



**Città di
Sassuolo**



Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl
Società del Comune di Sassuolo
via Fenuzzi, 5 - 41049 Sassuolo
tel. 0536 1844796 - fax 0536 1844921
info@sgp.sassuolo.mo.it
p.l./c.f. 03014250363

SASSUOLO GESTIONI PATRIMONIALI SRL a socio unico

RELAZIONE SULLA GESTIONE

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/09

Sede legale SASSUOLO (MO) Via Fenuzzi, 5

Codice Fiscale 03014250363

Iscritta al registro delle imprese di MODENA al n. 03014250363

Capitale sociale € 111.000,00 interamente versato

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di Sassuolo

INDICE

INDICE.....	2
PREMESSE.....	3
AMBITI GESTIONALI DELLA SOCIETA' ED ANDAMENTO NEI VARI SETTORI OPERATIVI	4
MANUTENZIONE ORDINARIA E GESTIONE DEL PATRIMONIO.....	5
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INVESTIMENTI	9
ANALISI DEI RICAVI E DEI COSTI	21
PERSONALE E ORGANIZZAZIONE DELLA SOCIETA'.....	23
ANALISI DEGLI INDICATORI DI RISULTATO	25
INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE.....	27
GESTIONE DEI RISCHI.....	28
ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.....	28
RAPPORTI CON LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE	28
AZIONI PROPRIE.....	29
ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE	29
DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA	29
FATTI RILEVANTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	29
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	29
PROPOSTA DELL'AMMINISTRATORE UNICO	30

PREMESSE

L'attività di Sassuolo Gestioni Patrimoniali, società costituita il 12 settembre 2005, ha avuto inizio il 1 ottobre 2005 .

Il 2005 quindi con i suoi tre mesi di attività è stato l'anno dell'avvio.

Nel 2006 la attività di SGP è consistita nella gestione dei seguenti servizi già conferiti a SGP nel 2005 e nel corso del 2006 :

- Servizi cimiteriali
- Gestione degli impianti sportivi,
- La gestione del suolo e sottosuolo (manutenzione delle reti e del demanio stradale, delle rotonde, dei parcheggi, illuminazione pubblica e contestuale utilizzo delle risorse generate dagli stessi beni);
- La gestione delle aree di verde attrezzato;
- La gestione del patrimonio ERP

Sempre nel corso del 2006 si è completata la fase di affidamento a SGP della quota di patrimonio non ancora affidata da parte del comune ed in particolare il complesso del patrimonio di edilizia scolastica e degli uffici comunali oltre a beni commerciali e patrimoniali dettagliati negli allegati al bilancio .

Il 2007 ha visto il consolidamento della struttura relativa alla parte di lavori pubblici con l'attribuzione contestualmente alla società di funzioni contigue alla attività principale quale ad esempio la creazione dell'ufficio Casa, che oltre alla gestione del rapporto fra cittadini ed ACER (gestore di circa 600 appartamenti in concessione a SGP) , ha assunto i compiti di agenzia casa (ricerca di beni immobili in affitto per le politiche abitative di sostegno del comune) .

Nel corso del 2008 la attività di SGP si sono integrate e differenziate andando ad acquisire il ramo "Eventi" della associazione Area Aree. Tramite quest'ultima acquisizione si è ricondotta ad una unica direzione tutto l'insieme di attività che comportano una occupazione del suolo pubblico e che impegnano le attività di SGP nel campo della logistica aumentando anche il fatturato attivo a beneficio della situazione di cassa della Società. L'unificazione inoltre ha permesso di governare in maniera unitaria tutte quelle attività di che prevedono la occupazione del suolo pubblico indipendentemente siano esse promosse dal socio come attività di promozione della città che da privati che ne fanno richiesta sotto pagamento di canoni concessori. Questa integrazione ha permesso un sostanziale razionalizzazione di tutte le attività di natura logistica (predisposizioni, trasporti, montaggi ecc) .

Nell'ultimo trimestre 2008 il socio ha avviato le procedure per la scissione totale di Sat Patrimonio srl a favore di SGP. Tramite questo intervento, che ha prodotto i propri effetti civilistici e fiscali con decorrenza 1/1/2009, la società ha incorporato la quota di partecipazioni del Comune di Sassuolo in Sat Patrimonio srl.

Dal 1/1/2009 risulta pertanto completata l'unificazione sotto un unico proprietario, Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, la gestione delle reti infrastrutturali del ciclo idrico e integrato.

A completamento del processo di razionalizzazione di gruppo, dal 1/1/2009 è stato completato il trasferimento di tutti gli organici dal Comune a SGP. In questo modo dal 1/1/2009 SGP ha potuto operare in un contesto omogeneo sia dal punto di vista degli asset affidati che delle risorse umane impiegate.

La presente relazione è stata redatta tenendo conto del complesso di attività svolte nel corso dell'esercizio 2009 e dei conferimenti e delle concessioni ricevute da parte del Comune di Sassuolo, che hanno permesso alla società una gestione unitaria e coordinata di tutte le attività di gestione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria del patrimonio affidato.

La manutenzione ordinaria del demanio stradale, del patrimonio ERP, dei cimiteri, del verde pubblico, del patrimonio di edilizia scolastica, degli uffici comunali, il riscaldamento/condizionamento degli uffici comunali, delle scuole e di tutte le strutture di proprietà comunale in uso a terzi (impianti sportivi, sedi circoli ed associazioni) sono integralmente gestite dalla società dal 1/1/2009.

La missione svolta dalla società è stata quella di ottimizzare la gestione dei beni patrimoniali affidati garantendo qualità nelle manutenzioni e nuovi investimenti a fronte di entrate autonome adeguate ai costi di reale impiego dei beni.

Il conferimento integrale dei beni patrimoniali ha dunque permesso alla società di operare un complessivo riordino dei contratti di gestione globale delle strade, dei fabbricati, dell'erp e della gestione calore permettendole di riordinare e unificare le forme e le procedure di gestione. Un particolare impegno è stato dedicato alla ottimizzazione dei consumi di energia, sia per quanto riguarda la illuminazione pubblica che in particolare per quanto riguarda la gestione degli impianti di riscaldamento e condizionamento.

Nel corso del biennio 2008/2009 la società ha pertanto potuto supportare il socio oltre che nelle attività di gestione e sviluppo del patrimonio affidato anche in altre direzioni tra cui:

- la completa presa in carico e sviluppo della gestione eventi;
- la gestione dei servizi di logistica elettorale;
- la realizzazione e gestione della rete pubblica di hot-spot wifi per valorizzare il territorio
- la gestione di interventi affidati "ih-house" dal socio a supporto delle politiche di sicurezza;
- la gestione dei servizi di Agenzia Casa come completamento della gestione del patrimonio ERP;

Nel 2009 sono inoltre stati completati alcuni interventi di natura prettamente organizzativa:

- l'adeguamento dello statuto e della procedure interne ai principi previsti dal controllo analogo da parte del Comune;
- la riorganizzazione del bilancio per centri di costi
- il completamento del passaggio di tutti i contratti attivi e passivi alla società
- il completamento del passaggio dei dipendenti negli organici della società
- il completamento della gestione ordini decentrata
- il perfezionamento delle procedure amministrative con cui il socio indirizza e controlla le attività della società sia dal punto di vista amministrativo che economico-finanziario.

