



società pistoiese edilizia sociale

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

Via del Villone 4 - 51100 Pistoia

Cap. Soc. € 1.200.000,00 - C.F. - P.I. 01530000478 - n. R.E.A. 157386

BILANCIO DI ESERCIZIO 2023

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 soluzione di continuità.

Il capitale sociale, a seguito delle decisioni dell'assemblea straordinaria dei soci del luglio 2022 che hanno completato la fase della ricapitalizzazione, risulta pari ad Euro 1.200.000,00, come previsto nel piano di risanamento.

Per l'attuale Consiglio di Amministrazione si tratta del quarto Bilancio, con precisazione che il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato approvato dall'odierno Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea dei Soci in data 30 dicembre 2021 (unitamente all'approvazione del piano di risanamento), ma si riferisce ad un esercizio nel quale l'attuale organo amministrativo non era in carica, per essere il medesimo entrato nelle sue funzioni il 2/4 gennaio 2021 per effetto dell'accettazione della nomina da parte dei suoi componenti, deliberata dall'Assemblea Ordinaria del 17 dicembre 2020.

Pertanto è l'ultimo bilancio del mandato dell'organo amministrativo in carica che scadrà con l'approvazione di detto bilancio.

Quello che viene presentato è il rendiconto del diciannovesimo esercizio.

I - L'Esercizio 2023

Il Bilancio di esercizio 2023 si chiude con un utile netto di euro 9.572.

II - Personale

Il personale, al 31 dicembre 2023, era costituito complessivamente da n. 23 unità così composte:

Relazione sulla Gestione

<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 (69%) e indeterminato
7	“A” CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
12	“B” CCNL Federcasa	a tempo pieno e indeterminato
1	“B” CCNL Federcasa	a tempo parziale e determinato

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 31.12.23, 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: B2+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+B2	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: Q1+A3+B1	progetti, direzione lavori, sicurezza, adempimenti tecnici connessi;
	manutenzione (Ing. Gai)	n. 4: A1+B1+B1+B3	manutenzioni stabili, segnalazioni, rapporti con assegnatari, ritiri e consegna alloggi (**)
	patrimonio e segreteria tecnica (Geom. Lavoratti)	n. 4: A1+B1+B2+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 A2, 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 1.145.686, a cui si aggiunge il costo dei buoni pasto pari ad euro 22.540 per un totale di euro 1.168.226; a fronte di euro 1.081.141 dell'anno precedente.

III - Entità degli interventi manutentivi a fronte dei canoni riscossi

Nel 2023 sono stati incassati complessivamente euro 2.409.552,29 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 895.213; di cui: -) euro 729.012 per manutenzione e pronto intervento; -) euro 166.201 per manutenzioni straordinarie negli stabili condominiali e per manutenzioni straordinarie urgenti ed indifferibili ex art. 16 Contratto di Servizio. Sulla base di quanto sopra ne consegue che il rapporto tra gli interventi manutentivi rispetto ai canoni incassati è pari al 37.15 %

IV - Alloggi gestiti

Gli alloggi gestiti complessivamente sono n. 2.222 di ERP (oltre a n. 12 ad affitto calmierato);

V - Attività degli uffici nell'anno 2023

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

1. stipula contratti di locazione:

sono stati stipulati n. 141 contratti di locazione, di cui:

- n. 84 per nuove locazioni;
- n. 1 per fondi non residenziali (garage Spes);
- n. 2 affitto calmierato;
- n. 21 per mobilità;
- n. 13 per subentro nell' assegnazione;
- n. 12 per utilizzo autorizzato;
- n. 8 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. 66 riprese di alloggi, più 2 di fondi Spes, delle quali:

- per 18 alloggi i verbali non riportano le indicazioni temporali di intervento poiché è stato valutato che gli stessi dovessero essere oggetto di ristrutturazione (rientro in possesso a seguito di restituzioni volontarie);
- per 2 alloggi al momento della restituzione sono stati valutati che gli stessi fossero pronti per nuova assegnazione (alloggi loc Chiazzano consegnati ma restituiti senza prenderne possesso);
- per 46 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 (rientro in possesso a seguito di restituzioni volontarie);

3. alloggi sfitti:

- al 31/12/2023 risultano sfitti 266 alloggi, oltre a 10 unità immobiliari di proprietà Spes, di cui:
- 1 ritirato nel 2014, oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale,
- 5 sono stati ritirati nel 2015: 4 oggetto di ristrutturazione con finanziamento esterno e 1 da sistemare in attesa di assegnazione;
- 8 alloggi sono stati ritirati nel 2016 di cui 7 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 1 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
- 18 alloggi sono stati ritirati nel 2017 di cui 10 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale, 5 per cui è da definire la procedura di sgombero, 3 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione.
- 25 alloggi sono stati ritirati nel 2018 di cui 11 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 9 da definire procedura di sgombero; 5 in attesa di assegnazione e successiva sistemazione;
- 27 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2019 di cui 15 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 8 per cui è da definire la procedura di sgombero; 3 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 1 fondo;
- 42 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2020 di cui 20 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 4 per cui è da definire la procedura di sgombero; 10 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 8 fondi;
- 35 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2021 di cui 17 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 6 per cui è da definire la procedura di sgombero; 11 in

Relazione sulla Gestione

attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 1 per la calmierata (di proprietà della SPES);

- 49 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2022 di cui 18 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 7 per cui è da definire la procedura di sgombero; 24 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione;
- 66 alloggi sono stati ritirati nell'anno 2023 di cui 19 oggetto di ristrutturazione con finanziamento regionale/ministeriale; 8 per cui è da definire la procedura di sgombero; 38 in attesa di assegnazione per la successiva sistemazione; 1 occupato senza titolo;

4. accessi negli alloggi:

a seguito degli sfratti sono stati eseguiti più di 85 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. 150 Determinazioni di assegnazione di cui:

- 9 proroghe dei tempi e rinnovi contratti;
- 15 trasformazione da emergenza ad assegnazione ERP;
- 93 alloggi in prima assegnazione;
- 20 alloggi oggetto di cambio per mobilità;
- 13 alloggi in utilizzo autorizzato (emergenza);

6. consegne alloggi:

sono state effettuate n. 102 consegne, di cui:

- 20 unità immobiliari di nuova costruzione e recupero alloggi;
- 14 alloggi completamente ristrutturati con finanziamento;
- 15 alloggi sistemati con il fondo del pronto intervento per assegnazioni ERP;
- 2 alloggi sistemati con il fondo del pronto intervento locazione calmierata;
- 51 unità immobiliari consegnate nello stato di fatto in cui si trovavano e accordi presi con il futuro assegnatario;

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:

a tutti i contratti di locazione è stato allegato l'Attestazione di Prestazione Energetica (redatto internamente per ogni singolo alloggio) e l'aggiornamento catastale e pertanto all'ufficio inquilinato, nell'anno 2023, sono stati trasmessi n. 66 A.P.E.

9. segnalazioni di richieste di interventi manutentivi:

sono state registrate n. 1255 segnalazioni di guasti e problemi vari, relativamente alla totalità degli alloggi gestiti, così suddivise:

- 7 installazione e/o rimozione sistemi antintrusione;
- 57 interventi su terrazzi;
- 38 segnalazioni per autorizzazioni e/o lavori a rimborso inserite dall'ufficio patrimonio
- 10 richieste adeguamento impianto termico singolo alloggio;
- 23 segnalazioni a seguito delle ordinanze di sfratto con installazione talvolta di sistemi antintrusione;
- 140 segnalazioni pervenute da vari comuni e per la consegna degli alloggi;
- 36 segnalazioni aperte a seguito della consegna delle chiavi e degli allacci delle utenze;
- 123 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;
- 5 richieste verificate di intervento su stufe 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;
- 32 richieste verificate di intervento su scaldabagni a gas e/o elettrici 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;
- 74 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;
- 4 richieste su impianto di riscaldamento,
- 1 richieste di intervento su impianti a gas,
- 18 richieste di intervento per pavimentazioni danneggiate,
- 17 richieste su infissi interni/esterni;
- 156 richieste di intervento verificate per infiltrazioni per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 7 richieste di intervento su tubazioni di adduzione;
- 59 richieste di intervento con sostituzione di vasche per perdite/infiltrazioni e/o rottura di scarichi;
- 2 richieste di intervento per umido e muffa;
- 14 richieste di interventi per deterioramento e caduta intonaco/calcestruzzo e/o presenza di fessurazioni;
- 109 richieste di intervento verificate per perdite per le quali siamo intervenuti con il fondo destinato alla manutenzione dell'appalto edile;
- 10 richieste su impianto elettrico;
- 11 fuoriuscita liquami, stasature, spurgo;

Relazione sulla Gestione

- 254 segnalazioni varie su coperture, terrazzi, facciate, informazioni ecc.;
- 48 autorizzazioni rilasciate ma iter non ancora completato e non inserito nel programma della manutenzione, da parte dell'Ufficio Patrimonio;

le segnalazioni all'ufficio manutenzione e patrimonio (inserite nel programma Tecnosys Italia) sono pervenute:

- telefonicamente o per messaggi. 38%;
- in sede durante gli orari di ricevimento: 32%;
- comunicazione scritta lettera/fax: 3%;
- e-mail: 27%;

le n. 1255 segnalazioni pervenute sono:

- 1091 verificate e/o con intervento, pari al 87%;
- 164 in corso di definizione, pari al 13%;

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 dall'Ufficio Patrimonio;

11. gestione dei servizi comuni:

il totale dei fabbricati plurifamiliari sono n. 287, di cui:

- n. 127 interamente pubblici e n. 160 in proprietà mista;

gestione edifici interamente pubblici:

- n. 103 da Spes;
- n. 2 da soggetti terzi;
- n. 22 in autogestione da parte degli assegnatari;

gestione edifici misti:

- n. 13 da Spes;
- n. 80 da Amministratori di Condominio;
- n. 67 in autogestione da parte degli assegnatari;

12. monitoraggio fabbricati in condomini misti:

come riportato, vi sono n. 80 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 alla 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 2023 n. 94 (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 2023 è stato effettuato n. 1 atto di vendita con pagamento rateale ed 1 atto di vendita con pagamento totale;

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 2023:

n	A) INTERVENTI COSTRUTTIVI e LEGGE	Finanziamento concesso	Ultimazione prevista
1	20 alloggi Loc. Chiazzano DGR 398/09	1.900.000,00	2023
2	NC 8 alloggi Pescia Via Ammannati - DGR 893/2020	1.360.000,00	2025
	TOTALE	3.260.000,00	

	B) INTERVENTI MANUTENTIVI e LEGGE	Finanziamento concesso	Ultimazione prevista
3	Marliana Montagnana DRG 398/09 (intervento)	583.530,55	2025
	Marliana Montagnana DRG 398/09 (acquisto immobile)	50.000,00	
4	Sing. impianti idrici comuni vari (DGR 1081/14 ex Gescal)	31.330,00	2024
5	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	109.272,50	2024
8	Recupero alloggi - DGR 6210/15 - L.80/14 - lettera "B2"	871.435,14	2029
9	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020 annualità 2020	424.514,14	2024

Relazione sulla Gestione

10	Efficientamento energetico DGR 8274/2020 - DD 646/2020 Comune di Agliana Via Branaccia e Guido Rossa (finanziamento Regione, Comune, Conto termico)	95.623,84	28/04/2022
11	Efficientamento energetico DGR 8274/2020 - DD 646/2020 Comune di San Marcello Piteglio Via Pascoli (finanziamento Regione, Comune, Conto termico) - Riappalto 2023	418.579,11	2024
12	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020 annualità 2021	371.281,18	2024
13	Riqualificazione Energetica Via XXV Aprile 2021A-Z - Comune di San Marcello Piteglio - Fondo complementare PNRR	1.867.275,29	2025
14	Riqualificazione Energetica Via Martiri di Via Fani, 24-84 - Comune di Monsummano T.me - Fondo complementare PNRR	1.879.184,03	2025
15	Riqualificazione Energetica Via di Vittorio 9-9A - Comune di Pistoia - Fondo complementare PNRR	1.618.903,35	2025
	Manut. Straord. alloggi sfitti DGR 205/2021 (ex Gescal)	151.363,02	2024
	Recupero funzionale alloggi DGR 648/2020 annualità 2022	359.221,01	2024
	POR/2022 DGR 603/23 copertura Via Valiani, 24 Pistoia	140.466,19	2024
	POR/2022 DGR 603/23 copertura Via Gentile, 479/483 Pistoia	125.958,78	2024
	POR/2022 DGR 603/23 Sost. caldaie Agliana e Lamporecchio	57.450,00	31/10/2023
	POR/2022 DGR 603/23 Sost. caldaie Pescia Via Fiorentina	58.800,00	31/10/2023
	PNRR S.d.S. Prog 1 - CUP:E94H22000210006	299.998,15	2024
	PNRR S.d.S. Prog 2 - CUP:E94H22000220006	300.000,00	2024
	TOTALE	11.095.494,29	

