Civ.)

Tutti i crediti iscritti in bilancio si riferiscono all'area geografica nazionale.

#### **Crediti- Variazioni nei cambi valutari e operazioni con retrocessione a termine** (art. 2427, punto 6 bis e ter del Cod. Civ.)

Non esistono crediti in valuta estera, né crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

#### **ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**

Non risultano iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

#### **DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.702.969. La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Intesa San Paolo (Caript)	51.251	45.405	-5.847
Chiantibanca (ex bcc Pistoia)	23.776	1.644	-22.132
c/c postale	658.060	292.860	-365.200
Banca di Pescia e Cascina	4.880	2.228	-2.652
BCC Alta Toscana	58.107	29.614	-28.492
Banco BPM (Carilupili)	15.197	9.043	-6.153
MPS	3.616.501	3.277.540	-338.961
Unipol	9.829	6.526	-3.303
Prepagata MPS	614	49	-565
Deposito CCDDPP dpr 2/59	0	0	0
Deposito in posta	2.582	2.582	0
Denaro in cassa	348	869	521
Valori bollati	84	102	18
Conto di transito inc. c/c postale	36.244	36.686	442
Conto di transito inc. c/c bancario		-2.179	-2.179
Arrotondamento	1		2
<b>TOTALE</b>	<b>4.477.473</b>	<b>3.702.969</b>	<b>-774.502</b>

**Ratei e risconti:**

Il valore dei risconti attivi alla fine dell'esercizio 2023 ammonta ad € 81.499; essi sono relativi principalmente alle assicurazioni, pagate anticipatamente, ma di competenza del 2024.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	75.666	81.499	5.833

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO****Patrimonio netto:**

In base a quanto richiesto dall'art. 2427 punto 17 e 18 del Cod. Civ. si informa che nel patrimonio netto il capitale sociale e le riserve, che al 31/12/2021 risultavano azzerate in conseguenza delle perdite, sono stati ricostituiti. A seguito della ricapitalizzazione avvenuta nel corso del 2022 il capitale sociale ammonta ad Euro 1.200.000. L'esercizio chiuso al 31/12/2023 registra un'utile netto di Euro 9.572 che, unitamente al capitale sociale e alle riserve, determina un patrimonio netto di complessivi Euro 2.211.738.

La società non ha mai emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili.

Ai sensi dell'art. 2447-bis comma 1 punto 1 del Codice Civile, si rende noto che non sono stati emessi strumenti finanziari derivati.

Secondo quanto richiesto dall'art. 2427 punto 20 del Cod. Civ. si comunica che la società non ha destinato patrimoni ad uno specifico affare, né ha conseguito proventi a tale titolo.

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Capitale sociale	1.200.000			1.200.000
Riserva arrotondamento euro	0	2		2
Riserva di rivalutazione	0		0	0
Riserva legale	36.688	20.480		57.168
Riserva straordinaria	555.861	389.135		944.996
Riserva vincolata in neutralità fiscale	0		0	0
Perdite portate a nuovo	0		0	0
Utile (Perdita) dell'esercizio	409.615		400.043	9.572
Arrotondamento				
<b>TOTALE</b>	<b>2.202.164</b>	<b>409.617</b>	<b>400.043</b>	<b>2.211.738</b>

Con riguardo al grado disponibilità delle poste di patrimonio netto la tabella che segue espone la situazione alla data di chiusura del bilancio.

	Non disponibile	Disponibile per distribuzione ai soci	Disponibile per altri utilizzi
<b>Capitale</b>	1.200.000		
<b>Riserve di capitale:</b>			
<i>Indisponibili</i>			
Riserva azioni proprie			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva arrotondamento Euro			
Riserva sovrapp. Azioni			
<i>Soggette a vincoli statutari o di legge</i>			
Riserva da rivalutazione			
<i>Disponibili</i>			
Da sovrapp. Azioni			
Straordinaria			
<b>Riserve di utili:</b>			
<i>Non distribuibili</i>			
Riserva legale	57.168		
Riserva utili netti su cambi			
<i>Soggette a vincoli statutari o di legge</i>			
Riserve statutarie			
...			
<i>Disponibili</i>			
Riserva straordinaria		944.996	
Utili/perdite portati a nuovo		0	
Utile/Perdita d'esercizio		0	9.572
...			
<b>TOTALE</b>	<b>1.257.168</b>	<b>944.996</b>	<b>9.572</b>