MANUTENZIONE ORDINARIA E GESTIONE DEL PATRIMONIO

La manutenzione ordinaria e straordinaria hanno rappresentato il principale ambito di attività della società nel corso del 2009 oltre alla conclusione di significativi investimenti e all'incremento dei settori di attività (eventi, elezioni, sgomberi), settori che hanno accresciuto la loro presenza nel complesso delle attività di SGP. Già dal suo inizio la società ha riorganizzato i servizi di gestione e manutenzione dei beni gestiti secondo sette grandi famiglie di interventi globali: edifici, strade, calore, cimiteri, illuminazione pubblica, sosta, ERP e verde. Per ciascuno di queste aree di intervento globale la società ha fissato obiettivi di gestione e razionalizzazione.

In sintesi gli obiettivi e risultati perseguiti nel 2009 sono stati i seguenti:

- Per il **global strade** il principale obiettivo perseguito è stato quello di ridurre le "non conformità" della sede stradale (buche, marciapiedi dissestati, segnaletica carente) verificabili attraverso la gestione passiva dei sinistri precedentemente addebitati al comune e di cui il global strade è corresponsabilizzato anche economicamente. Questo indicatore ha permesso di tenere monitorato indirettamente, insieme al tasso decrescente di segnalazioni all'URP (-90% nel triennio), il livello di degrado manutentivo dei beni per intervenire preventivamente all'estensione del degrado stesso. Dal punto di vista dei risultati i dati sono particolarmente significativi esaminando la sinistrosità, cioè le richieste di danni presentate per incidenti dovuti a difetti della strada (principalmente buche); nella tabella che segue sono riepilogati – per periodi omogenei – i dati afferenti alla sinistrosità degli ultimi anni:

Mese/Anno	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gennaio	8	7	4	3	2	6
Febbraio	10	5	9	5	6	5
Marzo	35	5	7	9	8	6
Aprile	18	3	3	5	4	10
Maggio	22	9	6	8	8	11
Giugno	11	6	5	10	2	7
Luglio	7	6	2	3	6	6
Agosto	6	4	4	0	1	5
Settembre	18	12	5	6	3	8
Ottobre	19	13	6	6	7	3
Novembre	7	17	7	3	6	5
Dicembre	2	18	6	8	1	6
Totale	161	103	64	66	54	78

Nell'affrontare il problema della prevenzione del rischio sono state adottate tecniche di risk management. Si è infatti provveduto alla c.d. "mappatura del rischio", al fine di individuare le localizzazioni maggiormente soggette a sinistri (i c.d. punti critici), identificando le "aree di rischio" e concentrando su queste ultime le attività di controllo e di prevenzione. Condividendo obiettivi di risultato e lavoro con la società di brokeraggio assicurativo (Marsh) attraverso metodologie di auditing interno con i vari uffici trasversalmente interessati al fenomeno in via sistematica le analisi sulla sinistrosità e concentrando sui punti critici gli interventi di manutenzione, si è ottenuto il risultato di trasformare una linea di tendenza in una linea di decrescita con una riduzione di circa il 67 % della incidentalità. Poiché i trasferimenti dei costi assicurativi dalle compagnie all'ente non avviene incrementando il premio di polizza, ma aumentando la franchigia contrattuale cioè la quota che resta a carico del Comune/SGP (nel nostro caso eravamo passati da una franchigia di euro 3.000 per sinistro ad una di euro 5.000), è palese

che si è ottenuto un notevole risparmio di spesa di tipo indiretto, sotto forma di minori costi per rimborsi di franchigie future, nonché sono state create le premesse per una riduzione progressiva dei premi da versare.

Infatti, considerando il costo medio della franchigia - pari ad euro 850 circa - nel periodo di raffronto sopra evidenziato, siamo passati da una esposizione virtuale (dato massimo) di euro 115.600,00 (anno 2004) ad una di euro 56.100,00 (anno 2007) a uno di circa 45.900,00 (dato non definitivo) per il 2008 a uno di circa 37.500,00 per il 2009. Il risultato è stato di un potenziale risparmio di spesa pari oltre 70.000,00 euro/anno.

Una particolare attenzione è stata dedicata alla ristrutturazione e sistemazione dei marciapiedi principalmente per permettere agli utenti deboli (anziani, portatori di handicap, bambini e in generale pedoni) un uso in sicurezza della viabilità: i lavori sono consistiti nel sistematico allargamento dei marciapiedi fino a raggiungere il minimo di mt. 1,50 oltre alla sistemazione del piano sostituendo la palladiana con autobloccanti in calcestruzzo, permeabili, e con una manutenzione più semplice (da notare che i marciapiedi sconnessi, insieme ai tombini divelti, rappresentano il 15% delle cause dei sinistri rilevati).

Il costante lavoro di manutenzione ordinaria delle pavimentazioni stradali eseguito dal Global Strade ha permesso, nel quadriennio 2006/2009, di ottenere una contrazione del 10% in meno rispetto al 2005 dei sinistri verificatisi per il fenomeno delle "buche". Pur migliorato di molto, il fenomeno resta ancora alto sul totale dei sinistri stradali (circa il 57%). Questa percentuale elevata è causata anche dai numerosi mezzi pesanti che circolano sulle strade cittadine (nel triennio 2006/2008 tra le vie con il maggior numero di incidenti risultano essere presenti strade ubicate in zone industriali come via Pedemontana e via Emilia Romagna e comunque strade aperte al transito dei mezzi pesanti come la Circonvallazione Nord/Est).

Nel periodo 2006/2009 si è riscontrato anche una consistente diminuzione dei danni con lesioni (38% delle richieste totali), risultato ottenuto attraverso l'attuazione di interventi di riqualificazione che hanno interessato le vie del centro storico che negli anni passati sono state scenari di spiacevoli incidenti.

A testimonianza dell'ottimo lavoro svolto, nel periodo 2006/2008 è drasticamente calato il monte annuo delle richieste di pagamento verso terzi (si è passati da 60.375 euro del 2006 ai 300 euro del 2008 - fermo che per questa annualità ci aspettiamo eventuali denunce tardive e la chiusura di quelle ancora aperte - per un totale di Euro 73.772).

- **Per il global edifici** l'obiettivo è stato quello di procedere sistematicamente alla messa a norma dei beni e di aumentare la quota di manutenzione predittiva e programmata diminuendo quella a richiesta, indice comunque di un malfunzionamento. Questo obiettivo è stato accompagnato da interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione dove lo stato di degrado storico risultava non superabile con semplice manutenzione ordinaria. In particolare si è proseguito nel programma di manutenzione degli edifici scolastici volti alla messa a norma degli stessi dal punto di vista della sicurezza e dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Inoltre si è provveduto a una ricognizione delle spese condominiali e delle spese per locali da destinare alle attività dirette della Società, del socio o delle funzioni dovute per legge o per scelta amministrativa (scuole, tribunale, circoli e associazioni, uffici comunali ecc) .

In questo campo si sta procedendo ad una verifica della idoneità delle sedi, in particolare affittate da terzi, (pretura) per adeguarle alle necessità effettive in un contesto di razionalizzazione complessiva dei

contenitori di proprietà comunale attraverso una politica di recupero del patrimonio ad una razionalizzazione dei costi spostando oneri di affitto (improduttivi) in oneri di ammortamento per costi di ristrutturazione che incrementano il valore del patrimonio.