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 Squarciabocconi I	18,40
Pescia - via Squarciabocconi II	17,48
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	18,55
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,20
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	16,27
San Marcello P.se - via XXV Aprile	11,55
sommano Kw.	324,47

ubicazione	kw
Agliaiana - via Anna Frank n. 6	16,80
Agliaiana - via Anna Frank n. 8	17,80
Agliaiana - via Anna Frank n. 10	16,80
Agliaiana - via Anna Frank n. 12	16,80
Pistoia - via D'aragona n. 17	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 47	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 47 bis	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 75	18,90
Pistoia - via D'aragona n. 78	15,75
Pistoia - via D'aragona n. 78 bis	15,75
Pistoia - via D'aragona n. 110	15,75
Pistoia - via di Vittorio n. 9a	18,90
Pistoia - via di Vittorio n. 9b	18,90
sommano Kw.	228,85

**TOTALE POTENZA INSTALLATA
KW: 553,32**

23. determinazione, aggiornamento e ricalcolo canoni di locazione:

nel 2023 sono stati inseriti n. 205 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 o per rideterminazione ai sensi dell'art. 40 comma 2 della LRT 2/2019;

24. autorizzazioni di ospitalità:

sono state evase n. 38 richieste di autorizzazione all'ospitalità; sia come prima autorizzazione che come proroga;

25. variazioni del nucleo familiare:

sono stati rilasciati n. 50 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 2023 complessiva pari ad euro 7.889,76 per indennità così ripartite: € 7.242,55 su alloggi di e.r.p., euro 188,55 sugli alloggi di emergenza, € 205,21 sugli alloggi di edilizia agevolata (Prefettura). Sono stati emessi euro 239,02 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. 56 messe in mora ai sensi dell'art. 30 L.R. 2/19 e n. 660 solleciti di pagamento;

Sono stati, altresì, inviati 46 solleciti di pagamento ad assegnatari di condomini misti risultati morosi nel pagamento delle quote condominiali di cui ai bilanci redatti dagli amministratori esterni.

27. contestazione delle morosità:

Nell'anno 2023 sono state trasmesse all'ufficio legale 45 pratiche di utenti morosi di cui n. 26 ai sensi dell'art. 30 L.R.T.

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

- 9 pratiche sono state definite con il saldo della morosità contestata;

Relazione sulla Gestione

- per 13 pratiche per morosità sono stati negoziati i rispettivi piano di rientro;
- per 4 pratiche gli assegnatari si sono rimessi in pari rispetto al piano di rientro già stipulato avanti all'ufficio inquilinato e l'ufficio legale si occupa di monitorare il puntuale adempimento e gestire eventuali ulteriori solleciti e comunicazioni.

Le residue n. 19 pratiche riguardano posizioni di ex utenti i cui contratti sono cessati.

Sono stati tenuti i contatti con i rispettivi Comuni in relazione a n. 22 pratiche di utenti attivi già seguite (ante 2023) dall'ufficio legale per morosità ex art. 30 L.R.T. e, in particolare:

- si è proceduto con il sollecito di pagamento e richiesta di mantenersi in pari rispetto alla pattuizione del piano di rientro per non incorrere nella decadenza dal beneficio del termine concesso per n. 6 pratiche
- per n. 10 pratiche è stato necessario un monitoraggio specifico e relativa istruttoria anche con il Comune onde evitare l'avvio del procedimento di decadenza per morosità;
- per n. 6 pratiche i rispettivi Comuni hanno, su puntuale sollecito di Spes, avviato o riattivato il procedimento di decadenza.

Mensilmente sono state esaminate e, ove occorrendo, sollecitate tutte le pratiche oggetto dei piani di rientro stipulati negli anni precedenti.

Nell'anno 2023 sono state eseguite coattivamente n. 8 ordinanze di rilascio alloggio (decadenza per morosità).

28. piani di rientro:

nel corso dell'anno sono stati concordati n. 93 piani di rientro ex novo e rinegoziati n. 5. Nell'anno 2023 sono stati conclusi con saldo della morosità n. 133 piani di rientro rateali. Al 31.12.23 i piani di rientro attivi erano n. 167;

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.6 nulla osta inviati). Al 31 dicembre i pagamenti rateali residui sono in n. di 3 ai sensi della L. 560/93 e n. 4 ai sensi della L.R. 5/14;

30. attività di protocollo e repertorio:

il protocollo ha registrato n. 9.306 documenti in arrivo ed in partenza (escluso fatture); sono stati repertoriati n. 212 atti;

31. invio missive:

- sono state inviate n. 2.464 lettere/note via posta ordinaria;
- sono state inviate n. 2.990 (*) lettere/note con raccomandate;
- sono state inviate n. 1.575 p.e.c.

() numero sensibilmente alto dovuto alla revisione biennale sui redditi*

32. registrazione fatture:

- le fatture registrate di beni servizi e forniture, che non transitano dal protocollo, sono state n. 2.597;
- le fatture emesse n. 877;
- i mandati di pagamento n. 1.817;
- reversali di incasso n. 216.

VI - La gestione

1) IL COMPLETO RECUPERO DELLA CONTINUITA' AZIENDALE

Al fine di non appesantire la presente relazione, per quanto attiene alla ricostruzione storica degli ultimi 3 anni, sia concesso richiamare quanto contenuto al paragrafo 1 della relazione dello scorso anno.

Basti soltanto ricordare come non solo e non tanto la società abbia recuperato la piena continuità aziendale ma anche che sia stata scongiurata la prospettiva di dover ricorrere a nuove ricapitalizzazioni.

A tal ultimo riguardo, infatti, è possibile confermare quanto già espresso con la nota trasmessa a Regione Toscana ed a tutti i Comuni con Prot. 6709 del 16 ottobre 2023, più precisamente che, nonostante la mancata vendita dell'ex Area Ricciarelli entro la fine dell'esercizio 2023, non si è concretizzata la correlata necessità di ricorrere ad ulteriori apporti di natura finanziaria da parte dei comuni soci, ipotizzati a livello di Piano di Risanamento versione "Worst-case" in tre steps annuali di complessivi 1,720 milioni di Euro.

Sul punto si richiama il paragrafo n. 9 del Piano stesso - tabella di *Cash Flow* pag. 160 -, ove nel caso di ricorrenza della fattispecie "Worst-case", a garanzia del mantenimento degli equilibri economici e finanziari, veniva ipotizzata la necessità di procedere con un ulteriore apporto finanziario da parte dei Comuni soci nelle successive annualità 2024-2026, rispettivamente per 200 mila euro nel c.a. 2024, 700 mila euro nel 2025 e 820 mila euro nel 2026.

Nonostante il mancato introito della somma di Euro 1,6 milioni connesso alla vendita al Comune di Pistoia dell'ex Area Ricciarelli (auspicabile, per non dire probabile, "solo momentaneo mancato introito") ed i conseguenti mancati incassi dei compensi tecnici rinvenienti dai progetti PINQUA relativi alla medesima ex Area Ricciarelli (circa 500 mila euro) e alle Fornaci (circa 1,3 milioni di euro), non si è affatto verificato il c.d. "Worst-case", prudenzialmente delineato in sede di Piano di Risanamento e, a voler essere tuttora fortemente prudenti, da mantenere come sola ipotesi di improbabile concretizzazione nel suo complesso, salvo quanto sarà esplicitato in sede di evoluzione prevedibile delle gestione ma in uno scenario che riguarda tutte le aziende casa perlomeno della Toscana,.

I motivi per i quali non si è avverata questa negativa circostanza sono molteplici e sono tutti connessi ai significati e commendevoli risultati gestionali che si sono registrati dal 2021 ad oggi.

Per effetto della buona gestione attuata in questi 3 anni di mandato dell'organo amministrativo, con la decisiva collaborazione degli uffici Spes, il Patrimonio Netto della Società si è assestato a fine 2023 in circa 2.212 milioni di euro, con un delta positivo di circa + 84% rispetto al dato previsionale da Piano approvato ammontante a circa 1.204 milioni di euro (vedasi paragrafo 10 del Piano di risanamento – tabella di pag. 168), generando così una più consistente fascia di garanzia per l'eventuale copertura dei potenziali quanto non auspicabili risultati negativi della gestione futura, ad oggi non previsti e/o non prevedibili, ma comunque riferibili ad eventi esogeni indipendenti dalla scelte del management.

Di seguito verranno analizzati i più significativi traguardi gestionali raggiunti senza però dimenticare le questioni che non hanno ancora trovato una soluzione certa.

2) TREND IN CONTINUO MIGLIORAMENTO IN TERMINI DI RIDUZIONE DELLA MOROSITA' DEGLI UTENTI – SPES COME PRIMA SOCIETA' TOSCANA PER INCASSATO (in pratica incassa il 97% di ciò che bolletta)

Gli Uffici della Spes, come di consuetudine dopo l'avvenuta approvazione del Piano di risanamento, l'istituzione dell'Ufficio "Controllo di Gestione" e l'implementazione dei relativi strumenti di analisi periodiche sull'andamento della gestione, hanno esaminato l'andamento dell'attività di riscossione dei canoni di locazione e dei connessi servizi a rimborso. I risultati dell'analisi condotta hanno evidenziato, come già avvenuto per lo scorso esercizio, un miglioramento dell'insolvenza media invincibile di 0,65 punti percentuali, passando da 6,40% relativa al quinquennio 2017-2021, calcolata per la redazione del budget 2023, a 5,76% per il quinquennio 2018-2022, calcolata degli Uffici per la redazione del budget 2024, budget quest'ultimo che è stato presentato ed approvato dal Lode nel gennaio 2024.

Nella tabella sottostante è riportato il dato relativo al fatturato per ogni annualità del quinquennio di riferimento 2018-2022 e ai relativi incassi contabilizzati sia nel medesimo anno di competenza della "bollettazione" sia nelle annualità successive alla stessa e sino al 31 agosto 2023.

<u>ANALISI QUINQUENNIO 2018-2022 CON INCASSI SINO AL 30.04.2023</u>								
ANNO	EMESSO	RISC_COMP	TOT_RISC_R	%		%		CREDITI AL 30/04/2023
			ES	RISC_COMP	RISC_RES	RISC_TOT		
2018	3.870.138	3.098.895	436.425	80,07%	11,28%	91,35%	334.819	
2019	3.722.054	3.012.403	414.840	80,93%	11,15%	92,08%	294.811	
2020	3.960.760	3.379.924	351.702	85,34%	8,88%	94,21%	229.133	
2021	3.778.116	3.418.394	230.728	90,48%	6,11%	96,59%	128.994	
2022	3.792.338	3.396.426	281.648	89,56%	7,43%	96,99%	114.263	
TOTALE	19.123.405	16.306.041	1.715.343	85,28%	8,97%	94,24%	1.102.021	

Come è possibile osservare dalla Tabella sopra riportata, in termini complessivi con riferimento al quinquennio 2018-2022, è stato emesso un importo totale per canoni e servizi a rimborso pari a circa 19,1 milioni di Euro, con una media annua di bollettazione pari a 3.824.681 Euro, in crescita rispetto al quinquennio precedente 2017-2021 preso a riferimento per le analisi nello scorso esercizio 2022. Le riscossioni contabilizzate nel medesimo esercizio della bollettazione sono pari complessivamente ad Euro 16.306.041, che fanno emergere una percentuale di riscossione di competenza pari al 85,28%, con un'insolvenza media di 14,72%. Facendo un raffronto sulla medesima percentuale del quinquennio precedente 2017-2021, la percentuale degli incassi di competenza è migliorata di 1,26 punti percentuali (da 84,01% a 85,28%), facendo diminuire di conseguenza l'insolvenza media.

Il trend in questione è riscontrabile anche analizzando gli incassi delle annualità successive, per le quali la Spes nel quinquennio di riferimento e fino a tutto il mese di agosto 2023 ha incassato complessivamente un ulteriore 1.715.343 Euro del residuo di 2.817.364 di Euro (emesso Euro 19.123.405 – Euro 16.303.041 riscossioni a competenza), pari al 60,88% e al 8,97% dell'emesso totale.