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7-bis c.c. viene esposta di seguito la movimentazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalutaz.	Altre Riserve	Utile (perdita) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Al 31/12/2015	750.000	20.243	990.856	596.473	0	-37.017	2.320.555
Al 31/12/2016	750.000	20.243	990.856	559.456	0	236.728	2.557.283
Al 31/12/2017	750.000	32.079	990.856	784.348	0	92.178	2.649.461
Al 31/12/2018	750.000	36.688	990.856	871.917	0	-791.148	1.858.313
Al 31/12/2019	750.000	36.688	990.856	80.768	0	-3.691.292	-1.832.980
Al 31/12/2020	750.000	36.688	990.856	80.768	-3.691.292	-509.666	-2.342.646
Al 31/12/2021	0	0	0	0	-2.342.647	592.551	-1.750.096
Al 31/12/2022	1.200.000	36.688	555.861	0	0	409.615	2.202.164

Ai fini delle informazioni richieste dall'art. 2427, punto 19 del Codice Civile relativamente ai dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società, si fa presente che la società non ha emesso strumenti finanziari di alcun tipo.

La società non detiene partecipazioni in imprese che comportano la responsabilità illimitata. Si rende noto inoltre che la società non è soggetta a direzione e coordinamento da parte di società o enti. La società non ha partecipazioni in società tali da dover presentare il bilancio consolidato.

#### **Fondi per rischi e oneri:**

Risulta iscritto il Fondo manutenzione alloggi ERP ex art. 16 del Contratto di Servizio, pari ad € 171.563, il Fondo sociale per situazioni di disagio economico, secondo quanto disposto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis, che ammonta ad € 60.000, il Fondo per il riconoscimento attività gestionali, appalti, lavori, servizi e forniture, per € 2.945, destinato all'acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione così come previsto dall'art. 113, comma 4, d.lgs. 50 del 18/4/2016 (Codice dei contratti pubblici) e il Fondo sociale istituito dalla L.R. 2/2019 art. 31 per € 373.233.

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:**

La posta in esame risulta iscritta in bilancio al 31/12/2023 per € 503.458, l'accantonamento dell'esercizio è stato di € 35.964. L'importo iscritto in bilancio è pari al debito verso i dipendenti per trattamento di fine rapporto alla data del 31/12/2023.

#### **Debiti:**

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 11.556.739.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo iniziale</b>	<b>Saldo finale</b>	<b>Variazione</b>
Debiti vs banche esigibili entro l'esercizio successivo:			
Chiantibanca	17.030	14.954	-2.076
Banca di Pescia e Cascina	921	806	-115
Banca Alta Toscana 18280	782	695	-87
Banca Alta Toscana 19439	4.435	3.942	-493
Banca Alta Toscana 300095-112397	1.933	1.718	-215
Banco BPM	3.045	2.720	-325
BPER Banca	2.857	2.071	-786
Altri debiti verso banche a BT	631	678	47
Mutuo Intesa San Paolo	106.061	109.451	3.390
Mutuo Chiantibanca	86.993	78.840	-8.153
Mutuo BPM	16.514	16.016	-498
Mutuo BPER (ex Unipol)	30.583	30.937	355
Mutuo BCC Alta Toscana 1	18.824	18.492	-331
Mutuo Pescia e Cascina	21.326	20.024	-1.302
Mutuo BCC Alta Toscana 2	17.965	17.448	-517
Mutuo Alta Toscana 3	16.914	15.770	-1.144
Arrotondamento			0
<b>TOTALE</b>	<b>346.812</b>	<b>334.562</b>	<b>-12.250</b>
Debiti vs banche esigibili oltre l'esercizio successivo:			
Mutui	1.933.084	1.638.363	-294.721
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>1.933.084</b>	<b>1.638.363</b>	<b>-294.721</b>