In sintesi le operazioni che si stanno mettendo in atto sono di definire dei budget con riferimento a prestazioni e servizi da assicurare, budget che hanno come riferimento sia la componente di costo che quella di entrata che non vengono considerate più variabili indipendenti.

- **Con il global calore**, affidato in autunno 2006 ad un unico gestore, la società si è prefissata l'obiettivo di mettere a norma gli impianti di riscaldamento e condizionamento adeguandoli dal punto di vista tecnologico per ridurre, a parità di servizio, i consumi in una logica di salvaguardia ambientale. Si tratta di una attività iniziata nell'ultimo trimestre 2006 e che ha prodotto effetti economici ed ambientali percepibili già dall'esercizio 2007 (risparmio del 9% sui consumi di combustibile per l'anno termico 2007/08 e del 8.5% per l'anno termico 2008/09). Il passo successivo sarà una analisi dei costi di energia elettrica ad uso domestico in maniera da attuare tutte le politiche di contenimento possibili sia in un'ottica di economia che di tutela ambientale.
- **Per il global verde** gli obiettivi sono stati quelli della ricerca della qualità e della sicurezza del patrimonio arboreo, dei giochi e della pulizia dei parchi. A questi è stato affiancato, sempre più finanziato con sponsorizzazioni, il miglioramento del verde delle rotonde stradali. L'obiettivo in questo caso è stato quello di migliorare l'immagine della città valorizzando l'ingente patrimonio verde con la collaborazione delle forze produttive locali. Poiché la manutenzione ordinaria è curata direttamente dal personale SGP, attraverso una politica di razionalizzazione dei mezzi ed attrezzature si sta cercando di non aumentare i costi a fronte dell'aumento delle aree in gestione dovuto alla cessione di aree provenienti da piani urbanistici in fase di completamento e consegna. Congiuntamente a tale attività è iniziata una politica di investimenti tesa a intervenire in maniera sistematica su un'area verde con ristrutturazioni generali (interventi sui percorsi pedonali, sul verde, sulle attrezzature giochi ecc sulla illuminazione) che permettono di elevare il livello qualitativo dell'offerta sul territorio .
- **Per il global cimiteri** l'obiettivo fissato nel corso delle analisi e dei lavori svolti nel 2009 è stato quello di raggiungere una maggiore qualità nel decoro dei cimiteri e nei servizi cimiteriali. Contemporaneamente sono stati riaggregati operativamente tutti i servizi verso i cittadini e le agenzie funebri garantendo contestualmente un miglioramento del servizio ed un unico punto d'accesso presso i servizi demografici. Oltre che al cimitero nuovo – dove è stato completato il settimo stralcio - si è intervenuti con piccoli ma significativi interventi sul cimitero di S. Prospero in modo tale che – in attesa del progetto di ristrutturazione complessiva – migliori comunque il decoro del cimitero. A seguito della pubblicazione sulla storia del cimitero, pubblicazione che mette in luce le presenze di elementi di pregio storico e culturale, è stato realizzato un impianto di telecamere a circuito chiuso e un sistema di allarme sulla parte delle tombe di famiglia
- **Per quanto riguarda il global ERP**, SGP, tramite il conferimento in concessione degli immobili avvenuto nel secondo semestre 2006, ha confermato l'appalto di servizio all'ACER con l'obiettivo di garantirsi i servizi di gestione affitti, manutenzione ordinaria, gestione condominiale e progettazione trattenendosi le competenze in materia di manutenzione straordinaria. Nell'ambito della gestione del patrimonio ERP, SGP ha implementato un servizio innovativo offerto al comune di Sassuolo: **l'ufficio casa**. A questo ufficio sono stati assegnati i compiti di gestione dei rapporti con ACER, l'interfaccia sul territorio con gli inquilini e gli amministratori di condominio il coordinamento della azioni di sgombero e

ricollocaimento delle famiglie con minori nonché lo sviluppo dei nuovi servizi di reperimento e gestione sociale del mercato degli affitti (il numero di alloggi a canone concordato e riassegnati in subaffitto è duplicato nel 2009 rispetto al 2008) e la gestione delle attività portierato sociale promosse dal Comune e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Modena. L'ufficio casa ha inoltre permesso l'avvio della gestione della programmazione diretta degli investimenti di ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Interventi che, dopo la fase di programmazione nel 2007, sono stati tutti accantierati nel 2009 e ora in fase di completamento.

- **Il global illuminazione pubblica**, dopo l'avvio di un nuovo rapporto contrattuale con ENEL Sole e Hera luce per le due porzioni di patrimonio gestito, nel corso del 2009 è continuata l'attività di riordino e razionalizzazione del patrimonio affidato con un mix di investimenti e manutenzione corrente con l'obiettivo di riqualificare l'intero patrimonio di impianti secondo i nuovi standard di maggiore illuminazione, sicurezza, decoro urbano e risparmio energetico, andando a completare quelle aree del comune dove l'illuminazione pubblica non è presente. Non siamo ancora in grado di quantificare il risparmio energetico in quanto devono essere ancora installati i nuovi punti di misura e trasformati i contratti da forfetari a misura, ma indicativamente il minor costo è di circa il 10 % / anno.

La nuova impostazione dei global service, portata a regime nel corso del 2007/2008 e proseguita nel 2009, ha dunque modificato radicalmente la metodologia di intervento passando da una manutenzione "su richiesta " a una manutenzione "a risultato". In questo modo i singoli assuntori del servizio sono direttamente responsabili del mantenimento di uno standard qualitativo prefissato e rispondono direttamente della non conformità. Questo fatto ha portato a una drastica diminuzione delle richieste di manutenzioni "significative" e comunque limitato la quota di imprevisti nella gestione : questa maggiore efficienza fatto è dimostrata dalla drastica diminuzione del tempo medio di chiusura delle segnalazioni passato di 270 giorni del 2004 ai 27/28 del 2009.

- **La gestione del piano della sosta**: nel corso del 2007 è stato consolidato il primo stralcio di attività finalizzato a riordinare complessivamente gli spazi e le aree di della sosta. Alla base del piano di riordino SGP, su mandato del comune, ha fissato come obiettivi per il quadriennio 2006/2009 la razionalizzazione e l'ampliamento di quantità e tipologia dell'offerta di sosta in modo da dare risposte ai bisogni della città, valorizzando il patrimonio gestito ed in particolare i parcheggi in struttura. Si evidenzia come il piano della sosta ha avuto come obiettivo principale quello di aumentare il turn-over dei veicoli nelle aree più pregiate prossime al centro storico attraverso la sostituzione di aree a disco orario (non efficace per le possibilità di abuso) con aree a pagamento. Questo ha comportato effetti positivi sugli introiti aumentati di circa il 30% nel triennio. Intriotti integralmente reinvestiti nella manutenzione e miglioramento delle aree di sosta e del patrimonio stradale. Va comunque rilevato che il socio non ha ritenuto di adottare alcuni provvedimenti tecnicamente auspicabili (trasformazione di posti a disco orario in posti a pagamento) o aumento dei posti a pagamento nelle aree più centrali in quanto li ha valutati non socialmente accettabili. Questo ha voluto dire per la società non disporre di adeguate risorse per la gestione ordinaria e per il finanziamento degli investimenti chiesti dal socio e quindi una potenziale riduzione dei trasferimenti effettuati dal socio medesimo con benefici sul proprio bilancio.