Confrontando i dati con quelli elaborati in sede di redazione del budget 2023, si riscontra un peggioramento della percentuale di riscossione a residuo dei crediti iscritti in bilancio e, nello specifico, pari a 0,61% (da 9,58% a 8,97%) ma che è chiaramente influenzato dal sostanziale ulteriore miglioramento della percentuale di riscossione in conto competenza di 1,26%, come

Relazione sulla Gestione

evidenziato in precedenza. Di conseguenza, tale riduzione non è attribuibile ad un peggioramento della capacità di recupero dei crediti non riscossi nel medesimo anno di “bollettazione” ma, viceversa, è proprio influenzata dal miglioramento delle situazioni di competenza (che analizzeremo di seguito) e da una situazione pregressa ante 2018 che si sta cercando di recuperare, anno dopo anno, grazie ai diversi piani di rientro sottoscritti dagli utenti che, salvo situazioni particolari, costantemente monitorate, stanno rispettando le scadenze di pagamento rispetto agli impegni assunti. A questo proposito si ricorda che non sono più stati concessi piani di rientro di portata più che decennale, posto che il limite che il CdA ha indicato all’ufficio legale è di 3/5 anni a seconda dei casi (salvo deroghe eccezionali concordate con i servizi sociali dei Comuni soci), con pagamento immediato di almeno 1/10 della morosità (così è stato deciso dal LODE nel Disciplinare di procedura per la gestione della morosità approvato il 02.02.24), operatività che sta contribuendo ai risultati che saranno adesso ancor più analizzati.

Entrando nel dettaglio di ogni specifica annualità, dalla tabella sopra riportata emerge chiaramente l’ottimo lavoro svolto dagli Uffici della Spes nell’attività di monitoraggio e tempestivo sollecito delle situazioni di mancato pagamento e i frutti in termini di miglioramento delle capacità di riscossione dei crediti, confermano le scelte strategiche intraprese dalla Società.

Dal 2018, infatti, si riscontra sia un netto miglioramento della percentuale di riscossioni in competenza: 80,93% (2019), 85,34% (2020), 90,48% (2021), 89,56% (2022) sia di quelle relative alle riscossioni in conto residui sui residui stessi di ogni annualità: 58,46% (2019), 60,55% (2020), 64,14% (2021), 71,14% (2022), come si evince dalla tabella sotto riportata.

Riscossioni in conto residui sui residui stessi di ogni annualità			
ANNO	RESIDUI AL 01/01/X+1	TOT_RISC_RES	% RISC_C/RESIDUI
2019	709.651	414.840	58,46%
2020	580.836	351.702	60,55%
2021	359.722	230.728	64,14%
2022	395.912	281.648	71,14%

Il dato interessante del *trend* positivo è sicuramente quello relativo all’annualità 2022 che conferma sicuramente quanto detto in precedenza e cioè che l’attività di monitoraggio e sollecito giornaliera della Spes ha consentito di incassare nel medesimo anno il 89,56% dell’importo “bollettato” (tra l’altro bisognerebbe considerare la circostanza che la mensilità di dicembre ha scadenza nel mese di gennaio dell’anno successivo e, di conseguenza, qualora si tenesse conto solo dello “scaduto” la percentuale di incassi in competenza migliorerebbe ancora di più) e, nei restanti 8 mesi successivi un ulteriore 7,43%, portando la percentuale del riscosso 2022 entro gli 8 mesi successivi alla chiusura dell’annualità a una percentuale pari a 96,99% con un insolvenza media 2022 di 3,01%.

L’auspicio è che se nelle prossime annualità il *trend* continuerà ad essere riscontrato nella medesima percentuale, a partire dal budget 2026 il contributo obbligatorio a carico dei Comuni soci potrà essere significativamente ridotto rispetto agli attuali importi.

I buoni risultati raggiunti in termini di forte diminuzione della morosità derivano essenzialmente sia dal nuovo modello aziendale di cui la Società si è dotata, con procedure standardizzate in merito al monitoraggio della morosità sui circa 2.200 alloggi gestiti, sia dal grande lavoro di squadra fra l’ufficio inquilinato e quello legale.

Questo *trend* positivo conferma ancora una volta la bontà della scelta operata di risanare la Società valorizzando le professionalità che la compongono.

Al riguardo si sottolinea l'importanza di questi risultati che consentono alla Società di avere più risorse per la manutenzione ordinaria ed il pronto intervento o, *rectius*, di mantenere quantomeno il loro livello a quello attuale, salvo quanto sarà illustrato in sede di evoluzione prevedibile della gestione.

E' possibile concludere osservando come, estrapolato il **dato del non riscosso alla data più aggiornata del 19 marzo 2024 e relativo al solo emesso di competenza 2023** (epurato ovviamente delle voci "partita di giro" e comunque non afferenti i canoni e gli oneri comuni riaddebitati in bolletta), **emerge per il 2023 una morosità in conto competenza di appena il 2,99%**, su cui verranno comunque poi attivate tutte le procedure straordinarie per la riscossione in conto residui, salvo gli stralci che dovranno essere effettuati per effetto dell'eventuale mancata patrimonializzazione da aggredire per i soggetti che si rileveranno del tutto insolventi.

Si tratta, comunque, di un risultato storico che si aggiunge ai miglioramenti del precedente esercizio 2022, di cui deve esser dato grande merito ai dipendenti tutti della Società Spes, tenuto conto che porta la Spes stessa ad essere la prima azienda ERP in Toscana per livello di percentuale di incassi da canoni di locazione.

3) RIDUZIONE DELL'ENTITA' DEL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI

Tra le attività svolte per addivenire alla redazione del bilancio di esercizio 2023 è stato parimenti ritenuto opportuno, come ogni anno, effettuare una approfondita analisi sull'ammontare del Fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio al 31/12/2022 e riportato all'esercizio 2023, nonché sul correlato ammontare della massa creditizia alla quale lo stesso è riferito.

A conclusione dell'analisi suddetta, pertanto, si è ritenuto opportuno ridurre il Fondo svalutazione crediti risultante al 31 dicembre 2022 e riportato all'1 gennaio 2023, pari ad Euro 938.423,22 (al netto dell'utilizzo per stralcio crediti di Euro 186.275,06), di un importo pari ad Euro 214.186,62, portandolo così ad Euro 724.236,60 (ante svalutazione crediti 2023), tenuto conto del presumibile valore di realizzo della massa dei crediti pregressi, riduzione calcolata sulla base dell'aggiornata percentuale di insolvenza.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio si specifica, infatti, che nel corso delle attività propedeutiche all'elaborazione del bilancio di esercizio 2023, è stato effettuato un attento studio circa l'esigibilità dei crediti deteriorati, nonché sulla congruità del corrispondente ammontare del Fondo svalutazione crediti iscritto in bilancio; il tutto al fine di poter sterilizzare i rischi legati alla mancata riscossione dei crediti stessi e rilevare quest'ultimi al loro presumibile valore di realizzo.

Nel dettaglio l'attività ha riguardato, in prima istanza, l'analisi di tutte le posizioni di credito ancora aperte alla data del 31 gennaio 2024 e scadute da più di 12 mesi (nella sostanza tutti i crediti maturati alla data del 31 dicembre 2022 che risultano ancora non riscossi alla data del 31 gennaio 2024) vantate nei confronti degli inquilini degli alloggi Erp. Su tale ammontare di crediti è stata effettuata, in linea con le analisi del Piano di risanamento aziendale ex art. 14 del Tusp, una distinzione tra i crediti aventi *aging* superiore a 5 anni (crediti maturati in anni precedenti al 2019) e quelli aventi *aging* inferiore a 5 anni tralasciando, volutamente, i crediti maturati da meno di 12 mesi che verranno trattati specificamente nel prosieguo.

Tale prima analisi ha fatto emergere i seguenti dati contabili riferiti ai crediti suddetti:

Relazione sulla Gestione

Totale crediti maturati al 31.12.2022 e ancora da riscuotere al 31.01.2024	€ 1.297.863,49
<i>di cui crediti maturati al 31.12.2021 e ancora da riscuotere al 31.01.2023 con aging maggiore di 5 anni (crediti ante 2019)</i>	€ 837.151,66
<i>di cui crediti maturati al 31.12.2021 e ancora da riscuotere al 31.01.2024 con aging minore di 5 anni e superiore a 12 mesi (crediti 2018-2021)</i>	€ 460.711,83

Rispetto a tali dati merita precisare che prima di effettuare tutte le opportune cancellazioni proposte dall'ufficio legale della Società, i crediti totali, riferiti allo stesso periodo, al 31 gennaio 2023 risultavano ammontare ad Euro 1.315.465,22. Ne consegue, quindi, che rispetto all'esercizio precedente l'ammontare dei crediti suddetti è diminuito di un importo pari ad Euro 17.601,73 a seguito delle riscossioni effettuate nel corso dell'esercizio 2023.

Ciò premesso, al fine di effettuare una corretta analisi, si è proceduto a sottrarre dall'ammontare dei crediti presenti nella tabella precedente, € 1.297.863,49, l'ammontare dei crediti da stralciare nel corso dell'anno 2023, così come proposti dall'ufficio legale di Spes (€ 186.647,70, di cui 116.166,33 con *aging* superiore a 5 anni ed € 70.481,37 con *aging* inferiore o uguale a 5 anni).

Sulla base dei nuovi importi, opportunamente epurati dalle voci di "emesso" per le quali non si effettua alcuna svalutazione, è stato ri-effettuato il medesimo calcolo di congruità del Fondo svalutazione crediti riportato nel Piano di risanamento aziendale e, sulla base delle risultanze (tenute ferme le ipotesi di calcolo) è stato ritenuto opportuno, al fine di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione dei crediti al loro presumibile valore di realizzo, ridurre il Fondo svalutazione crediti – riferito alle posizioni maturate al 31.12.2022 e risultanti ancora aperte al 31.01.2024 – di un importo pari ad Euro 214.186,62, il tutto con effetto positivo a valere sul conto economico 2023 e, di riflesso, sul risultato della gestione.

Nella tabella che segue è riportato lo schema di calcolo, medesimo rispetto a quello inserito nel Piano di risanamento aziendale, dal quale si evince l'ammontare della riduzione del Fondo svalutazione crediti pregressi.

Relazione sulla Gestione

MOVIMENTAZIONE FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 31/12/2023	IMPORTO
Fondo svalutazione crediti al 31/12/2022 (ante accantonamento 2022 e riduzione fondo eccedente)	1.124.698,28
Crediti ANTE 2019 da stralciare (CESSATI NON Patrimonializzati)	-116.166,33
Crediti 2019 e SUCC. da stralciare (CESSATI NON Patrimonializzati)	-70.481,37
Crediti ANTE 2019 Ceduti a società NPV	0,00
Crediti 2019 e SUCC. Ceduti a società NPV	0,00
Controvalore cessione crediti a società NPV	0,00
Fondo svalutazione crediti al 31/12/2023 (ante accantonamento 2023 e riduzione fondo eccedente)	938.050,58

MOVIMENTAZIONE CREDITI AL 31/12/2023	IMPORTO
Crediti ANTE 2019 da stralciare (UTENTI CESSATI NON Patrimonializzati)	-116.166,33
Crediti 2019 e SUCC. da stralciare (UTENTI CESSATI NON Patrimonializzati)	-70.481,37
Crediti ANTE 2019 Ceduti a società NPV	0,00
Crediti 2019 e SUCC. Ceduti a società NPV	0,00
Crediti al 31/12/2023 (Nb. Sono riferiti alle sole voci di emesso utilizzate per il calcolo del contributo dei Comuni soci su cui si calcola anche FSC)	1.589.447,68
<i>di cui crediti al 31/12/2023 anno 2023</i>	<i>478.231,89</i>
<i>di cui crediti al 31/12/2023 anni 2019-2022</i>	<i>390.230,46</i>
<i>di cui crediti al 31/12/2023 anni ANTE 2019</i>	<i>720.985,33</i>

CALCOLO FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 31/12/2023 ESCLUSO BOLLETTATO 2023	IMPORTO
Crediti al 31/12/2023 Emesso 2023	478.231,89
Accantonamento competenza 2023 (% media riscossioni ultimo quinquennio * emesso 2023 o minore accantonamento pari ai crediti residui al 19.03.2024)	124.544,23
FSC emesso anno 2023	124.544,23
Crediti al 31/12/2023 anni 2019-2022	390.230,46
% svalutazione crediti anni 2019-2022 (Completamento a 100 della % media di riscossioni a residuo media 5 ANNI con incassi al 31.08.2023)	35,86%
FSC emesso anni 2019-2022	139.936,64
Crediti al 31/12/2023 anni ANTE 2019	720.985,33
% svalutazione crediti anni ANTE 2019 (Completamento a 100 della % media delle riscossioni a residuo ultimi 5 ANNI maggiorata di 45,08 punti percentuali)	81,00%
FSC emesso anni ANTE 2019	583.927,32
FSC TOTALE al 31/12/2023 ante riduzione	1.062.594,81
DIMINUZIONE DEL FONDO ECCEDENTE	-214.186,62
FSC TOTALE al 31/12/2023 post riduzione	848.408,19

Con riferimento ai crediti maturati nel corso dell'esercizio 2023 e ancora non riscossi al 19 marzo 2024, come già in precedenza espresso, si conferma che l'ammontare degli stessi, in linea con l'andamento degli ultimi 2 esercizi e in controtendenza con il passato, risulta essersi ridotto ad una percentuale del 2,99% del relativo emesso dell'anno.