Debiti vs altri finanziatori:			
Debiti vs. Regione per L. 560/93 e 513/77 prelevati e non spesi e per contributo 22 all. Pistoia	1.007.841	184.770	-823.071
Acconti	5.450.673	4.351.238	-1.099.435
Debiti verso fornitori	975.896	1.445.206	469.310
Debiti tributari	139.110	93.174	-45.936
Debiti vs istituti previdenziali e assistenziali	53.156	47.068	-6.088
<b>TOTALE</b>	<b>7.626.676</b>	<b>6.121.456</b>	<b>-1.505.220</b>
Altri debiti:			0
0,50% valore locativo	485.253	485.253	0
Eccedenza canoni	35.972	35.972	0
Incassi L. 513/77	132.234	132.234	0
Fondo sociale regionale L. 96/96 art. 29	273.312	273.312	0
Incassi L. 560/93	1.816.199	1.812.708	-3.491
Altri	689.856	722.878	33.022
<b>TOTALE</b>	<b>3.432.827</b>	<b>3.462.358</b>	<b>29.531</b>
Arrotondamento			
<b>TOTALE</b>	<b>13.339.399</b>	<b>11.556.739</b>	<b>-1.782.660</b>

**Debiti- Distinzione per scadenza e assistiti da garanzie reali sui beni sociali (art. 2427, punto 6 Cod. Civ.)**

I debiti verso le banche ammontano € 1.972.925.

Il debito per il mutuo di € 2.500.000, stipulato con la Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia (ora Intesa San Paolo), garantito da ipoteca iscritta sugli immobili di proprietà della società, situati nel comune di Pescia, località Dogana, per un massimale di € 5.000.000 è stato estinto ed è stato stipulato un nuovo mutuo, sempre con la Banca Intesa San Paolo, garantito da ipoteca iscritta per € 2.000.000 sulla sede di proprietà della società. Il debito iniziale per mutuo è pari a € 1.000.000.

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Ipoteca	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca Intesa	367067113463	31/03/2026	Immobile Sede	10 anni oltre preammortamento	1.000.000	280.221	280.221	0

Vi sono poi altri mutui chirografari stipulati per finanziare i progetti di fotovoltaico, che di seguito riepiloghiamo:

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca di Pescia	267-000-758000	31/07/2030	Chirografario	20 anni	420.000	151.464	110.458	41.006

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni

Banco Bpm	2685508934	31/12/2031	Chirografario	20 anni	351.000	156.682	89.700	66.982
-----------	------------	------------	---------------	---------	---------	---------	--------	--------

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Banca Alta Toscana	003/300095-112397	31/12/2031	Chirografario	20 anni	346.104	151.643	87.512	64.131

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BPER banca	327/08107983	31/10/2026	Chirografario	15 anni	420.000	97.533	97.533	0

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
Chiantibanca	001/026262/72	29/08/2031	Chirografario	20 anni	1.683.000	743.318	445.581	297.757

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BancaAltaToscana 18280	000/018280	22/03/2031	Chirografario	20 anni	400.000	156.365	101.965	54.400

Ente mutuante	Posizione	Scadenza	Tipologia	Durata	Debito iniziale	Debito al 31/12	Debito con scadenza nei 5 anni	Debito con scadenza oltre 5 anni
BancaAltaToscana 19438	000/019438	13/12/2032	Chirografario	20 anni	400.000	208.115	100.202	107.913

### Debiti- Ripartizione per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Cod. Civ. si informa che i debiti si riferiscono tutti all'area geografica nazionale.

**Debiti- Variazione nei cambi e operazioni con retrocessione a termine** (art. 2427, punto 6 bis e ter Cod. Civ.)

Non risultano iscritti crediti né debiti in valuta estera, non vi sono nemmeno debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Finanziamenti effettuati dai soci

Secondo quanto richiesto dall'art. 2427, punto 19 bis del Cod. Civ. si informa che non risultano finanziamenti effettuati dai soci alla società.

### Ratei e risconti:

Nel bilancio in chiusura sono stati rilevati ratei passivi relativi alla quota parte di interessi maturati sui mutui, non ancora addebitati ma di competenza dell'esercizio.