Per il **miglioramento complessivo della qualità dei servizi e degli investimenti sull'intero patrimonio gestito** è stato fondamentale passare da una gestione per progetti ereditata dal passato ad una gestione

per risultati. Per raggiungere questi obiettivi la struttura societaria, organizzativa e di bilancio della società ha garantito quella flessibilità di mixare i fattori (utenze, manutenzioni e investimenti) difficile da raggiungere con i vincoli ormai anacronistici del bilancio finanziario del comune diviso per funzioni, servizi e interventi. Il tutto garantito dalla autonomia e responsabilità di governare e ottimizzare ricavi e flussi di cassa.

Nella tabella seguente sono riportate i costi di gestione e manutenzione ordinaria al 31.12.2009, riaggregate per area di intervento escludendo le spese generali, gli ammortamenti e gli oneri fiscali, mentre nei capitoli successivi della relazione verranno illustrate gli investimenti, al netto dell'iva, avviati e completati dalla società dal momento della sua costituzione:

Costi per area d'intervento della società	Bilancio 2006	Bilancio 2007	Bilancio 2008	Bilancio 2009
Manutenzione e gestione dei cimiteri	280.072	365.496	275.871	260.371
Manutenzione e gestione dei circoli	86.217	66.167	58.628	74.311
Manutenzione e gestione patrimonio ERP	329.818	560.161	502.995	887.040
Manutenzione e gestione illuminazione pubblica	739.221	717.884	875.299	872.627
Manutenzione e gestione impianti sportivi	804.790	722.648	759.967	799.854
Manutenzione e gestione scuole	536.988	588.361	549.375	522.171
Manutenzione e gestione viabilità e sosta	1.121.366	592.090	596.018	627.939
Manutenzione e gestione uffici comunali	430.877	632.910	847.082	912.875
Manutenzione e gestione verde pubblico	383.143	373.753	571.982	387.661
Manutenzione e gestione beni di terzi	601	97.966	67.473	220.629
Manutenzione e gestione beni culturali	52.671	44.182	45.562	37.912
Organizzazione e gestione eventi e manifestazioni	0	0	573.458	602.207
Gestione videosorveglianza su aree pubbliche	0	3.315	93.696	100.171
Altri servizi	0	0	3.302	9.132
Totale complessivo	4.765.764	4.764.933	5.820.706	6.314.899

Per quanto riguarda invece il patrimonio Erp, completato il primo biennio di gestione completa da parte di SGP, è ora possibile, grazie alla riorganizzazione per centri costo della contabilità, fare un rendiconto della gestione del patrimonio ERP sia dal punto di vista dei costi che da quello dei ricavi. L'analisi evidenzia una bassa redditività rispetto a quanto evidenziato da Acer .

Ricavi e costi gestione ERP	2006	2007	2008	2009
Ricavi da affitti	478.635	943.704	949.053	966.311
Costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria	-329.818	-681.626	-1.312.904	-1.585.605
Spese di personale SGP	-50.000	-100.000	-105.000	-106.000
Spese generali SGP (Gestione, utenze affitto locali, ecc....)	-25.000	-50.000	-52.000	-52.500
Saldo finale	73.817	112.078	-520.851	-777.794

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E INVESTIMENTI

Per quanto riguarda la manutenzione straordinaria e i nuovi investimenti, nel periodo 1 ottobre 2005 – 31/12/2009 la società ha completato le opere riportate nelle pagine successive.

Tutti gli interventi sono stati realizzati secondo le indicazioni previste nel piano degli investimenti approvato dal socio unico Comune di Sassuolo contestualmente alla approvazione del proprio bilancio e dei relativi assestamenti

Categoria	Descrizione intervento	Investimenti 2005/2006	Investimenti 2007	Investimenti 2008	Investimenti 2009	Totale 2005/2009
Beni Culturali	Ristrutturazione Villa Giacobazzi	0	42.866	142.894	234.425	420.186
	Manutenzione straordinaria Castello di Montegibbio	0	0	26.463	24.654	51.117
	Manutenzione straordinaria e restauro facciata del Municipio	0	0	30.609	26.691	57.301
	Ristrutturazione e recupero funzionale Ex Macello di Via Pia	0	0	26.634	178.496	205.129
	Recupero funzionale Ex pretura	0	27.350	5.394	42.701	75.445
	Recupero e riqualificazione Ex sede Ospedale Civile	40.079	0	0	1.644	41.724
	Recupero funzionale e restauro Ex Politeama	0	0	0	1.675	1.675
	Restauro e recupero degli scavi archeologici del Castello di Montegibbio	0	0	1.570	1.022	2.592
Beni Culturali Totale		40.079	70.216	233.564	511.309	855.169
Cimiteri	Realizzazione nuovo stralcio Cimitero Nuovo Capoluogo	50.000	21.716	2.611.528	931.608	3.614.852
	Cimitero monumentale di San Prospero - Manutenzioni urgenti	0	95.800	0	5.660	101.460
	Cimitero monumentale di San Prospero - Progetto di recupero	30.000	0	53.375	13.818	97.192
	Cimitero Nuovo Capoluogo - Manutenzione straordinaria	10.428	0	31.143	7.242	48.812
	Cimitero San Michele - Manutenzione straordinaria	126.861	0	0	2.268	129.129
	Cimitero Montegibbio - Manutenzione straordinaria	0	15.828	0	1.134	16.962
	Manutenzione straordinaria - Impianti cimiteriali	27.094	28.641	0	0	55.735
Cimiteri Totale		244.382	161.985	2.696.045	961.730	4.064.142
Circoli	Manutenzione e investimenti su sedi di circoli	0	27.794	26.457	13.059	67.309
	Realizzazione nuova sede per circoli parco fiume secchia - in concessione	0	0	0	3.662	3.662
	Realizzazione casa degli orti sul secchia - in concessione	0	0	0	27.148	27.148
	Sede Circolo Pagliani di Via Monchio, 23	0	0	0	1.011	1.011
Circoli Totale		0	27.794	26.457	44.880	99.130
Commerciali	Manutenzione straordinaria - Immobili commerciali largo collodi	0	2.920	0	0	2.920
	Spese di costituzione, acquisti e capitale sociale della STU - Braida	0	0	67.351	158.682	226.033
Commerciali Totale		0	2.920	67.351	158.682	228.953
ERP	Manutenzione straordinaria impianti immobili ERP	0	65.775	111.915	108.955	286.646
	Migliorie sui immobili ERP	0	55.689	366.711	122.867	545.267
	Immobili patrimonio ERP - In concessione - Ristrutturazioni	0	0	313.283	444.329	757.612
	Ristrutturazione ex- ufficio personale e condomino grattacielo	0	0	18.000	17.713	35.713
	Realizzazione palazzina comparto eredi zanni (Erp diritto di superficie)	0	0	0	4.700	4.700
ERP Totale		0	121.465	809.909	698.565	1.629.939
Hardware e Software	Licenze e software	28.700	9.630	13.600	38.310	90.240
	Realizzazione rete wifi per valorizzazione parchi e piazze	0	0	27.093	52.400	79.493
	Personal computer e Attrezzature ufficio	0	15.113	21.098	15.540	51.751
	Realizzazione e manutenzione straordinaria impianti di videosorveglianza	0	0	30.614	85.377	115.991
	Impianti di rete, cablaggi e telefonia Uffici comunali	0	0	17.884	114.933	132.817
Hardware e Software Totale		28.700	24.743	110.290	306.559	470.292