Tenuto conto dei miglioramenti sopra citati si è provveduto, pertanto, a svalutare la massa creditizia, in corso di competenza 2023 per un importo pari ad Euro 124.544,23, incrementando di pari passo il Fondo svalutazione crediti, che risulta così assestato al 31 dicembre 2023 in complessivi euro 848.408,19, come meglio si evince dalla tabella sopra riportata.

4) RAGGIUNGIMENTO DI QUASI TUTTE LE ASSUMPTIONS DEL PIANO DI RISANAMENTO

Facendo un'analisi di quella che è stata invece la gestione operativa complessiva della Spes a far data dall'anno 2021, ossia da quello di approvazione del Piano di risanamento, è possibile affermare che quasi tutte le principali *assumptions* del Piano stesso, eccetto quella ricordata al paragrafo 1) che precede e, con riferimento alla quale, sarà data ulteriore e più dettagliata informativa tecnica al paragrafo 8) che segue, risultano di fatto realizzate.

Allo stesso tempo, la Società ha registrato nel suo complesso performance economico-finanziarie migliorative rispetto a quelle previste nel Piano approvato stesso, che hanno interessato una politica generale di *business cost reduction*.

Parimenti, si ritiene di poter anticipare con dovuta cognizione di causa che, a fronte dei minori afflussi derivanti dal probabile mancato introito, nel breve periodo, delle risorse rivenienti dai due progetti "PINQUA", sempre riferibili al paragrafo 1) che precede, la Società potrà comunque contare sull'afflusso di risorse future derivanti da compensi tecnici non rilevati in sede di predisposizione del Piano di risanamento, quali per esempio quelli riferibili al Fondo complementare al PNRR, ai n. 5 POR per Euro 787 mila ciascuno ed ad un POR Straordinario per circa Euro 940 mila, alle Convenzioni con la Società della Salute di Pistoia e della Valdinievole e alle nuove costruzioni Erp del comune di Pescia, che complessivamente pesano per circa 820 mila euro e che, all'epoca della stesura del Piano, non erano state conteggiate in quanto non vi era la ragionevole certezza circa la loro concreta fattibilità (il tutto, quale forma di *stress test* del Piano stesso ed in ossequio al principio di prudenza, che necessariamente deve ed ha comunque sempre trovato applicazione nella gestione aziendale curata dallo scrivente management).

Quanto sopra, ovviamente, non appare di per sé in grado ad allentare l'attenzione sull'annosa questione, comune comunque a tutte le aziende ERP toscane, della cronica insufficienza di risorse economiche di cui la Società può disporre per le finalità istituzionali delegate dai Comuni soci, nettamente inferiori e ben lontane dal fabbisogno annuo manutentivo richiesto dal patrimonio Erp gestito, tematica che sarà affrontata più diffusamente nelle parte di questa relazione dedicata all'evoluzione prevedibile della gestione.

Ob torto collo, permane pertanto la concreta necessità di poter disporre in futuro di risorse aggiuntive, attraverso la corresponsione da parte dei Comuni soci del cosiddetto "*contributo volontario*" contrattualmente previsto, da destinare all'incremento dei *budget* per le spese manutentive ordinarie o, in alternativa, tramite l'approvazione di un Piano pluriennale di manutenzione straordinaria che permetta di rendere più adeguati ed efficienti gli immobili di edilizia residenziale, il tutto con l'obiettivo di ridurre considerevolmente il volume delle manutenzioni ordinarie per gli anni futuri che, al momento, risultano indispensabili a causa della vetustà del patrimonio Erp gestito e rendono praticamente difficile, per non dire impossibile, ipotizzare a breve una drastica riduzione dell'annoso fenomeno degli alloggi di risulta e del correlato ritardo nella consegna degli alloggi stessi.

5) ANALISI DEL RISULTATO ECONOMICO DELLA GESTIONE 2023

Il risultato finale della gestione dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 risulta, nel suo complesso, pressoché in linea con quello previsto a livello di budget 2023, con un utile ante imposte di circa 54 mila euro, che scende a circa 10 mila euro dopo l'applicazione delle imposte Ires ed Irap di competenza, pari a poco più di 44 mila euro.

Ciò nonostante, appare opportuno evidenziare che, al pari di quelli riscontrati nei precedenti due esercizi 2021 e 2022, il risultato della gestione dell'esercizio 2023 risulta essere stato influenzato, più in positivo che in negativo (con un delta positivo pari a circa 255 mila euro), da alcune poste economiche di natura straordinaria, già meglio dettagliate nella Nota integrativa, in assenza delle quali, a parità di scelte operative concernenti prevalentemente l'entità economica delle "Manutenzioni ordinarie sugli alloggi Erp" (scelte manageriali che, a consuntivo, non solo hanno permesso di garantire il livello di spesa manutentiva prevista a livello di budget 2023 ma, addirittura, lo hanno di fatto superato, come meglio si dirà di seguito), la Società avrebbe potuto registrare una perdita economica ante imposte di circa 201 mila euro¹ anziché un utile di circa 54 mila euro, situazione quest'ultima che invece è stata del tutto scongiurata (o quanto meno è rimasta a livello potenziale), grazie al periodico controllo sulla gestione da tempo instaurato e basato su attività di budget e forecast, unito alle correlate politiche prudenziali e strategiche condotte dal *management* scrivente, il tutto, peraltro, avendo potuto contare altresì, tra le altre, su risorse gestionali provenienti da "Compensi tecnici", nettamente inferiori a quelle stimate a livello di budget 2023 (più precisamente, circa 115 mila a consuntivo 2023 rispetto ai circa 269 mila euro previsti a budget 2023).

Gli elementi di carattere straordinario che hanno influenzato maggiormente, in positivo, il risultato della gestione 2023, per un importo complessivo di circa 517 mila euro, risultano essere i seguenti:

- sopravvenienza attiva di circa 86 mila euro derivante da oneri di urbanizzazione versati a suo tempo al Comune di Pistoia, ma in effetti non dovuti a causa della mancata esecuzione dell'intervento ad essi riferibile;
- insussistenza di passività per poco più di 103 mila euro derivante dal risultato della *due diligence* condotta dagli uffici competenti della Spes sui contratti di locazione presenti in archivio, al fine della determinazione dell'effettivo debito da mantenere in bilancio a titolo di depositi cauzionali verso gli utenti attivi;
- riduzione del Fondo svalutazione crediti esistente ad inizio 2023 per un valore di poco più di 214 mila euro, come già meglio precisato nei punti che precedono, al fine di adeguarlo alla migliorata performance dell'attività di recupero dei crediti pregressi ante 2023, operazione quest'ultima correlata ad un minore accantonamento corrente al Fondo Svalutazione Crediti rispetto alle previsioni a budget 2023, conseguente al parimenti migliorato andamento degli incassi in conto competenza, elemento che, qualora venisse confermata anche in futuro la miglior performance rispetto al passato degli incassi dei crediti in conto residui e competenza (come è presumibile che sia, vista la costante attenzione prestata dalla Società alla gestione delle morosità ed i conseguenti risultati ottenuti nel periodo post approvazione del Piano di

¹ Dato dal risultato della gestione 2023 ante imposte di circa 54 mila euro, depurato del delta positivo generato dalle poste di natura straordinaria, pari a circa 255 mila euro.

risanamento), sarà da considerarsi “normalizzato” e, come tale, riproponibile negli esercizi a venire (perdendo così quella natura di “straordinarietà” ad oggi attribuitagli).

Nel contempo, gli elementi di carattere straordinario che hanno influenzato maggiormente, in negativo, il risultato della gestione 2023, per un importo complessivo di circa 262 mila euro, risultano essere i seguenti:

- sopravvenienza passiva di poco più di 62 mila euro derivante dalla restituzione da parte della Società di quota parte del contributo regionale relativo all'intervento di Monsummano “Candalla”, risultato eccedente rispetto all'importo effettivamente speso a consuntivo;
- sopravvenienza passiva di circa 23 mila euro derivante dalla restituzione di quota parte del contributo regionale relativo alla Legge 80/2014 lettera A), risultato eccedente rispetto all'importo effettivamente speso a consuntivo;
- chiusura dell'intervento costruttivo Erp di “Chiazzano”, iniziato in epoca assai remota (anteriore al 2012), con riferimento al quale è stata riscontrata a consuntivo una valorizzazione delle rimanenze eccedente rispetto all'effettivo valore del ricavo imputato a conto economico, con differenza quantificata in circa 177 mila euro, tenuto conto che tale intervento, al pari di altro intervento di minore entità (per lavori manutentivi straordinari tuttora in itinere ed iscritti tra le rimanenze finali), era stato valorizzato diversamente rispetto ad altri cantieri che hanno avuto inizio successivamente all'anno 2012, il tutto come meglio già precisato in nota integrativa.

6) ANALISI DEGLI INTROITI DA COMPENSI TECNICI 2023 A SERVIZIO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE SUGLI ALLOGGI ERP E RIFLESSI GENERALI SUL RISULTATO DELLA GESTIONE

Sempre con riferimento al risultato della gestione 2023, merita particolare attenzione l'analisi circa l'andamento degli introiti da “Compensi tecnici” riconosciuti alla Società per gli interventi di recupero e manutenzione straordinaria degli immobili ERP, nonché per gli interventi costruttivi di nuova realizzazione ERP, il tutto così come specificatamente previsto dal vigente Contratto di Servizio nelle misure stabilite dalla normativa regionale e del PNRR, risorse quest'ultime da destinarsi, insieme alle altre risorse libere derivanti dai canoni di locazione, al finanziamento della “Manutenzione ordinaria degli immobili ERP”.

Al riguardo, si evidenzia che a livello di budget 2023 era stato previsto, sulla base del Piano degli investimenti 2023-2025 approvato dal Lode nel gennaio 2023, che la Società potesse investire nell'esercizio 2023 l'importo complessivo di circa 815 mila euro per “Manutenzione ordinaria degli immobili ERP”, di cui circa 303 mila euro finanziati dalle risorse derivanti dai canoni di locazione e 269 mila euro a valere sulle risorse di bilancio che si presumeva sarebbero derivate proprio dalla maturazione per competenza dei suddetti “Compensi tecnici”, cui si aggiungevano le risorse reperibili dall'utilizzo del Fondo Manutenzioni Stabili per circa 165 mila euro e del Fondo Sociale L.R. 2/2019 art. 31 per ulteriori circa 78 mila euro, il tutto come meglio riportato nella tabella che segue (vedasi anno 2023).

Relazione sulla Gestione

Manutenzione Ordinaria immobili ERP programmata nel Budget 2023-2025	Anno 2023	Anno 2024	Anno 2025
Manutenzione Ordinaria immobili ERP finanziabile con risorse a valere sui canoni di locazione	303.121	309.366	315.907
Fondo Manutenzione stabili con risorse a valere sui canoni di locazione (utilizzo)	165.225	165.225	165.225
Fondo Sociale L.R. 2/2019 art. 31 con risorse a valere sui canoni di locazione (utilizzo)	77.623	77.623	77.623
Manutenzione Ordinaria immobili ERP finanziabile con risorse a valere sui compensi tecnici	269.102	394.465	145.889
Totale Risorse a Budget per Spese Manutenzione Ordinaria immobili ERP	815.071	946.679	704.644

Come si evince dalla tabella che precede, la spesa per manutenzioni ordinarie che avrebbe dovuto gravare a conto economico 2023 era pari a complessivi circa 572 mila euro (euro 303.121+euro 269.102), mentre l'utilizzo dei Fondi pesava per complessivi circa 243 mila euro (euro 165.225+euro 77.623).

La posta dei "Compensi tecnici", pur essendo stata oggetto di costante osservazione da parte degli uffici tecnici della Spes, trattandosi comunque di una mera previsione redatta a cura degli uffici tecnici stessi che, per quanto oggettiva e probabile che sia, è parimenti esposta a potenziali variazioni e aggiornamenti - stante i numerosi fattori esogeni (ma altresì endogeni, legati alle caratteristiche interne della struttura aziendale), che influiscono sull'andamento degli interventi stessi quali la progettazione, l'inizio e l'andamento dei lavori, il carico di lavoro degli uffici tecnici, i tempi di erogazione del finanziamento da parte della Regione, Ministero ecc. -, si è rilevata a consuntivo di entità significativamente minore rispetto alle previsioni, ossia pari a circa 115 mila euro a consuntivo rispetto ai 269 mila euro a budget, con un delta negativo di circa 154 mila euro.

Tale minor introito da "Compensi tecnici", ovviamente, ha pesato negativamente sul risultato della gestione 2023, sebbene appaia opportuno precisare che quest'ultimi non risultano essere andati dispersi ma solo slittati per competenza all'esercizio successivo 2024, ossia al momento della loro effettiva maturazione sulla base dei SAL dei lavori che saranno effettivamente realizzati.