Non risultano iscritti risconti passivi.

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	5.964	6.952	988

### Strumenti finanziari derivati

Si rende noto che non sono stati emessi strumenti finanziari derivati.

## CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine sono stati soppressi dal d.lgs. 139/2015 il quale ha stabilito che la loro rappresentazione debba avvenire nella nota integrativa. A tal fine si precisa che non risultano impegni, garanzie e passività assunte o prestate.

## CONTO ECONOMICO

### Valore della produzione:

#### RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a € 5.743.837, mentre nell'esercizio precedente erano iscritti complessivamente per € 4.580.344. La consistente variazione è dovuta al fatto questa voce è grandemente influenzata dal completamento degli interventi di costruzione/risanamento. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Cessione patrimonio ai Comuni	1.694.779
Cessione patrimonio NON ERP	0
Canoni locazione stabili ERP	2.427.996
Canoni locazione stabili SPES	132.981
Canoni locazione stabili in concessione	2.790
Corrispettivi per servizi a rimborso	1.209.635
Corrispettivi per gestione stabili ERP	171.153
Corrispettivi per gestione stabili SPES	1.560
Corrispettivi per gestione stabili altri enti	22
Altri proventi	1.779
Vendita energia al GSE	101.142
Arrotondamento	
TOTALE	5.743.837

#### VARIAZIONI RIMANENZE PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

Non si sono registrate variazioni in questo aggregato, come riportato dalla tabella sottostante.

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	0
Interventi di risanamento e ristrutturazione	0
Rettifica valore rimanenze	0
TOTALE	0

#### VARIAZIONI DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione ammontano a € -824.705, nell'esercizio precedente la voce era pari ad € 400.463. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Interventi costruttivi	-1.732.302
Interventi di risanamento e ristrutturazione	907.598
Arrotondamento	
<b>TOTALE</b>	<b>-824.705</b>

#### INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Non risultano incrementi di immobilizzazioni per lavori interni così come nello scorso esercizio.

#### ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione per complessivi € 958.648. Alla fine dell'esercizio precedente essi erano pari ad € 949.110. La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	importo
Sopravvenienze attive	99.209
Insussistenze di passività	103.443
Contributo morosità a carico dei Comuni	238.183
Riduzione fondo svalutazione crediti pregressi	214.187
Contributi in conto esercizio	222.053
Rimborsi	64.184
Altri proventi	17.390
arrotondamento	
<b>TOTALE</b>	<b>958.648</b>

La voce più consistente che compone le sopravvenienze attive, iscritte per complessivi circa 99.209 Euro, è riconducibile alla rilevazione di un credito pregresso per oneri di urbanizzazione versati al Comune di Pistoia, pari ad Euro 85.954, che, per mancata realizzazione dell'intervento, devono essere oggetto di restituzione a questa società.

Le insussistenze di passività, iscritte per Euro 103.443, sono riconducibili invece ad una puntuale analisi del debito per cauzioni versate tempo per tempo dagli utenti tuttora attivi. Nel 2023 infatti l'Ufficio Inquilinato ha completato il lavoro di recupero dagli archivi dei contratti di locazione di tutti gli utenti ancora attivi e verificato l'importo del deposito cauzionale in essi indicato. Ha quindi provveduto ad inserire nel programma di gestione dell'utenza il debito per deposito cauzionale. Ne è risultato un importo inferiore rispetto a quello risultante dalla contabilità con conseguente rilevamento di una insussistenza di passività.

Risulta parimenti rilevata un'ulteriore posta positiva di reddito, pari ad Euro 214.187, connessa alla riduzione del fondo svalutazione crediti esistente all'inizio dell'esercizio per le cui motivazioni si rinvia a quanto già espresso sopra al paragrafo "crediti".

Fra rimborsi è iscritto il rimborso da assicurazioni per danni pari ad Euro 64.178 e il contributo dei Comuni per morosità, pari ad Euro 238.183.

I ricavi sono stati imputati all'esercizio 2023 in ossequio al principio di competenza economica.