Categoria	Descrizione intervento	Investimenti	Investimenti	Investimenti	Investimenti	Totale
		2005/2006	2007	2008	2009	2005/2009
Illuminazione pubblica	Rifacimento impianti Enel Sole	204.167	302.667	100.302	0	607.135
	Rifacimento impianti Enel Sole - parabole e nuovi punti	184.500	140.000	60.896	0	385.396
	Manutenzione straordinaria e nuovi Impianti di pubblica illuminazione	47.966	499.858	167.740	181.993	897.557
	Manutenzione straordinaria e nuovi Impianti semaforici2	0	4.872	0	8.371	13.244
Illuminazione pubblica Totale		436.633	947.396	328.939	190.365	1.903.332
Impianti sportivi	Realizzazione tribune e pista di atletica coperta	0	16.941	83.544	605.409	705.895
	Raddoppio spogliatoi di Madonna di Sotto (campo sportivo Giovanardi)	0	0	6.322	8.779	15.101
	Manutenzione straordinaria impianti sportivi	124.553	0	5.788	3.967	134.309
	Realizzazione nuovo impianto Natatorio di Via Nievo	25.000	8.525	50.061	25.129	108.715
	Realizzazione nuovi Impianti sportivi di Ca' Marta	668.250	0	223.508	2.482	894.240
	Manutenzione straordinaria Bocciodromo Comunale	74.978	304.069	29.683	4.641	413.371
	Acquisti per Bar-Bocciodromo	0	0	108.334	0	108.334
	Realizzazione percorso didattico ciclabile - pista atletica	0	0	0	5.986	5.986
	Realizzazione nuovo stadio in Via Regina Pacis in Project	0	0	0	5.153	5.153
	Piscina coperta vecchia di Via Nievo	203.630	0	0	3.655	207.285
	Realizzazione campo sportivo polivalente parco di Braida	0	0	12.347	323.165	335.513
	Adeguamento e nuove tribune Stadio E. Ricci	1.475.931	1.018.160	110.258	15.818	2.620.167
	Acquisto attrezzature per Stadio Comunale Ricci	0	158.555	0	0	158.555
	Palazzetto A. Paganelli di Via Nievo	22.249	17.550	15.989	5.195	60.984
Tribune telescopiche palazzetto sport	0	83.330	0	0	83.330	
Impianti sportivi Totale		2.594.593	1.607.130	645.834	1.009.380	5.856.937
Reti	Contatori Acqua	0	0	0	137.564	137.564
	Serbatoi	0	0	0	56.741	56.741
	Impianti di sollevamento	0	0	0	312.898	312.898
	Allacciamenti acqua	0	0	0	2.421.969	2.421.969
	Impianti di depurazione	0	0	0	787.943	787.943
	Collettori fognari	0	0	0	121.500	121.500
	Impianto depurazione fumi reflui	0	0	0	106.685	106.685
	Telecontrollo	0	0	0	74.213	74.213
	Reti acquedotto	8.470.000	0	0	2.079.842	10.549.842
	Reti fognarie	15.024.000	0	0	0	15.024.000
	Reti gas	10.700.000	0	0	0	10.700.000
Reti Totale		34.194.000	0	0	6.099.352	40.293.352

Categoria	Descrizione intervento	Investimenti 2005/2006	Investimenti 2007	Investimenti 2008	Investimenti 2009	Totale 2005/2009
Impianti ambientali	Realizzazione isola ecologica interrata piazza pascoli	0	0	101.952	5.594	107.546
	Realizzazione nuova isola ecologica via dei moli	0	0	0	1.855	1.855
	Realizzazione opere per depurazione acque isola ecologico Arcobaleno	0	0	0	36.043	36.043
Impianti ambientali Totale		0	0	101.952	43.492	145.444
Interventi Ambientali	Interventi di riqualificazione ambientale dell'asta del fiume secchia	0	0	0	12.005	12.005
	Realizzazione nuovo canile intercomunale - quota SGP	0	0	0	932.455	932.455
Interventi Ambientali Totale		0	0	0	944.461	944.461
Automezzi	Automezzi e motomezzi	0	0	0	57.777	57.777
Automezzi Totale		0	0	0	57.777	57.777
Mobilità	Ristrutturazione Piazza Martiri Partigiani	0	19.100	19.478	46.194	84.772
	Ristrutturazione Piazza c/o Scuole G. Pascoli	0	18.750	380.272	9.140	408.162
	Realizzazione piste ciclabili	0	0	25.941	24.583	50.523
	Realizzazione barriere anti rumore	0	0	166.317	80.915	247.232
	Riqualificazione assi principali viabilità e rotonde - in concessione	0	125.702	151.781	0	277.483
	Riqualificazione viabilità e parcheggi Albero d'Oro™	0	0	0	11.329	11.329
	Manutenzione straordinaria strade e marciapiedi aree periferiche	0	0	0	6.211	6.211
	Riqualificazione arredo urbano	5.508	7.000	211.172	5.196	228.877
	Acquisto Parcheggio la Cavallerizza	198.000	0	0	597	198.597
	Eliminazione barriere architettoniche (accessi centro urbano)	0	37.815	244.626	0	282.440
	Interventi di riqualificazione centro storico viali centro storico	0	56.250	129.234	0	185.484
	Riqualificazione viabilità quartieri braida e rometta	0	0	0	226.898	226.898
	Riqualificazione centro storico (vie xx sett., mazzini, stazione)	0	0	0	244.785	244.785
	Riqualificazione aree periferiche - pedonale via san michele	0	0	0	165.816	165.816
	Percorsi ciclo-pedonali Borgo Venezia e quattroponti	0	0	0	173.679	173.679
	Riqualificazione dell'autostazione delle linee extraurbane	0	0	0	167.826	167.826
	Interventi manutenzione straordinaria pavimentazioni stradali	0	0	0	231.372	231.372
	Rotatoria tra via Emilia Romagna e Via valle d'Aosta	0	0	0	245.316	245.316
	Completamento ciclo-pedonali Via San Giorgio e Via Mazzini	0	0	0	110.354	110.354
	Realizzazione parcheggio a servizio del centro storico	0	0	5.723	19.399	25.122
	Nuova rotonda a San Michele	0	0	0	10.931	10.931
	Opere di sistemazione idraulica e messa in sicurezza viabilità comunale (caditoie)	0	0	0	7.374	7.374
	Quartiere Braida: riqualificazione viabilità e arredo urbano	0	158.737	78.830	16.394	253.961
	Adeguamento funzionale Sassuolo Due/Fontanazzo	7.038	68.518	48.463	2.588	126.608
	Arredo urbano di proprietà'	0	0	22.196	11.538	33.734
	Segnaletica Verticale	0	0	0	19.792	19.792
	Riqualificazione opere stradali	247.066	259.427	166.613	0	673.106
Manutenzione straordinaria opere stradali	223.952	1.156	16.377	28.087	269.571	
Mobilità Totale		681.564	752.455	1.667.023	1.866.314	4.967.356