L'aspetto positivo che, comunque, merita di evidenziare, concerne in primo luogo il fatto che, nonostante le minori risorse derivanti da "Compensi tecnici" 2023, la Società è stata in grado non solo di garantire comunque il livello di manutenzione ordinaria sugli immobili Erp prevista a livello di budget 2023 (stimata in circa 815 mila euro), ma è riuscita allo stesso tempo ad incrementare tale livello portandolo a circa 895 mila euro.

Tale maggior investimento in manutenzioni ordinarie ha trovato integrale copertura tramite:

- utilizzo di risorse di bilancio per complessivi circa 699 mila euro (gravanti sul conto economico 2023), derivanti comunque, in parte, dai minori "Compensi tecnici" (pari a 115 mila euro), nonché per la quota rimanente dagli introiti da "Canoni di locazione" per circa 584 mila, risorse quest'ultime ben superiori ai circa 303 mila euro previsti a budget e che hanno reso possibile coprire interamente il gap economico negativo derivante dai citati minori "Compensi tecnici";
- utilizzo integrale del Fondo Manutenzioni Stabili per circa 166 mila euro (non gravante sul conto economico 2023 in quanto trattasi di risorse accantonate negli esercizi precedenti e che hanno pesato sui risultati economici dei suddetti esercizi precedenti), importo in linea alle previsioni di utilizzo di budget 2023;
- utilizzo parziale del Fondo sociale ex Legge 96/96 art. 32 bis per poco più di 30 mila euro (anch'esso non gravante sul conto economico 2023, in quanto trattasi parimenti di risorse accantonate negli esercizi precedenti e che hanno pesato sui risultati economici dei suddetti esercizi precedenti), importo utilizzato in misura inferiore rispetto alle previsioni di utilizzo di budget 2023 (stimate in circa 78 mila euro, con un risparmio di poco più di 47 mila euro, che potrà essere destinato a futuri investimenti manutentivi),
il tutto come in breve riepilogato nella tabella che segue.

Relazione sulla Gestione

Investimenti in Manutenzione ordinaria alloggi ERP 2023	Manutenzione Ordinaria a Consuntivo 2023	Manutenzione Ordinaria a Budget 2023	Delta tra Consuntivo e Budget 2023
Manutenzione imputata a C.E. 2023 con utilizzo risorse a valere sui Canoni locazione	583.644	303.121	280.523
Manutenzione imputata a C.E. 2023 con utilizzo risorse a valere sui Compensi Tecnici	115.000	269.102	-154.102
Manutenzione con utilizzo Fondo ex art. 16 CS	166.201	165.225	976
Manutenzione con utilizzo Fondo L.R. 96/96	30.368	77.623	-47.255
Totali	895.213	815.071	80.142

7) LE RISORSE A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETA' PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E IL PRONTO INTERVENTO DEGLI ALLOGGI ERP PER IL SUCCESSIVO TRIENNIO 2024-2026

Con riferimento alle risorse a disposizione della Società per gli investimenti futuri nella manutenzione ordinaria e nel pronto intervento degli alloggi ERP, risulta parimenti importante evidenziare che, stante le migliorate performance gestionali riscontrate successivamente all'approvazione del Piano di risanamento e confermate nell'esercizio 2023, la Società stessa è stata comunque in grado di procedere, in sede di assestamento del bilancio 2023, all'appostamento di nuovi accantonamenti nei Fondi da utilizzare per gli investimenti futuri in manutenzioni ordinarie degli alloggi Erp, ex art 16 C.S. e ex L.R. 2/2019 art. 31, il tutto rispettivamente per ulteriori circa 172 mila euro e circa 73 mila euro (operazione che ha influito a livello di maggiori oneri economici sull'esercizio 2023 per complessivi circa 245 mila euro ma che, comunque, hanno trovato integrale copertura tra le risorse libere della gestione operativa derivanti dai Canoni di locazione).

Per effetto di quanto sopra, l'entità complessiva della disponibilità presente nei Fondi manutenzione iscritti in bilancio al 31 dicembre 2023, dopo parziale utilizzo posto in essere a valere sull'esercizio 2023 stesso, ammonta a circa 605 mila euro rispetto ai circa 561 mila euro del 2022 (con un incremento positivo di circa 44 mila euro), ammontare da destinare ad investimenti in manutenzione ordinaria che, qualora utilizzato in misura parziale e/o integrale, non andrà comunque a gravare sui conti economici dei futuri esercizi, disponibilità che si aggiungono alle risorse economiche previste a livello di budget previsionale 2024-2026, approvato dal Lode nel gennaio 2024.

A tal ultimo proposito, si riportano di seguito le tabelle riepilogative delle manutenzioni ordinarie su immobili Erp programmate e aggiornate a livello di budget 2024-2026, che tengono conto, sulla scorta di quello che è stato l'andamento della gestione 2023, sia delle quota parte di risorse libere derivanti dalla gestione operativa, a valere sui Canoni di locazione e sui "Compensi tecnici" potenzialmente destinabili a servizio dell'investimento manutentivo ordinario, nonché degli utilizzi parziali delle disponibilità già presenti negli specifici Fondi di bilancio (utilizzi che non andranno a gravare a livello di conti economici futuri), il tutto per un investimento manutentivo complessivo che, già per il solo primo anno del nuovo triennio 2024-2026, risulta attestarsi su un valore di circa

Relazione sulla Gestione

1,074 milioni, di cui poco più di 815 mila euro derivanti da risorse proprie di bilancio 2024 e, il rimanente importo, di circa 259 mila euro, da utilizzo Fondi manutenzione.

Manutenzione Ordinaria immobili ERP programmata nel Budget 2024-2026	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026
Manutenzione Ordinaria immobili ERP finanziabile con risorse a valere sui canoni di locazione	316.471 €	325.470 €	316.470 €
Fondo Manutenzione stabili con risorse a valere sui canoni di locazione (utilizzo)	166.000 €	166.000 €	166.000 €
Fondo Sociale L.R. 2/2019 art. 31 con risorse a valere sui canoni di locazione (utilizzo)	75.000 €	75.000 €	75.000 €
Manutenzione Ordinaria immobili ERP finanziabile con risorse a valere sui compensi tecnici	498.975 €	264.695 €	107.135 €
Totale Risorse a Budget per Spese Manutenzione Ordinaria immobili ERP	1.056.446	831.165	664.605

Fondi pregressi iscritti a bilancio con ipotesi di utilizzo nei futuri esercizi 2024 e 2025 a copertura delle risorse mancanti rispetto alle previsioni del Piano di Risanamento	Anno 2024	Anno 2025	Anno 2026
L.R. 96/96 art. 32bis	-	-	-
L.R. 2/2019 art. 31	18.014	181.986	-
TOTALE	18.014	181.986	-
Totale Risorse a Budget per Spese Manutenzione Ordinaria immobili ERP (compreso fondi pregressi)	1.074.460	1.013.151	664.605

A tal ultimo proposito, si evidenzia come, nella denegata quanto non auspicabile ipotesi che le risorse di bilancio 2024 risultassero inferiori a quelle di budget - con particolare riferimento alla posta di natura economica concernente i “Compensi tecnici” -, la Società potrà comunque contare sulle consistenti risorse accantonate negli esercizi precedenti nei Fondi manutenzione del bilancio, pari a circa 605 mila euro al 31 dicembre 2023, Fondi per i quali è previsto un loro parziale utilizzo nel 2024 per soli circa 259 mila euro, sebbene la differenza che risulterebbe ancora disponibile, pari a circa 346 mila euro, potrebbe infatti essere utilizzata per colmare un eventuale gap negativo riscontrabile sul lato delle risorse di competenza da destinare alla manutenzione ordinaria.

Relativamente all’andamento dei Fondi Manutenzione, si rileva infine che, al pari di quanto posto in essere nel biennio 2022-2023, anche per le annualità comprese nel triennio 2024-2026, sono previsti accontamenti a titolo di ricostituzione e/o incremento dei Fondi, in misura pari a circa 240 mila euro annui, che è ragionevole ritenere economicamente sostenibili a livello della gestione operativa.

8) AREA EX RICCIARELLI CERRI – PINQUA E FINANZIAMENTO FSC 2021 / 2027 - PARERE PRO VERITATE ING. PALCHETTI

Il C.d.A. di SPES, nella seduta del 07.03.24, d’intesa con il Comune di Pistoia, affidava all’Ing. Giovanni Palchetti l’incarico di redigere un parere *pro veritate* in merito all’annosa questione dell’ex Area Ricciarelli - Cerri, al fine di comprendere se il valore dell’asset immobiliare di proprietà potesse essere mantenuto a bilancio all’attuale valore di Euro 1,6 milioni.

Il motivo che ha convinto l’Organo Amministrativo a chiedere detto parere, si basa sulla mancanza di novità in ordine al finanziamento PINQUA, già oggetto di approfondita analisi nelle precedenti relazioni sulla gestione e sulla sostanziale novità concernente il probabile finanziamento connesso al FSC 2021/2027 da parte di Regione Toscana.

Di seguito queste tematiche verranno descritte succintamente.

PINQUA

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.

Insieme al Comune di Pistoia, Spes partecipava, con 2 proposte, una relativa all’ex Area Ricciarelli – Cerri e l’altra relativa al quartiere Le Fornaci, entrambe ubicate nel Comune di Pistoia. Sulla base dell’istruttoria svolta dall’Alta Commissione sulle proposte pervenute nei termini, pari a n. 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 n. 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 alle proposte che erano state dichiarate ammissibili, fra le quali dunque quelle di Spes:

(Proposte ammissibili)

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

Tutto ciò premesso, considerato che il Ministero non ha trasmesso, né al Comune di Pistoia, né a Spes, alcuna comunicazione avente ad oggetto l’annullamento della graduatoria di cui all’Allegato 3 del Decreto Ministeriale (Proposte ammissibili), né risulta in altro modo annullata la graduatoria citata, Spes formulava un primo quesito all’Ing. Palchetti del seguente tenore:

se fosse è ancora possibile il finanziamento dei progetti ammessi al bando in esame non ancora finanziati, fra i quali, in particolare, quello relativo all’Area Ricciarelli? Nell’ipotesi in cui il Ministero individuasse le somme necessarie e concretamente finanziasse il progetto in questione, sarebbe mantenuto il valore di vendita dell’aera Ricciarelli al Comune di Pistoia per l’importo inserito nel bando e valutato positivamente attesa l’ammissione al finanziamento, di Euro 1,6 milioni?

Il Parere rispondeva al quesito nei seguenti termini: *è ancora formalmente possibile, pur se sostanzialmente ormai improbabile a meno che non intervengano risorse ulteriori rispetto al PNRR, il finanziamento dei progetti ammessi al bando PINQUA non ancora finanziati, fra i quali, in particolare, quello relativo all’Area Ricciarelli; nell’ipotesi in cui il Ministero finanziasse il progetto in questione, mantenendo i valori indicati nel quadro tecnico economico allegato al progetto già valutato positivamente dall’Alta Commissione PINQUA, potrebbe essere conseguentemente mantenuto il prezzo di vendita dell’area Ricciarelli al Comune di Pistoia di euro 1,6 milioni.*

FONDO DI SVILUPPO E COESIONE 2021/2027- PROBABILE FINANZIAMENTO DI EURO 4 MILIONI PER REALIZZARE UN FABBRICATO ERP DI CIRCA 18 ALLOGGI

Dopo molti contatti informali fra il Presidente di Spes e l’Ing. Aldo Ianniello, Direttore dell’Ufficio Urbanistica e Politiche della Casa di Regione Toscana e fra l’Ufficio tecnico Spes e l’Arch. Maurizio

Relazione sulla Gestione

De Zordo, Dirigente del Settore Politiche Abitative della Direzione Urbanistica, con nota del 10.11.23 Regione Toscana comunicava a Spes che, a seguito di verifica speditiva ed urgente presso i soggetti Gestori ERP di cui alla L.R.T 77/98, tesa a verificare la disponibilità di proposte di intervento con un livello di sviluppo progettuale idoneo all'introduzione in un elenco di proposte, aveva inserito il progetto relativo all'ex Area Ricciarelli - Cerri in detto elenco per un finanziamento di Euro 4 milioni, a valere sul FSC 2021 – 2027 già approvato da Regione Toscana con delibera di Giunta Regionale n. 41/2023 per un importo complessivo di Euro 15,5 milioni, ai quali aggiungere fondi statali a seguito dell'Accordo Stato Regioni per complessivi Euro 30,5 milioni. Si precisa che venivano inclusi nel finanziamento soltanto 5 progetti presentati da 5 aziende casa fra le 11 della Toscana.

Dopo tale verifica speditiva Regione Toscana comunicava la sua intenzione di pubblicare un avviso pubblico, a seguito di tale verifica urgente avente ad oggetto la concreta erogazione dei finanziamenti in questione.