### **Costi della produzione:**

#### **PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI**

Le spese per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci ammontano complessivamente a € 7.477 e constano esclusivamente di spese di cancelleria e stampati e altri materiali di consumo. Rispetto all'esercizio precedente la voce in esame ha subito un decremento di € 456.

#### **PER SERVIZI**

I costi per servizi sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 3.495.924. Alla fine dell'esercizio precedente essi ammontavano ad € 3.025.743. L'aggregato è fortemente influenzato dal costo relativo agli interventi costruttivi e di risanamento finanziati dalla Regione. La composizione delle singole voci è così costituita:

<b>Descrizione</b>	<b>importo</b>
Spese generali	316.975
Spese gestione immobiliare	2.089.910
Spese costruttive	1.089.039
<b>TOTALE</b>	<b>3.495.924</b>

#### **PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI**

In questo aggregato sono iscritti i canoni di locazione inerenti macchinari ad uso ufficio per un totale di € 26.697; nell'esercizio precedente l'importo era pari a € 23.296.

#### **PER IL PERSONALE**

Il costo del personale ammonta a complessivi € 1.145.686. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato un incremento di € 87.272, in quanto nel 2022 il costo era stato pari ad € 1.058.414. Ciò è dovuto principalmente agli adeguamenti contrattuali, alle progressioni come da accordo sindacale nonché al pagamento della retribuzione variabile incentivante rilevata contabilmente al momento della emanazione della determina per la sua quantificazione ed erogazione. La voce è ripartita fra le seguenti aree:

<b>AREA</b>	<b>percentuale</b>	<b>importo</b>
Servizi generali	28,67	328.468
Amministrazione stabili	35,18	403.052
Manutenzione stabili	21,34	244.489
Interventi edilizi	14,81	169.676
<b>TOTALE</b>	<b>100,00</b>	<b>1.145.686</b>

#### **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'anno ammontano a complessivi € 392.625, con un decremento complessivo di € 71.038 rispetto all'esercizio precedente.

Tale decremento è da imputarsi pressoché interamente alla minor incidenza dell'accantonamento annuale al Fondo Svalutazione Crediti, ridottosi, rispetto al precedente esercizio per un importo di

€ 70.654, causa, come già in precedenza meglio precisato, miglioramento delle performance di incasso registrate nei crediti commerciali vantanti nei confronti degli utenti. Essi sono specificati nella successiva tabella:

<b>BENI</b>	<b>importo</b>
Software in licenza d'uso	220
Stabili di proprietà in locazione	5.043
Stabili di proprietà superficiaria in locazione	46.432
Stabili di proprietà in uso diretto	30.266
Macchinari	0
Impianti e apparecchi	182.649
Mobili e arredi	0
Macchine per ufficio	207
Autoveicoli	0
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	1.605
Attrezzatura varia	450
Beni inf. € 516,42	1.209
Svalutazione crediti	124.544
Arrotondamento	
<b>TOTALE</b>	<b>392.625</b>

#### VARIAZIONI RIMANENZE MATERIA PRIME, CONSUMO E MERCI

Non risulta nessuna movimentazione in questo aggregato.

#### ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Nel 2023 non è stato effettuato nessun accantonamento a fondo rischi.

#### ALTRI ACCANTONAMENTI

In questo aggregato è stato iscritto l'accantonamento al Fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio per € 167.650 e al Fondo sociale L.R. 2/2019 art. 31 per € 72.308. Tale ultimo fondo, istituito con L.R. 2/2019, ha incorporato il Fondo sociale situazioni di disagio, previsto dall'art. 32-bis della L.R. 96/96.

A tal specifico riguardo si precisa che nel corso dell'esercizio 2023 la società ha utilizzato per l'esecuzione delle manutenzioni ordinarie/pronto intervento l'importo di Euro 166.201 a valere sul fondo manutenzione stabili ex art. 16 del Contratto di Servizio ed Euro 30.368 a valere sul fondo previsto dalla L.R. 96/96 art. 32-bis, il tutto in aggiunta all'utilizzo di risorse correnti per ulteriori circa 700.000 euro, ponendo in essere nel suo complesso manutenzioni ordinarie su immobili ERP per circa 900.000 euro.

#### ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione per complessivi € 553.348. Nel precedente esercizio la voce in questione era iscritta per complessivi € 573.870. Rispetto all'esercizio precedente vi è stato pertanto un decremento pari ad € 20.522, dovuto principalmente alla riduzione delle poste ascrivibili a sopravvenienze passive.

La composizione della posta in esame è la seguente:

Descrizione	Importo
Sopravvenienze passive e abbuoni passivi	126.657
Imposte e tasse	426.691
Arrotondamento	
<b>TOTALE</b>	<b>553.348</b>

Le sopravvenienze passive sono costituite in gran parte (Euro 85.074) dalla restituzione di due contributi regionali eccedenti rispetto all'effettivo utilizzo. La restante parte si riferisce all'avvenuta consuntivazione di oneri condominiali relativi a periodi pregressi che ricorre ineludibilmente in ogni esercizio.

I suddetti costi sono stati imputati all'esercizio 2023 in ossequio al principio di competenza economica.

#### **Proventi e oneri finanziari:**

La voce comprende sia gli interessi maturati sulle somme giacenti sul c/c bancario, sia gli interessi a carico degli assegnatari per dilazione debiti, le indennità di mora nonché gli interessi passivi su mutui e scoperti bancari e le spese di massimo scoperto.

#### **Utili e perdite su cambi**

Si informa che ai sensi dell'art. 2427, punto 6 bis del Cod. Civ., la società non ha conseguito utili o perdite su cambi.

#### **Proventi da partecipazione**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 11 del Cod. Civ. si informa che la società non ha percepito proventi relativi alle partecipazioni detenute nella Chianti Banca e nella banca Alta Toscana.

Nelle seguenti tabelle sono evidenziati i proventi finanziari e gli oneri finanziari:

Descrizione	Importo
Dividendi	0
Interessi attivi su depositi presso banche	128.306
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	4.804
Interessi di assegnatari di mora	7.890
Interessi su crediti diversi	0
Interessi passivi bancari	-102.990
Arrotondamento	1
<b>TOTALE</b>	<b>38.011</b>

#### **Rettifiche di valore di attività finanziarie:**

Non risultano rettifiche da iscrivere nella posta in esame.

#### **Proventi e oneri straordinari:**

Il d.lgs. 139/2015 ha eliminato la sezione straordinaria del conto economico. Le poste straordinarie attive sono state ricollocate nella voce A.5 – Altri ricavi e proventi; quelle passive all'interno della voce B.14 – Oneri diversi di gestione. Le poste straordinarie attive riguardano sopravvenienze attive dovute all'iscrizione di ricavi relativi ad anni precedenti non contabilizzati per competenza. Le poste straordinarie passive riguardano sopravvenienze passive dovute alla registrazione di fatture d'acquisto giunte successivamente alla chiusura dell'esercizio ma riguardanti costi di esercizi precedenti (di norma inerenti conguagli di servizi relativi agli immobili gestiti da questa

società e il pagamento di oneri agli amministratori di condomini relativi a periodi antecedenti il 2023).

#### **RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE**

Il risultato prima delle imposte evidenzia un utile pari ad Euro 54.076. Nell'esercizio precedente l'utile ante imposte risultava pari ad Euro 513.093.

#### **IMPOSTE SUL REDDITO**

L'IRES d'esercizio ammonta ad Euro 20.651. L'IRAP d'esercizio ammonta invece ad Euro 23.852. La società non ha ritenuto di dover rilevare imposte differite e anticipate.

#### **RISULTATO D'ESERCIZIO**

Il risultato dell'esercizio evidenzia un utile netto, post imposte di competenza, pari ad Euro 9.572.

#### **5) ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI POSSEDUTE IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE**

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate o collegate.

#### **6) AMMONTARE DEI CREDITI E DEBITI DI DURATA SUPERIORE A CINQUE ANNI E DEI DEBITI ASSISTITI DA GARANZIA REALE**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **6bis) VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI SUCCESSIVE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

La società non ha effettuato operazioni in valuta estera.