Categoria	Descrizione intervento	Investimenti	Investimenti	Investimenti	Investimenti	Totale
		2005/2006	2007	2008	2009	2005/2009
Global Strade	Global strade - manutenzione straordinaria opere stradali	952.028	1.795.655	3.357.156	1.210.287	7.315.125
Global Strade Totale		952.028	1.795.655	3.357.156	1.210.287	7.315.125
Scuole	Demolizione e ricostruzione Scuola Elem. Caduti per la Liberta ^{***}	0	619.973	200.443	2.809	823.226
	Manutenzione straordinaria Nidi d'infanzia	0	103.682	66.828	25.207	195.717
	Manutenzione straordinaria Scuole materne	0	479.410	1.588.716	128.071	2.196.198
	Manutenzione straordinaria Scuole elementari	0	239.280	969.792	109.012	1.318.083
	Manutenzione straordinaria Scuole medie	0	26.062	405.924	65.749	497.735
	Scuola Primaria Vittorino da Feltre ^{***}	0	113.883	8.970	4.587	127.440
	Realizzazione nuova scuola di braida	0	0	1.622	918	2.540
	Manutenzione straordinaria Sc. Pascoli - Sostituzione infissi	0	0	0	120.289	120.289
	Manutenzione straordinaria Sc. Carducci - Sostituzione infissi	0	0	0	138.146	138.146
	Ristrutturazione e rinforzo strutturale materna Centro Storico	0	0	0	133.181	133.181
	Adeguamento barriere architettoniche elementari Collodi	0	0	0	61.926	61.926
	Rinforzo fondazioni palestra Medie Levi - Via Mazzini	0	0	0	180.386	180.386
	Global Edifici - Sostituzione Infissi edifici scolastici	0	297.712	302.721	4.837	605.270
	Realizzazione nuovo centro produzione pasti in project	0	0	0	9.541	9.541
	Interventi di adeguamento antisismico edifici scolastici	0	0	0	5.438	5.438
	Realizzazione nuova Materna Madonna di Sotto e giardino	0	0	413.240	8.496	421.737
	Manutenzione straordinaria scuole medie cavedoni	0	147.014	0	11.323	158.337
Scuole Totale		0	2.027.015	3.958.255	1.009.917	6.995.188
Sociali	Manutenzione straordinaria Struttura protetta Casa Serena	39.807	0	0	0	39.807
	Adeguamento e antincendio casa protetta Casa Serena	13.605	37.058	20.626	97.766	169.055
	Ripristino urgente "Casa Fantini"	0	49.980	0	5.840	55.820
	Realizzazione nuova RSA disabili adulti Madonna di sotto	0	0	24.349	37.818	62.168
Sociali Totale		53.412	87.038	44.975	141.424	326.849
Spese Generali	Oneri pluriennali	32.946	5.000	30.591	0	68.537
	Attrezzature per allestimenti	0	0	72.627	47.212	119.839
	Costruzioni leggere per allestimenti	0	0	24.238	14.229	38.467
	Cablaggi, impianti di continuità elettrica e condizionamento	0	40.659	20.096	6.523	67.277
	Impianti generici	0	0	0	20.739	20.739
	Attrezzatura generica	13.488	15.340	14.376	81.393	124.597
	Mobili e Arredi	0	0	8.892	38.499	47.391
Spese Generali Totale		46.434	60.999	170.820	208.595	486.847

Categoria	Descrizione intervento	Investimenti	Investimenti	Investimenti	Investimenti	Totale
		2005/2006	2007	2008	2009	2005/2009
Terreni Edificabili	Terreni - In proprieta' (Conferimenti 2005)	406.000	0	0	0	406.000
	Acquisto complesso immobiliare di Via Po nr.6 (ex cantina sociale)	0	1.800.000	0	0	1.800.000
	Acquisto terreno da destinare a nuova scuola materna di Braida	0	0	0	1.059.265	1.059.265
Terreni Edificabili Totale		406.000	1.800.000	0	1.059.265	3.265.265
Uffici	Acquisto ldeposito sito nel direzionale XX Settembre	0	0	20.000	0	20.000
	Riqualificazione e messa a norma biblioteca (2 progetti)	0	0	8.834	111.335	120.168
	Quota di proprietà ufficio comune	0	0	10.119	849.199	859.318
	Realizzazione nuovo fabbricato in via San Pietro da adibire a uffici P.M. e CRI	0	0	109.302	302.396	411.698
	Riqualificazione area ex-cantina sociale e nuova sede GDF	0	0	103.494	48.494	151.989
	Ristrutturazione ex sede Sat per Polo della protezione civile	0	0	33.647	76.051	109.697
	Recupero funzionale Ex Caserma dei carabinieri	0	0	0	1.508	1.508
Uffici Totale		0	0	285.396	1.388.983	1.674.378
Global Calore	Global Calore- Impianti cimiteriali	4.169	0	29.333	0	33.502
	Global Calore - Impianti sportivi	5.172	0	0	0	5.172
	Global Calore - Edifici scolastici	0	0	0	200	200
	Global Calore - Sostituzione Caldaie	0	909.105	327.349	0	1.236.455
	Global Calore - Sostituzione Caldaie - Estensione 2008	0	0	40.663	42.327	82.990
Global Calore Totale		9.341	909.105	397.345	42.527	1.358.318
Global Edifici	Global Edifici - Impianti Cimiteriali	0	30.693	46.639	28.290	105.622
	Gloabl Edifici - Impianti sportivi	7.433	23.919	108.269	0	139.620
	Global Edifici - Uffici Pubblici	371	75.655	149.741	273.868	499.635
	Global Edifici - Strutture adibite a servizi sociali	0	42.935	61.891	41.066	145.892
	Global Edifici - Beni di interesse storico culturale	0	11.679	47.488	11.864	71.031
	Global Edifici - Strutture di pertinenza stradale	0	60.735	46.411	55.667	162.814
	Global Edifici - Sedi di Circoli e Associazioni	0	54.412	34.199	50.192	138.803
	Global Edifici - Edifici scolastici	0	11.789	39.661	178.866	230.315
Global Edifici Totale		7.804	311.817	534.298	639.813	1.493.732

Categoria	Descrizione intervento	Investimenti 2005/2006	Investimenti 2007	Investimenti 2008	Investimenti 2009	Totale 2005/2009
Verde Pubblico	Realizzazione parco Madonna di Sotto in Via Frati Strada Alta	0	27.798	135.590	1.186	164.573
	Manutenzione straordinaria Parco di Montegibbio	0	11.037	21.639	53.556	86.231
	Manutenzione straordinaria verde pubblico	97.747	104.268	261.275	139.901	603.192
	Riqualificazione dei parchi cittadini	44.789	0	59.585	56.768	161.142
	Manutenzione straordinaria Alberature stradali	0	55.143	171.670	354.132	580.945
	Manutenzione straordinaria Parco Villa Vistarino	53.989	25.904	193.041	95.006	367.941
	Manutenzione straordinaria del parco ducale	0	0	2.071	14.070	16.141
	Manutenzione straordinaria parco Arcobaleno Viale Guicciardini	0	0	0	150.051	150.051
	Manutenzione straordinaria parco Norma Barbolini - Via Monchio	0	0	0	107.037	107.037
	Manutenzione straordinaria verde pubblico in corso (albero ogni nuovo nato)	0	0	0	8.605	8.605
	Manutenzione straordinaria verde pubblico in concessione - Comitati	0	0	0	104.511	104.511
	Attrezzature per parchi giardini e verde pubblico	0	71.047	108.205	88.269	267.521
	Realizzazione del Giardino pubblico di Via Ariosto e Via Alfieri	0	0	90.466	1.752	92.218
	Lavori di sistemazione del Parco O.Tassi"	0	173.720	8.525	175	182.419
Verde Pubblico Totale		196.525	468.918	1.052.066	1.175.018	2.892.527
Rimanenze merci	Acquisto terreni commerciali spray dry, fassbinder, autoporto, rometta81	0	0	5.305.007	0	5.305.007
Rimanenze merci Totale		0	0	5.305.007	0	5.305.007
Totale complessivo		39.891.495	11.176.650	21.792.682	19.768.693	92.629.520

Di seguito si riportano In sintesi gli obiettivi e le azioni relative ai principali interventi realizzati o avviati

Progetto Braida

All'interno di questa definizione si possono collocare una serie di interventi appartenenti alle diverse categorie (verde ,opere stradali, illuminazione pubblica, ristrutturazione di fabbricati) e tendenti alla riqualificazione del quartiere Braida secondo priorità indicate dal socio.