Pertanto, pare probabile, anche se non certo, che l'esito del bando pubblico possa confermare gli esiti della verifica speditiva ed urgente sopra ricordata, dal momento che risulta probabile che Regione Toscana possa chiedere la presentazione di progetti di livello di sviluppo avanzato (con evidente preferenza di quelli già muniti di idoneo titolo edilizio per l'effettuazione dell'intervento, come è quello relativo all'ex Area Ricciarelli – Cerri).

Sulla base della logica del *più probabile che non* sembra quindi probabile o comunque possibile in una percentuale superiore al 50% , che Spes, all'esito di detto procedura pubblica, riservata ai soggetti gestori, possa risultare aggiudicataria del finanziamento di Euro 4 milioni da destinare alla realizzazione di un fabbricato ERP di 16/18 alloggi da collocarsi nell'ex Area Ricciarelli - Cerri.

Considerato che l'area in questione dovrà comunque essere alienata al Comune di Pistoia al fine della edificazione di un edificio a destinazione ERP, che è interesse della Società cedere l'area al giusto prezzo di mercato, ne viene che, in caso di effettiva attribuzione di detto finanziamento, Spes non alienerebbe soltanto l'area con le attuali destinazioni urbanistiche ma un area cui accederebbe un finanziamento regionale di Euro 4 milioni, che consentirebbe l'edificazione del fabbricato ERP di n. 16/18 alloggi.

In questo modo, tuttavia, il Comune di Pistoia acquisterebbe la proprietà dell'area nonché quella dell'erigendo fabbricato, che verrebbe realizzato con fondi di Spes, acquisiti in base al bando FSC 2021 – 2027 e che la Società avrebbe potuto destinare anche ad altri interventi ubicati in altri Comuni.

A queste considerazioni deve comunque aggiungersi che il Comune di Pistoia dovrebbe tuttavia farsi carico anche dei costi dell'urbanizzazione totale o parziale dell'area, al fine di consentire l'effettivo insediamento degli alloggi ERP.

Effettuate queste valutazioni Spes formulava un secondo quesito all'Ing. Palchetti del seguente tenore: *quali sarebbero, in caso di effettiva erogazione del finanziamento, i criteri per stimare il giusto corrispettivo di cessione dell'area Ricciarelli al Comune di Pistoia e se tale corrispettivo possa ritenersi, sia pur in via preliminare, non inferiore all'importo di Euro 1,6 milioni?*

Il Parere rispondeva al quesito nei seguenti termini: *in caso di effettiva erogazione del finanziamento di euro 4 milioni a valere sul F.S.C. 2021 – 2027 approvato da Regione Toscana, il congruo corrispettivo per la cessione dell'area Ricciarelli al Comune di Pistoia potrebbe essere superiore all'importo di Euro 1,6 milioni.*

TERZO QUESITO SPECIFICO SUL BILANCIO 2023

Al fine di completare il ragionamento ed in relazione alla prudente redazione del progetto di bilancio, Spes formulava infine un terzo ed ultimo quesito ovvero *se, allo stato dei fatti accertati, il valore dell'ex area Ricciarelli già iscritto a bilancio di SPES srl per 1.600.000 euro possa ancora ritenersi sostanzialmente congruo con riferimento ai criteri dettati dall'art. 2426 c.c.?*

La risposta del parere pro veritate era la seguente: *con riferimento ai criteri dettati dall'art. 2426 c.c., il valore dell'area iscritto a bilancio di SPES srl per euro 1,6 milioni può ancora ritenersi sostanzialmente congruo.*

Pertanto, il parere dell'Ing. Palchetti, agli atti della società, confermava la correttezza del mantenimento dell'ex Area Ricciarelli – Cerri all'attuale valore di Euro 1,6 milioni e, pertanto, anche perché l'organo amministrativo aveva identica convinzione, l'area è stata mantenuta anche per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 a tale valore.

È evidente che appena vi saranno novità sulla specifica questione, soprattutto per quanto attiene al Bando connesso al FSC 2021/2027, Spes informerà tempestivamente i comuni soci.

9) I POR E FONDO COMPLEMENTARE DEL PNRR – CENNI SULL'ELENCO B ED IL POR STRAORDINARIO

Preliminarmente occorre ricordare come le somme versate a titolo di ricapitalizzazione (euro 3.542,644,00) non si siano trasformate in un finanziamento a fondo perduto di enti pubblici per ripianare debiti di una società in dissesto, ma ritorneranno (e in parte stanno già ritornando con il POR 2023 i cui lavori sono in corso di esecuzione) ai Comuni che le hanno versate sotto forma di interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili ERP di proprietà dei Comuni soci attraverso i 5 POR, di cui quello in approvazione risulta essere il secondo.

L'esecutivo del LODE in data 21 marzo 2024 ha approvato in via preliminare l'ipotesi di POR n. 2 presentata dall'Ufficio tecnico di Spes, con precisazione che è in corso di convocazione la Conferenza Permanente dei Comuni del LODE per l'approvazione definitiva, avvenuta la quale la società trasmetterà tempestivamente il POR in questione a Regione Toscana per la sua approvazione. Peraltro, è notizia recentissima che, Regione Toscana, sta per approvare un piano per affrontare la drammatica emergenza della carenza di manutenzione straordinaria con un finanziamento di 10 milioni per il 2024, di cui Spes beneficerà per circa 440 mila euro e che molto probabilmente comporterà analoghe attribuzioni per gli anni 2025 e 2026.

Sotto altro ma connesso profilo, giova rammentare come, tramontata la possibilità di attingere alla facilitazione del Superbonus, in quanto nel 2023 è stata di fatto resa impossibile qualsiasi azione in tema, come già ricordato nel verbale della Conferenza Permanente dei Comuni del LODE del 24 gennaio 2023, restino sospesi alcuni interventi che risultano urgentissimi.

Si tratta del complesso dei n. 5 fabbricati di via Ammannati a Pescia, del grande edificio di Via Belvedere a Massa e Cozzile e del fabbricato di via San Lorenzo 58 a Quarrata nonché gli edifici del quartiere Le Fornaci di Pistoia inseriti nel PINQUA (Certosa, Triangolo, Via Valiani 1, 3 e 5, Torre 1).

Quanto a via Ammannati a Pescia occorre rappresentare come n. 5 interventi del secondo POR siano destinati all'ammodernamento degli apparati calore e all'annosa questione del muro a retta al civico n. 30, in quanto le somme necessarie per la ristrutturazione dei n. 5 edifici oltrepasserebbero la cifra

Relazione sulla Gestione

di 2 milioni di euro, risultando di fatto necessario un finanziamento ad hoc, a meno che il LODE decida di effettuare interventi solo su 1 o 2 edifici di quel complesso.

Quanto invece a Via Belvedere a Massa e Cozzile e Via San Lorenzo a Quarrata, merita ricordare come l'importo dei lavori necessari ammonti ad Euro 790 mila per il primo ed a Euro 155.00 per il secondo.

Si tratta di 2 interventi che sono inseriti nell'allegato B del Fondo Complementare al PNRR che, nel marzo 2023, sembrava vicinissimo a essere finanziato. attesa la nota ministeriale, la nota regionale e la risposta di Spes (atti inviati a tutti i soci in vista dell'Esecutivo del recente LODE).

Purtroppo, come sovente accade in Italia, a tale annuncio non è seguita alcuna concreta azione, derivandone dunque l'affievolimento della probabilità che siano stanziati i fondi in questione che hanno una scadenza che coincide con quella del PNRR e cioè il 31 marzo 2026 per il completamento e la rendicontazione dei lavori.

Ad identiche considerazioni deve giungersi per quanto attiene gli edifici pistoiesi inseriti nel PINQUA, anche se sul punto si rimanda a quanto contenuto nel parere dell'Ing. Palchetti sopra illustrato.

Grazie al lavoro di chi scrive e della struttura Spes sono state rinvenute, come già indicato nel LODE del 24.01.23, ulteriori somme per un importo aggiornato di circa euro 946.000 euro, dovute ai versamenti di cui alle alienazioni degli alloggi di ERP.

Si potrebbe dunque ipotizzare di impostare un POR straordinario, per i fabbricati di Via Belvedere a Massa e Cozzile e Via San Lorenzo a Quarrata per euro 945.000 circa, per l'effettuazione di questi n. 2 interventi, se con apposita nota da trasmettere al Ministero si ricevesse notizia certa della non finanziabilità dell'Elenco B del Fondo Complementare al PNRR oppure di destinare tali risorse a Via Ammannati a Pescia oppure ancora inserire un edificio del Comune di Pistoia.

Tuttavia, sia per evidente sovraccarico di lavoro dell'Ufficio tecnico Spes sia per la necessaria prudenza che occorre impiegare in tali circostanze, l'Organo Amministrativo è persuaso che la migliore strada sia quella di attendere almeno la prossima estate, prima di trasmettere qualsiasi nota al Ministero, ma naturalmente sul punto sarà il LODE ad esprimere gli indirizzi più opportuni, sia per la concreta destinazione del POR Straordinario (Via Belvedere a Massa Cozzile, Via San Lorenzo a Quarrata oppure Via Ammannati a Pescia oppure ancora edifici PINQUA), sia in ordine alla convenienza di scrivere al Ministero.

10) OPERATIVITA' DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

Dal 2023 il controllo contabile è stato affidato ad una società di revisione, la ACG Auditing & Consulting Gropu srl. La società ha eseguito una serie di controlli effettuati sia mediante invio della documentazione contabile per posta elettronica sia mediante verifiche effettuate direttamente presso la sede di questa società. A seguito di tale attività di verifica la società di revisione, in data 28/3/2024, ha redatto apposito verbale dal quale risulta che, con riferimento alla regolare tenuta della contabilità e alla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, non sono emersi fatti, irregolarità o fatti censurabili che abbiano richiesto la segnalazione al Collegio sindacale e al Consiglio di Amministrazione della società.

VII - Evoluzione prevedibile della gestione

1. IL NUOVO CONTROLLO SULLA GESTIONE ADOTTATO DAL 2024

Il Piano di risanamento prevedeva, tra le altre, una proposta di riorganizzazione della struttura aziendale, con la creazione di un nuovo ufficio di staff interno cui affidare la *mission* di coadiuvare l'Organo amministrativo nell'attività di programmazione e controllo della gestione, nonché in quella di monitoraggio sulla corretta attuazione delle azioni (*rectius, assumptions*) previste nel Piano stesso, anche al fine di tenere sotto stretto controllo la capacità economico-finanziaria della Spes di far fronte, tra le altre, al pagamento del debito pregresso verso la Regione Toscana, oggetto di rateizzazione in quote annue di circa 800 mila euro cadauna (ultima scadenza ipotizzata a fine anno 2026).

Al riguardo appare opportuno precisare che la Spes ha avviato sin da subito un percorso di iniziale sperimentazione teso all'efficientamento e affinamento di tutte le procedure di controllo interno (concernenti sia il ciclo attivo che quello passivo, nonché i flussi di *Cash-flow*) ed, in particolare, proprio del processo relativo al controllo di gestione, strumento di governance indispensabile sia per verificare l'andamento della gestione aziendale rispetto a quanto programmato ad inizio esercizio nel budget annuale e triennale, nonché nel Piano degli investimenti approvato dal Lode secondo quanto previsto dal nuovo Contratto di Servizi (il tutto attuato attraverso l'analisi degli scostamenti, soprattutto infrannuali, c.d. "analisi *feed-back*"), che per predire il risultato economico-finanziario di fine esercizio, onde poter intervenire tempestivamente sulla gestione con l'intento, da un lato, di evitare, per quanto possibile, squilibri economico, finanziari e patrimoniali che necessiterebbero a consuntivo di interventi straordinari da parte dei Comuni soci, dall'altro, di garantire il corretto, funzionale e ottimale impiego delle risorse disponibili durante gli esercizi di competenza del Piano (attuato attraverso le previsioni a forecasting, c.d. "analisi *feed-forward*", elaborate sulla base delle informazioni acquisite durante i periodi intermedi).