#### **6ter) OPERAZIONI CHE PREVEDONO L'OBBLIGO DI RETROCESSIONE A TERMINE**

La società non ha effettuato operazioni di tale genere.

#### **7) COMPOSIZIONE DELLA VOCE RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI E ALTRE RISERVE**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **7bis) VOCI DI PATRIMONIO NETTO**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **8) AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI A VALORI DELL'ATTIVO**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **9) IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE**

La società non ha effettuato operazioni di tale genere.

#### **10) RIPARTIZIONE DEI RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI PER ATTIVITA' E AREA GEOGRAFICA**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **11) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DIVERSI DAI DIVIDENDI**

La società non ha percepito proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

#### **12) SUDDIVISIONE DI INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **13) COMPOSIZIONE DELLE VOCI PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

Vedi in proposito quanto specificato al punto 4.

#### **14) IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE**

Non si sono verificati i presupposti affinché la società fosse tenuta a dover rilevare imposte differite o anticipate.

#### **15) NUMERO DEI DIPENDENTI**

Si ricorda che all'1/1/20025 tutti i dipendenti dell'ex ATER sono transitati nella nuova società SPES spa, ora srl. Il numero dei dipendenti al 31/12/2023 è 23: 1 dirigente e 22 impiegati, di cui 2 part-time; tutti i lavoratori, eccetto uno, risultano assunti a tempo indeterminato. Il numero medio dei dirigenti nel 2023 è pari a 1, il numero medio degli impiegati a 21,24.

DIPENDENTI	Saldo finale	Saldo iniziale	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati a tempo pieno	20	20	0
Impiegati a tempo parziale	2	1	1
TOTALE	23	22	1

#### **16) COMPENSI A AMMINISTRATORI E SINDACI**

Il compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione è stato determinato nei seguenti importi:

Presidente del Consiglio di Amministrazione: € 3.200 lordi mensili;

Membri del Consiglio di Amministrazione: € 367 lordi mensili, tuttavia al consigliere sig. Stefano Agostini non è erogato nessun compenso in ragione della sua carica di consigliere comunale.

Ai consiglieri è stato inoltre riconosciuto un gettone di presenza pari a € 93 per la partecipazione ad ogni riunione dell'organo amministrativo.

Il compenso dei membri del collegio sindacale, cui a far data dall'esercizio 2023 è affidato solo il controllo legale ex art. 2403 del Cod. Civ., è stato stabilito nei seguenti importi:

Presidente del collegio sindacale: € 5.400 annui lordi;

Membri del collegio sindacale: € 3.600 annui lordi.

A tutti i membri del collegio sindacale viene inoltre riconosciuta un'indennità di assenza studio pari a € 93 per la partecipazione ad ogni riunione dell'organo amministrativo e assembleare.

Il collegio sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti che dureranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2024.

Unitamente al collegio sindacale, a far data dall'esercizio 2023 e per tutto il triennio 2023-2025, risulta presente la società di revisione ACG Auditing & Consulting Group srl alla quale è stata

affidata la revisione legale ex art. 2409 bis del Cod.Civ, il tutto in ossequio all'art. 15-bis dello Statuto societario. Il corrispettivo previsto è pari ad Euro 21.000 oltre Iva per il triennio. L'entrata in carica della società di revisione non ha comportato riduzioni nei compensi del collegio sindacale.

#### **17) NUMERO E VALORE NOMINALE DI CIASCUNA CATEGORIA DI AZIONI**

Il capitale sociale è suddiviso in quote. Il valore delle quote sociali è pari a € 1.200.000. I soci sono costituiti unicamente da Enti Locali (tutti i Comuni della Provincia di Pistoia).

#### **18) AZIONI DI GODIMENTO E OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI**

La società non ha emesso titoli di questo genere.

#### **19) ALTRI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI**

La società non ha emesso titoli di questo genere.

#### **19bis) FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI**

Non vi sono stati finanziamenti effettuati dai soci a favore della società.

#### **20) PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 20 del Cod. Civ. si informa che non esistono patrimoni destinati a uno specifico affare.