E' stata avviata con approvazione in consiglio comunale della Società di Trasformazione Urbana (STU) per la riqualificazione dell'edificio di via Circonvallazione 179 a Braida. La società sarà composta da Comune di Sassuolo, SGP e privati (proprietari, realizzatori, finanziatori) con lo scopo di demolire e ricostruire lo stabile di via circonvallazione 179 usufruendo del premio urbanistico previsto dal PSC e riqualificando l'area dopo la chiusura dello stabile per motivi igienico sanitari.

Una volta approvato il POC sarà possibile proseguire con le procedure per l'avvio della STU.

Nel mese di gennaio lo stabile è stato evacuato e messo in sicurezza.

E' stato demolito il fabbricato di Via S. Pietro dove è prevista la nuova Sede della Polizia Municipale e della Croce Rossa Italiana .

Beni culturali

Sono stati avviati i lavori per il recupero di Villa Vistarino e la sua destinazione a Biblioteca Ragazzi tanto che nel marzo del 2009 si è proceduto all'affidamento provvisorio dei lavori.

Per il cimitero di S. Prospero è stato avviato il progetto di recupero oltre alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria ed è stato realizzato il libro di descrizione del patrimonio culturale.

E' stato affidato il recupero dell'ex Macello per realizzare una sala polivalente e i lavori sono ormai terminati.

Sono stati redatti e trasmessi alla soprintendenza i progetti preliminari per il recupero dei locali ex Pretura in Piazza Garibaldi e per il rifacimento della facciata del Palazzo comunale in via Fenuzzi.

E stato redatto un progetto di manutenzione straordinaria del tetto e dell'interrato della biblioteca ospitata nel fabbricato della paggeria

E' stato redatto e approvato dalla soprintendenza il progetto per il restauro della facciata del Municipio su via Fenuzzi, naturale completamento della ristrutturazione del palazzo comunale che verrà realizzato nel 2010.

Cimiteri

E' stato completato il nuovo stralcio (settimo) del cimitero nuovo comprendente circa 2000 nuovi loculi e 90 tombe di famiglia mentre sempre nel cimitero nuovo si è realizzato il nuovo campo di dispersione delle ceneri in ottemperanza alle disposizioni regionali . Del progetto del settimo stralcio faceva parte anche il rifacimento dei percorsi pedonali interni della parte esistente, percorsi completamente ristrutturati migliorando così la fruibilità dell'intero cimitero.

Si era dato poi avvio alla progettazione per un crematorio da realizzare in project financing dopo che Sassuolo si è candidato con successo alla localizzazione di una struttura di questo tipo per la zona Sud della Provincia: tale realizzazione è stata però sospesa per valutazioni da parte del socio.

ERP Edilizia Residenziale Pubblica

Nel corso del 2008 è stato avviato da ACER il piano di manutenzione straordinaria e ristrutturazione del patrimonio ERP programmato nel corso del 2008.

Nel corso del 2007 è stata inoltre perfezionata la convenzione di servizio con Acer sulla base della quale sono stati avviati nel 2008 i progetti di manutenzione straordinaria del "Serpentone" di Via Respighi, la progettazione del nuovo edificio ERP legato alla convenzione urbanistica eredi Zanni.

Edilizia scolastica

Durante l'estate 2009, presso la scuola secondaria di primo grado Levi di via Mazzini è stato completato l'intervento di rinforzo delle fondazioni, iniziato lo scorso anno, adeguando la zona della palestra alla normativa antisismica, attraverso la realizzazione di micropali.

In occasione di tali lavori, nella zona dei vecchi spogliatoi all'interno della palestra sono stati creati gli spazi per l'arbitro, con annesso servizio igienico e un deposito attrezzi compartimentato.

Nella scuola primaria Collodi gli interventi hanno riguardato l'adeguamento alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche del plesso, con la realizzazione di un servizio igienico per disabili e l'installazione di una piattaforma elevatrice.

Importante è stato anche l'intervento di ristrutturazione di tutti i servizi igienici realizzato presso la scuola dell'infanzia Centro Storico. In questi locali è stato realizzato il rinforzo strutturale attraverso fasciatura con fibre di carbonio per completare la campagna di adeguamento alla normativa antisismica iniziato l'anno precedente in tutti i locali dell'edificio.

I locali deposito della scuola secondaria di primo grado Cavedoni sono stati compartimentati e dotati di porte REI e camini di evacuazione fumi

Anche durante quest'anno è proseguita l'importante attività di sostituzione degli infissi, importante sia ai fini della sicurezza che del risparmio energetico: alle scuole Pascoli sono stati sostituiti gli infissi della zona ingresso e spogliatoi palestra al piano terra e della zona segreteria al piano primo. Alle scuole Carducci, l'intervento ha riguardato tutto l'immobile salvo la zona della palestra e quella della mensa, in cui i serramenti appaiono ancora in buone condizioni.

Verde

È stata rinnovata completamente l'area verde del circolo Pagliani a Borgo Venezia e si sono avviati i lavori per la ristrutturazione del parco Arcobaleno in via Zanella.

Si è completata la riqualificazione della circonvallazione Nord Est nel quartiere Braida che prevede la realizzazione di aree verdi in fregio alla circonvallazione e la creazione di un viale alberato secondo le indicazioni del laboratorio sulla sicurezza urbana del Politecnico di Milano.

Oltre a questi interventi relativi ad aree verdi completamente rifatte, si è intervenuto con la manutenzione straordinaria del parco di Montegibbio, con interventi sulle alberature stradali, sui giochi/arredi parchi cittadini e aree verdi scolastiche e la manutenzione straordinaria del parco Vistarino.

È stato realizzato il Progetto "nuovi nati" consistente nel piantare un albero per ogni nuovo nato e sono stati realizzati piccoli progetti nei vari parchi secondo le richieste dei vari "comitati di quartiere."

Illuminazione pubblica

Nel corso del 2009 si è completata la redazione del PRIC (piano regolatore della illuminazione comunale) che è lo strumento di gestione territoriale della illuminazione pubblica. Lo strumento che – a partire dalla analisi dell'esistente – individuerà le priorità e gli interventi da programmare nei prossimi anni.