A fronte di ciò, nel mese di marzo 2024, il CdA della Spes, nella riunione tenutasi in data 7 marzo u.s., ha comunque formalizzato quanto previsto dal Piano di risanamento e comunque già sostanzialmente in itinere, approvando il "Regolamento di amministrazione, contabilità, programmazione/budget pluriennale e controllo di gestione", il quale si basa principalmente sulle seguenti attività:

- a) la formulazione del *budget* pluriennale secondo criteri e procedure che, tenuto conto dell'assetto organizzativo e delle varie funzioni aziendali, individuino le responsabilità nella quantificazione e destinazione preventiva delle risorse per il perseguimento degli obiettivi dell'Azienda;
- b) la rilevazione e classificazione dei fatti aziendali secondo principi e metodi idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta delle variazioni intervenute nelle grandezze finanziarie e patrimoniali dell'Azienda e degli accadimenti economici che le hanno determinate;
- c) le valutazioni e le procedure con cui pervenire alla formazione del Bilancio di esercizio, predisposto secondo lo schema di cui all'art. 2423-ter e seguenti del Codice Civile;
- d) la definizione di un sistema di controllo della gestione e *reporting* economico, finanziario e patrimoniale che consenta, periodicamente, un adeguato e puntuale monitoraggio delle risorse a garanzia della continuità aziendale, nel rispetto anche di quanto previsto dalle specifiche disposizioni del Tusp applicabili alle società *in house providing* come la Spes S.c.r.l., nonché

Relazione sulla Gestione

dal combinato disposto dell'art. 2086 del c.c. e dell'art. 3 del D.Lgs 12 gennaio 2019, n. 14 (*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*).

Unitamente al suddetto Regolamento, il CdA ha approvato le procedure di controllo interne ed ha istituito, all'uopo, l'Ufficio di Controllo sulla Gestione, nelle persone del Direttore Generale e dei Responsabili dell'Area Amministrativa-Economico-Finanziaria-personale e dell'Area Tecnica, ufficio quest'ultimo coadiuvato da professionisti esterni nell'ambito dello specifico monitoraggio del Piano di risanamento (affidamento in outsourcing), il tutto procedendo al contestuale aggiornamento sia dell'organigramma che del funzionigramma aziendale.

Si precisa inoltre che, sempre nel medesimo CdA, sono stati altresì approvati sia il "Regolamento Economale" che il "Regolamento sugli affidamenti di importi inferiori a 150 mila euro per i lavori e 140 mila euro per le forniture di beni e servizi".

2. SULLA MANUTENZIONE EFFETTUATA CON RISORSE SPES CHE SI RIDUCE AL MERO PRONTO INTERVENTO

In questa sezione dedicata all'evoluzione della gestione, oltre a sottolineare i molteplici aspetti positivi connessi al risanamento ed al nuovo modello gestionale adottato, è doveroso scrutinare le criticità di un sistema provinciale e regionale che ormai reclama una profonda riforma strutturale. Come più volte illustrato ai Comuni soci, con le risorse che la Società ha a disposizione, essa si fa carico, non tanto della manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati gestiti, quanto piuttosto solo del pronto intervento per le urgenze.

Nonostante la commendevole circostanza che con il risanamento aziendale l'azienda ha aumentato i livelli annui di manutenzione ordinaria e di pronto intervento, passando dai circa 700 mila euro annui degli anni passati all'attuale importo di oltre un milione di euro (Cfr. Budget 2024 approvato dal LODE nel gennaio 2024), queste risorse se ne vanno per interventi di pronto intervento e non per una politica di manutenzione ordinaria da programmare con sistematicità.

Peraltro, anche se le somme disponibili fossero superiori e consentissero l'effettuazione della manutenzione ordinaria dei fabbricati gestiti, tale positiva evenienza non consentirebbe comunque il mantenimento del sistema nel medio periodo, avuto riguardo allo stato di vetustà e fatiscenza di molti edifici che compongono il patrimonio immobiliare gestito.

Spes sta resistendo bene solo perché, come sopra visto, è riuscita ad abbattere in modo storico la morosità portandola dal 20% a circa il 3% attuale, ma nonostante questo grande risultato, esattamente come le altre aziende casa della Toscana, non riuscirà per molto ancora a mantenere gli attuali livelli di efficienza gestionale.

È la cronica carenza di finanziamenti pubblici degli ultimi 20 anni, unita alla vetustà dei fabbricati gestiti, che accomuna Spes alle altre realtà toscane in questo infausto destino che si concretizzerà nel medio periodo e le buone performance della nostra azienda non devono trarre in inganno i Comuni soci, nel senso che la virtuosa gestione degli ultimi 3 anni non può sottrarre il LODE della provincia di Pistoia ad una doverosa presa di coscienza dell'insostenibilità del sistema nel medio periodo.

Al riguardo è illuminante il recente studio che Nomisma ha elaborato su incarico di Cispel e delle n. 11 società provinciali di gestione ERP della Toscana che sarà subito dettagliato e riassunto, con precisazione che detto studio sarà discusso nella prossima Conferenza Permanente dei Comuni del LODE di prossima convocazione.

3. LO STUDIO NOMISMA PRESENTATO IN DATA 11.12.23: ANALISI DEL MODELLO DI GESTIONE DELL'ERP NELLA REGIONE TOSCANA

3.1 PREMESSE SUI DATI AGGREGATI DEGLI ULTIMI ANNI

I dati storici che costituiscono il presupposto per lo studio in esame sono i seguenti:

- A.** in Toscana, la quota maggioritaria di edifici ERP è stata costruita prima del 1970 (54,2%), il 37,4% nel periodo 1970-2000 e l'8,4% dopo l'anno 2000, il che porta l'età media del patrimonio ERP a circa 50 anni;
- B.** nel 2022 circa 2/3 degli alloggi ERP sfitti erano in attesa di manutenzione (il 25% con lavori finanziati e il 41% in attesa di finanziamento) e per il 12% la manutenzione è in corso, quindi il 78% dei motivi di sfittanza è attribuibile a questioni manutentive (oltre 3.500 alloggi);
- C.** del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 13% è effettivamente disponibile (599 alloggi);
- D.** nel periodo 2019-2022, gli alloggi ERP in costruzione sono risultati complessivamente 1.492, vale a dire 0,7 nuovi alloggi all'anno ogni 100 esistenti (in media all'anno sono 392 alloggi ERP in costruzione, di cui 165 in media si rendono disponibili nell'anno successivo);
- E.** in 4 anni si è passati da 426 alloggi in costruzione del 2019 ai 293 del 2021, per poi risalire a 421 nel 2022 (la crescita registrata nel 2022 è stata sostenuta dai finanziamenti attivati durante l'emergenza Covid e dal PNRR, ma già nell'anno in corso, il 2023, si è assistito all'interruzione del flusso di finanziamenti che sembrava appena iniziato);
- F.** nel periodo 2019-2022 sono stati reimmessi nel sistema ERP regionale poco più di 1.500 alloggi all'anno (3% dello stock), poco più del 57% dei quali sono stati riconsegnati e solo per il 5,5% di casi sono decaduti i termini per la permanenza;
- G.** nel periodo 2019-2022 sono stati mediamente assegnati in un anno n. 1.000 alloggi, di cui n. 846 di risulta, poco più di 100 nuovi e n. 26 alloggi recuperati;
- H.** nel 2022 il totale delle domande presentate per l'accesso alle graduatorie comunali di edilizia residenziale pubblica è stato di 20.814, di cui l'84,5% accolte. I Lode che hanno ammesso il maggior numero di domande sono Livorno (89,9%) e Pistoia (89,2%). Il totale delle domande effettivamente ammesse ammonta in valori assoluti a 17.607, di cui il 31,2% è composto da nuclei familiari di cittadinanza straniera. Rispetto a questa casistica emerge l'Empolese-Valdese con circa il 50% di domande di stranieri e, a seguire, Pisa con il 43,8%;
- I.** **in un anno vengono assegnati in media poco meno di 1.000 alloggi;**
- J.** **per assorbire le n. 17.607 domande presenti in graduatoria, in uno scenario di completa invarianza di tutte le altre grandezze, occorrono 17,6 anni;**
- K.** nel periodo 2019-2022 la maggioranza dei nuclei è stata ricompresa nella fascia del canone protetto, segue poi la fascia del canone sociale e del canone minimo;
- L.** i nuclei risultanti morosi da almeno sei mesi al 2022 sono 10.739, ovvero il 24% di quelli assegnatari di un alloggio ERP (quasi 1 su 4, con punte del 42% su Pisa e del 32% su Massa Carrara);
- M.** i nuclei attualmente residenti in alloggi di ERP sono 45.309 su tutto il territorio regionale (di cui il 13,3% stranieri nel 2022; erano il 9,3% nel 2015), i quali sono mediamente composti da 2,38 persone, per un totale di 107.744 inquilini;
- N.** il 29,6% dei nuclei sono unipersonali e il 4,4% di questi sono composti da persone sole ultra 85enni (590 anziani soli in Regione negli alloggi ERP);

- O. nel periodo 2017-2022 i nuclei familiari con Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) ai fini ISEE inferiore a 16.500 euro, soglia di accesso ai bandi ERP, sono cresciuti in media ogni anno di n. 19.400 unità equivalenti ad un incremento del 9,4% annuo. Si tratta di un indicatore non perfettamente aderente al target puntuale, perché non tutte le famiglie ricomprese in questo gruppo hanno necessità di un alloggio di edilizia pubblica o ne fanno domanda, ma è sicuramente un indicatore più adeguato per avere una prima misura della capacità di un territorio di rispondere alla potenziale domanda abitativa rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica;
- P. in questo contesto emerge che i territori maggiormente da attenzionare risultano Arezzo, Grosseto, Pistoia, che sono investiti da una crescita dei nuclei «target» superiore alla media regionale (+ 8,2%) e, contestualmente, dispongono di una dotazione media di ERP in rapporto al target inferiore a quella media regionale (5,5 nuclei ogni singolo alloggio ERP);
- Q. i Comuni devono sostenere importanti impegni di spesa a fondo perduto per far fronte all'emergenza abitativa che non trova risposta nel sistema dell'ERP.

3.2. SOSTENIBILITA' DEL SISTEMA NEL MEDIO PERIODO

Effettuato questo doveroso inquadramento, osserva chi scrive come lo studio sostanzialmente indichi che, in caso di mancata adozione di misure strutturali, il sistema ERP in Regione Toscana e, dunque, anche nel LODE pistoiese, imploderà entro il 2028, nel senso che per mantenere l'equilibrio economico e finanziario della società di gestione, tutte le aziende casa non saranno più in grado di far fronte nemmeno più al pronto intervento.

Per superare questo drammatico esito, Nomisma propone 3 soluzioni:

- i. un finanziamento annuo di 30 milioni di euro destinato soprattutto agli alloggi di risulta (che consentirebbe di prevedere l'ingresso di n. 1.500 alloggi all'anno nel sistema ERP regionale);
- ii. oltre agli alloggi di risulta indicati nello scenario 1, si prevede un finanziamento tramite il PIANO CASA, ipotizzando un ingresso scalare: 250 alloggi nel 2025, 500 alloggi nel 2026, 750 alloggi nel 2027. Nel complesso la realizzazione potrebbe riguardare 15 mila alloggi in 20 anni;
- iii. l'applicazione di un Bonus Casa che consenta un introito medio di 350 euro per ciascun alloggio locato, prendendo come riferimento casi studio europei.

La terza opzione è quella che garantirebbe la tenuta e l'efficienza del sistema in quanto introdurrebbe il concetto di **canone di sostenibilità gestionale** e allo stesso tempo è l'unica opzione che garantirebbe, insieme, adeguate manutenzioni ed il perfetto equilibrio economico finanziario delle aziende casa, posto che le prime due soluzioni comportano comunque risultati della gestione in perdita.

Per calarsi nella realtà della nostra provincia è un dato di fatto, più volte ricordato nelle precedenti relazioni da chi scrive, che il canone medio annuo mensile introitato da questa Società è passato da Euro 100,10 del 2019, ad euro 95,34 nel 2020, ad euro 99,01 nel 2021, per poi risalire ad euro 103,44 nel 2022 e ad euro 103,25 nell'esercizio chiuso al 31.12.2023.

Lo studio Nomisma fa comprendere come, al fine di assicurare la sostenibilità del sistema, il canone appropriato dovrebbe essere circa 3 volte e mezzo superiore, ovvero Euro 350 ad alloggio al mese, in luogo degli attuali Euro 100/110 al mese ad alloggio.

Con quest'importo le aziende casa potrebbero non solo e non tanto procedere al pronto intervento ed anche alla manutenzione ordinaria che, come sopra visto, non viene nei fatti praticamente

effettuata, ma anche abbattere decisamente e strutturalmente il fenomeno degli alloggi di risulta e procedere, d'intesa con i Comuni soci dei rispettivi LODE, a quelle ristrutturazioni edilizie improcrastinabili ed anche ad ipotesi di abbattimenti per realizzare nuove costruzioni moderne e più funzionali rispetto al vetusto patrimonio immobiliare gestito.

Il problema è che la forbice fra gli attuali 100 euro ed il **canone di sostenibilità gestionale**, pari a circa Euro 350 mensili ad alloggio, non può che essere colmato con interventi pubblici (permanenza dell'attuale livello in carico agli assegnatari ed integrazione pubblica fino alla concorrenza dell'importo di Euro 350, oppure innalzamento dei canoni sociali ERP richiesti agli assegnatari o un misto di entrambe le opzioni).