#### **21) FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE ex art. 2447decies Cod. Civ.**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 21 del Cod. Civ. si informa che non esistono finanziamenti destinati a uno specifico affare.

#### **22) OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

Alla fine dell'esercizio in chiusura la società non ha in essere contratti di leasing.

#### **22bis) OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE**

La società, in attuazione della L.R 77/98 si è trasformata da ente pubblico in società per azioni e, a far data dal 4/12/2012, in società consortile a responsabilità limitata. La proprietà degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è passata ai Comuni della provincia di Pistoia che sono diventati gli azionisti unici della società.

In base al Contratto di Servizio sono stati individuati i servizi che la società deve espletare nei confronti dei Comuni/soci.

Tali servizi possono essere sintetizzati come di seguito:

La Spes scrl effettua la costruzione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica percependo un compenso da parte della Regione, a copertura della spesa sostenuta e a titolo di compensi tecnici, previsto dalla legge. I lavori di costruzione e di manutenzione straordinaria sono allocati fra le rimanenze finché non sono terminati. Al momento della loro ultimazione passano nel patrimonio dei Comuni.

La società effettua, a suo carico, tutta la manutenzione ordinaria sugli alloggi di proprietà dei Comuni/soci, in cambio incamera tutti gli incassi derivanti dagli affitti degli alloggi, la cui gestione compete a questa società.

L'attività che questa società svolge nei confronti delle parti correlate è pertanto l'attività principale che costituisce l'oggetto sociale della società e non costituisce attività di tipo straordinario.

I costi sostenuti per appalti per interventi costruttivi su patrimonio dei Comuni/soci sono pari a Euro 29.496, mentre i costi per interventi di risanamento sono pari a Euro 1.008.128. Tali costi sono sospesi fra le rimanenze o sono allocati nella voce A1, al conto "Ricavi cessioni patrimonio ERP ai Comuni", nel caso in cui l'intervento sia stato completato. Nel 2023 i ricavi per cessione patrimonio ERP ai Comuni sono pari a Euro 1.694.779.

Nei confronti dei Comuni/soci risulta iscritto in bilancio il debito per il canone concessorio, previsto dai Contratti di Servizio stipulati precedentemente al 3/9/2013, per un importo pari a Euro 194.707, parzialmente compensato con crediti vantati da questa società nei confronti dei singoli Comuni.

#### **22ter) ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22 ter del Cod. Civ. si informa che non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

#### **INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N° 124**

La società percepisce corrispettivi dalle pubbliche amministrazioni e in particolare dai comuni soci, per la gestione dell'attività di Edilizia Pubblica Residenziale, così come previsto dal contratto di servizio.

#### **INFORMAZIONI SU FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Non sono intervenuti fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

#### **RISULTATO D'ESERCIZIO**

Il bilancio evidenzia un utile ante imposte pari ad Euro 54.076, imposte d'esercizio (Ires e Irap) per complessivi Euro 44.503 e pertanto l'utile d'esercizio risulta pari ad Euro 9.572. Si precisa, per opportuna informativa, che la mancata correttezza algebrica della sopra riportata sottrazione è dovuta esclusivamente agli arrotondamenti contabili all'unità di euro.

La disposizione civilistica (art. 2430 Cod. Civ.) stabilisce di imputare a riserva legale almeno un ventesimo dell'utile d'esercizio fino al raggiungimento di un quinto del capitale sociale.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Spes, propone all'Assemblea dei Soci di destinare l'utile d'esercizio 2023 come sotto indicato:

- a Riserva legale per Euro 479;
- a Riserva straordinaria per i residui Euro 9.093.

#### **PROSPETTI AGGIUNTIVI**

##### **Rendiconto Finanziario**

Secondo quanto disposto dal novellato art. 2423 del Codice Civile il quale recita "Gli amministratori devono redigere il bilancio d'esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto

economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa”, questa società ha provveduto a redigere il rendiconto finanziario come prospetto autonomo facente parte integrante del bilancio.

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell’esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pistoia, 29/3/2024

Il C.d.A.

Presidente: *Riccardo Sensi*



Membro: *Eva Morucci*



Membro: *Stefano Agostini*