In questo contesto dovrebbe anche porsi la questione del numero dei dipendenti assunti.

È evidente infatti che, se da un lato il TUSP obbliga le società al contenimento dei costi ed al conseguente contenimento delle spese del personale, dall'altro, non può seriamente sostenersi che per effettuare la corretta manutenzione straordinaria e realizzare le nuove costruzioni che risulterebbero necessarie con il c.d. canone di sostenibilità gestionale, Spes, che pure ha un livello assai contenuto di costi del personale rispetto al valore della produzione, non siano necessarie nuove assunzioni.

Solo così potrebbe infatti essere paralizzata la corretta affermazione che Regione Toscana sovente fa in ordine alla capacità di spesa delle aziende casa Toscana, che non sempre riescono a spendere con prontezza le pur poche somme oggetto di finanziamento regionale.

4. ALLOGGI SFITTI E FUTURO: IL VIRTUOSO ESEMPIO DEL COMUNE DI PISTOIA

In questo contesto non può che essere salutata con grande soddisfazione la decisione del Comune di Pistoia di dotare Spes di un finanziamento straordinario di Euro 250 mila, destinato all'abbattimento del fenomeno degli alloggi di risulta nel comune capoluogo.

Con questa somma infatti, la Società decurterà, al netto delle restituzioni, gli alloggi vuoti ubicati nel Comune di Pistoia di n. 32 unità, con lavori che sono partiti il 1° marzo 2024 e che si concluderanno il 31 ottobre 2024, al ritmo di n. 4 alloggi al mese, con precisazione che il ribasso d'asta ottenuto, pari ad Euro 40 mila, consentirà probabilmente di aumentarne il numero a 35.

Il sottoscritto Presidente non ignora che le risorse di cui beneficia il comune socio capoluogo sono ben maggiori degli altri comuni soci, ma questa è la giusta strada da percorrere se realmente si intende diminuire il numero degli alloggi di risulta e, al riguardo, auspica che analoghi finanziamenti, di importi proporzionati alle dimensioni dei comuni, siano destinati all'ente gestore nei prossimi mesi, di modo da aggredire ovunque e non solo con le risorse regionali e quelle dei POR, il fenomeno degli alloggi vuoti.

5. LA QUESTIONE APERTA DEL DIRETTORE GENERALE

In merito alla questione del Direttore Generale, il Piano di Risanamento, approvato il 30.12.2021, nella sua stesura iniziale aveva previsto l'eliminazione di detta figura.

Tuttavia, successivamente, a seguito di valutazioni da parte dei Comuni soci, fu portata in discussione nella seduta della Conferenza Permanente del Lode del 13.04.2022 la questione del mantenimento o soppressione della figura del Direttore Generale ed, a conclusione della discussione, venne deciso di mantenere nella struttura societaria la figura del Direttore Generale nell'ambito della

Relazione sulla Gestione

rimodulazione del Piano di Risanamento, semmai trovando un modo di passare dall'attuale inquadramento a tempo indeterminato con il relativo contratto da dirigente, ad un incarico a tempo determinato con incarico *ad hoc* di Direttore Generale.

Pertanto, la Spes - in vista del pensionamento del Direttore Generale in carica, che è prevista nella seconda metà del corrente anno 2024 – dovrà procedere con l'assunzione di un nuovo soggetto che possa ricoprire nell'organigramma il predetto ruolo.

Alla figura professionale che verrà reclutata per ricoprire il ruolo di Direttore, sussistendo le condizioni di subordinazione ex art. 2094 c.c., si applicherà il CCNL Confservizi e Federmanager.

Detto contratto prevede che la figura del Dirigente possa essere assunto anche a tempo determinato e con l'espressa qualifica di Direttore, in ogni caso, dal punto di vista del trattamento economico retributivo, si precisa che il CCNL vigente prevede la medesima retribuzione sia per l'assunzione con la qualifica di mero Dirigente sia per l'assunzione di Dirigente con la qualifica di Direttore. Oltre a ciò, si evidenzia che il CCNL non contempla la possibilità per il Dirigente di stipulare un contratto di lavoro part-time, anche in analogia con il contratto dei Dirigenti degli Enti locali.

Alla luce di quanto sopra, i costi del personale sostenuti durante la gestione dell'esercizio 2023 saranno indicativamente mantenuti nei prossimi esercizi in quanto con l'assunzione, a far data dall'ultimo trimestre dell'anno 2024, del nuovo Direttore Generale, si potrà avere un trascurabile risparmio di spesa nell'ordine di circa € 10.000,00/15.000,00 annue.

Per concludere sul punto, Spes potrà procedere quindi all'assunzione di un DG a tempo determinato o indeterminato attraverso una procedura selettiva secondo le norme in materia di reclutamento del personale nelle Società partecipate recepite da idoneo Regolamento interno in fase di revisione.

Resta ferma la possibilità per i soci di determinarsi diversamente, ma sul punto si auspica che in sede di Assemblea vengano impartite direttive definitive.

5. CONCLUSIONI

I Comuni soci si trovano di fronte ad un sistema che è in un forte disequilibrio, per cause che sono da ricondurre sia a motivazioni di carattere finanziario, sia di carattere gestionale. Col venir meno dei fondi Gescal sono scomparse quelle risorse dedicate alla manutenzione e alla costruzione di nuovi alloggi. Quindi, il sistema deve riuscire a reggersi in piedi esclusivamente con i canoni da locazione che vengono riscossi, con quote di finanziamento regionali e comunali che vengono destinate all'ERP, e saltuariamente, ma con molta discontinuità, anche fondi statali.

I fattori della crisi sono il numero decrescente degli alloggi a reddito per l'aumento degli alloggi di risulta sfitti per mancanza di finanziamento per le ristrutturazioni, la vendita degli immobili con il complicato problema dei condomini misti, il costante deterioramento di edifici vetusti, la maggior parte dei quali di costruzione anteriore agli anni '70, l'aumento della morosità, l'incremento dei prezzi medi di manutenzione per l'inflazione e l'età media degli immobili e l'aumento dei costi del lavoro.

Di queste cause Spes è riuscita a paralizzare l'efficacia negativa solo della morosità, ribaltando il trend e rappresentando un'eccellenza in Toscana, nonché ad adottare un modello gestionale che è garanzia per i soci di attento controllo dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale.

Ma ciò consola solo in parte.

Relazione sulla Gestione

È abbastanza probabile che *rebus sic stantibus*, l'aumento del tasso di povertà possa abbassare i canoni che costituiscono il corrispettivo della concessione e, dunque, anche la ridottissima morosità non potrà essere lo strumento di risoluzione di un disequilibrio che è insito nel sistema.

Come sopra visto, secondo lo studio molto autorevole di Nomisma, lo spazio che rimane per fare manutenzioni, nell'ipotesi di chiudere i bilanci in pareggio, si andrà sempre più assottigliando nei prossimi anni.

Nel dettaglio, prendendo il dato toscano, si andrebbe dai 21,9 milioni di euro di oggi ai 10,7 nel 2028, più che dimezzando la cifra per l'attività di manutenzione non solo ordinaria, ma anche straordinaria, sempre più importante nell'ottica delle cosiddette case green.

Tuttavia, un nuovo modello di gestione delle case popolari è possibile.

Molti paesi europei utilizzano un sistema diverso basato sulla definizione di un bonus mensile erogato dallo Stato ai gestori ERP, finanziato dalla fiscalità generale e capace di coprire tutti i costi di gestione, manutenzione e costruzione di nuovi alloggi. La stima del valore di questo bonus è stata determinata in 350 euro ad alloggio al mese, contro un valore del canone attuale di circa 110 euro e un valore dei costi di gestione di circa 160 euro.

In definitiva un tale meccanismo di finanziamento, basato sul valore reale di costo di un alloggio ERP, consentirebbe di generare risorse per una vera e propria attività programmata di manutenzione straordinaria, efficientamento ed adeguamento sismico, oltre che ad avere le risorse disponibili per costruire nuovi alloggi, disporre di un servizio di mediazione culturale ed adeguare, come richiedono i nuovi tempi, le professionalità interne alle aziende.

Si rimettono queste riflessioni al prudente apprezzamento dei soci Comuni anche nell'ottica di una decisa azione politica verso i decisori pubblici di ultima istanza.

VIII- PRINCIPALI DATI TECNICI RICAVABILI DAL BILANCIO

Per quanto riguarda, infine, più specificamente gli aspetti tecnici del bilancio chiuso al 31.12.2023, si precisa che:

- l'esercizio 2023, per effetto di quanto precedentemente espresso e meglio esplicitato nella nota integrativa al bilancio, ha dato luogo a utile ante imposte per Euro 54.076, ad imposte d'esercizio per Euro 44.503 e ad un utile netto di Euro 9.572;
- la società, al 31/12/2023, non ha crediti verso soci per versamenti ancora dovuti, in quanto il capitale sociale di Euro 1.200.000 è stato interamente versato. Non esistono azioni di godimento né titoli e valori simili. Il capitale precedente, tuttavia, risulta interamente perso per le considerazioni sopra svolte. La Società non ha azioni proprie;
- le immobilizzazioni materiali ammontano a € 3.351.035 al netto degli ammortamenti, analiticamente espresse nell'allegata nota integrativa al bilancio 2023;
- 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, il cui fondo ammonta complessivamente ad € 503.458 e ha debiti verso gli enti previdenziali per € 47.068 relativi alle sole quote di fine anno, i cui pagamenti non erano ancora scaduti;
- 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;

Relazione sulla Gestione

- 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 2023, 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	5.877.780
- Costi operativi esterni	4.323.404
= Valore aggiunto	1.554.376
- Costo del lavoro	1.145.686
= Margine operativo lordo	408.690
- Ammortamenti e svalutazioni	392.625
= Reddito operativo	16.065
+/- Saldo attività finanziaria	38.011
+/- Saldo attività accessoria	
+/- Saldo attività straordinaria	
- Imposte	44.503
Arrotondamento	-1
Reddito netto	9.572

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO CON IL CRITERIO FINANZIARIO

ATTIVO		PASSIVO	
Capitale fisso		Capitale netto	2.211.738
Immateriali	9.660		
Materiali	3.351.035	Passivo consolidato*	6.682.203
Finanziarie	1.019		
		Passivo corrente	5.992.687
Capitale Circolante			
Rimanenze	4.932.450		
Liquidità differite**	2.889.495		
Liquidità immediate	3.702.969		
Totale impieghi	14.886.628	Totale fonti	14.886.628

*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 2023 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

Relazione sulla Gestione

$$= 14.886.628 / 2.211.738 = 6,73$$

L'indice in questione denota un indebitamento consistente ma in linea con i precedenti esercizi.

$$\text{Indice di liquidità} = (\text{Liquidità immediate} + \text{Liquidità differite}) / \text{Passivo corrente} \\ = (3.702.969 + 2.889.495) / 5.992.682 = 1,10$$

Tale indice, di tipo finanziario, evidenzia la situazione di liquidità e, nel nostro caso, mostra un livello di liquidità analogo a quello del precedente esercizio (1,09). Indici compresi fra 0,50 e 1 sono indicativi di una situazione finanziaria insoddisfacente. Nel nostro caso l'indice è di poco superiore da 1; va comunque rilevato che l'indice è negativamente condizionato dalla presenza fra le passività correnti del debito nei confronti della Regione Toscana, relativamente al quale è stata stabilita 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.

$$\text{ROE} = \text{Risultato netto} / \text{mezzi propri} \\ = 9.572 / 2.211.738 = 0,004$$

Tale indice, di tipo reddituale, evidenzia la remuneratività del capitale netto. Un valore superiore a 0,1 è indicativo di una buona remuneratività del capitale proprio. Tuttavia per questa società tale indice non ha grande valenza in quanto la sua vocazione sociale fa sì che le risorse eccedenti un pareggio di bilancio siano impiegate per adeguare la manutenzione alle effettive necessità.

$$\text{ROI} = \text{Risultato operativo} / \text{Capitale investito nella gestione caratteristica} \\ = 16.065 / 14.886.628 = 0,001$$

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, influenzato negativamente dagli ammortamenti, dagli accantonamenti e dalle svalutazioni. Valgono tuttavia le considerazioni fatte per il ROE.

EBITDA = Margine operativo lordo = 408.690 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a 999.304).

EBIT = Reddito operativo = 16.065 (nell'esercizio precedente l'indice era pari a 535.641)

Entrambi gli indici mostrano 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 dei soci:

- a) l'approvazione del bilancio di esercizio 2023, così come descritto nello Stato patrimoniale, nel Conto economico e dalla Nota integrativa;
- b) la destinazione dell'utile di esercizio 2023 come sotto indicato:
 - a riserva legale per Euro 479;
 - a riserva straordinaria per residui Euro 9.093.

Pistoia, 29 marzo 2024

Il Presidente

Avv. Riccardo Sensi