In anticipazione di tale programmazione, su indicazione della amministrazione comunale, sono stati realizzati una serie di interventi rivolti a migliorare **la sicurezza**: citiamo a questo proposito l' illuminazione zona giochi del Parco Arcobaleno, il Parco di via Costa, il Parco di via Fermi, Via Santa Giulia, Via Moncalieri: parcheggio accanto al Parco ducale, ammodernamento impianto di Via Pertini (zona poco illuminata causa armature molto vecchie), Pista ciclo/pedonale Via Gramsci/via Turati, aumento illuminazione portico di P.za Risorgimento, illuminazione strada laterale di via Pia, comprensiva del ponte sul canale di Modena.

Videosorveglianza

Direttamente collegato al tema sicurezza trattato nel paragrafo dell'illuminazione pubblica, nel corso del 2008 sono stati presi in carico dal comune gli impianti di videosorveglianza su spazi pubblici ed edifici. Nel corso del 2009 è iniziato un piano di ampliamenti della rete con interventi nei parcheggi interrati di Sassuolo 2/fontanazzo e del cimitero di san prospero all'incrocio di via radici nel quartiere di pontenuovo.

L'intera rete di videosorveglianza costituisce per il socio uno strumento indispensabile per aumentare la sicurezza urbana mentre per la società un elemento qualificante sul fronte assicurativo per ridurre il rischio di furti e di danneggiamenti sul patrimonio gestito. L'intera rete è affidata al monitoraggio della centrale operativa di Polizia Municipale senza alcun intervento da parte degli addetti della società e costituisce un primo nucleo replicabile sul mercato privato di integrazione tra vigilanza privata e pubblica.

Hot-Spot wifi

Il progetto, avviato nell'autunno 2008 e inaugurato nell'aprile 2009, è finalizzato a rendere disponibile ai cittadini un nuovo servizio che permetta loro, oltre al normale accesso ai servizi internet, di fruire degli spazi pubblici con maggiore assiduità. Dopo i primi 8 hot spot, si sta procedendo a progettare una un potenziamento del servizio e una sua estensione a nuove zone della città.

Impianti sportivi

Nel corso del 2009 è stata affidata, in project financing, la realizzazione della nuova piscina coperta di via Nievo mentre è stata praticamente completata la costruzione della tribuna con sottostante pista/palestra di atletica presso il campo di atletica . E' stata realizzato nuovo campo polivalente presso il parco Braida al fine di incrementare le attività interne al parco e migliorare le condizioni di sicurezza urbana. Sempre nell'abito degli impianti sportivi si è intervenuto sulla impiantistica e sulle vie di esodo del palazzetto dello sport in modo da giungere anche qui alla messa a norma e all'ottenimento dei nulla osta per una capienza di 1500 persone.

Strade e Mobilità

Gli interventi di ampliamento e sistemazione hanno riguardato principalmente il completamento delle rotonde a tutela della sicurezza del traffico contestualmente alla riqualificazione del quartiere Braida .

Si è proseguito nella Progettazione di Piazza Martiri Partigiani ed è stato elaborato il progetto esecutivo concordandolo con la Soprintendenza . .

E' stato sospeso il bando per la realizzazione del parcheggio interrato di piazza della Libertà con il metodo della finanza di progetto e si sta analizzando una soluzione più generale all'interno del centro storico, valutando anche piazza Martiri partigiani.

Nel centro storico è stata rifatta la pavimentazione via XX Settembre e inizio di Via Mazzini.

Nell'ambito della mobilità ciclabile oltre al completamento del della pista ciclabile di collegamento fra la via Panaro a Braida con la ristrutturazione di via S. Pio X

E' stato poi completato il progetto di realizzazione di un percorso per persone disabili all'interno del centro storico, che si propone di trasformare i percorsi pedonali adeguandone le dimensioni ed eliminando le barriere architettoniche completando la sistemazione di via San Giorgio.

E' stato completato il percorso pedonale su via Rometta bassa e realizzato il collegamento ciclopedonale fra via Rometta e l'ospedale nuovo a Sud.

E' stato completato il collegamento ciclopedonale fra via Ancora e la via radici e realizzato sistemato il percorso di fianco a via Radici in monte. E' stata completata la rotonda di via Emilia Romagna con via Valle d'Aosta .

E' stato completato il progetto delle barriere antirumore sul cavalcavia Da Verrazzano, con l'ampliamento ad Ovest .

Sempre nell'ambito della mobilità si sono attuate azioni in collaborazione con l'agenzia della Mobilità Amo e ATCM di razionalizzazione del trasporto pubblico .

I dati complessivi degli i utenti trasportati del Servizio Urbano di Sassuolo nel triennio 2007/2009 sono :

2007	71.513 viaggiatori
2008	115.517 viaggiatori
2009	117.442 viaggiatori

E' evidente l'incremento avvenuto nel 2008, a fronte della revisione del servizio avvenuta nel settembre 2007.

Nel 2009 il servizio di Sassuolo e' comunque l'unico che continua ad aumentare a livello provinciale , in controtendenza rispetto a Modena e Carpi che hanno subito rilevanti flessioni e la situazione dei primi 2 mesi 2010 conferma il trend di crescita.

Nell'ambito di queste azioni è stata realizzata nel 2009 la completa ristrutturazione della stazione degli autobus extraurbani che ha creato assieme al rendez vous urbano e alle due stazioni di Modena e Reggio delle ferrovie FER un vero e proprio terminale intermodale di integrazione. Sempre per migliorare l'accesso al sistema delle stazioni è stato realizzato un marciapiede su via stazione lato nord che mette in sicurezza l'accesso delle persone provenienti dall'area est della città.

Immobili Sociali

Nel corso del 2009 è proseguita la progettazione finalizzata dell'adeguamento della residenza per anziani Casa Serena per il quale – sulla base del progetto definitivo approvato – è stato ottenuto dal comune un contributo dalla Fondazione Cassa di risparmio di Modena.

E' stato redatto uno studio di fattibilità per lo spostamento di Casa Serena nell'area del nuovo Ospedale e sono stati presi contatti con l'USL proprietaria dell'area.

Questo intervento sarà realizzato in project financing sfruttando le potenzialità edificatorie dell'attuale area di Casa Serena.

E' stata conclusa la gara per la realizzazione del nuovo centro disabili in finanza di progetto di Madonna di Sotto sulla base di un accordo con gli altri comuni del distretto interessati all'opera (Formigine Fiorano e Maranello) recepito nel piano di Zona

E stata avviata la redazione dello studio di fattibilità del nuovo centro produzione pasti.

Uffici ed edifici pubblici

E' stato approvato il progetto definitivo dell'adeguamento della sede ex Sat come polo di protezione civile e magazzino operai del comune , operazione che permetterà il recupero dei magazzini di Via Pia destinati a sede di attività commerciali e/o mercato coperto così come previsto dal Piano Strutturale: il progetto è in attesa di valutazione da parte del socio.

I principali interventi sono la realizzazione – quasi completata – della nuova sala polivalente presso i locali dell' Ex macello, la sistemazione della biblioteca.

Nell'ambito del progetto definitivo della nuova sede della polizia municipale e della CRI in via S. Pietro è stata realizzata la demolizione dell'edificio chiuso per motivi igienico sanitari, intervento fondamentale per la riqualificazione del quartiere Braida .

Contestualmente si è proceduto alla chiusura dell'edificio di via Circonvallazione 189 e dell'edificio di via Circonvallazione Nord est (UNIEDIL) in attuazione di ordinanze del Sindaco.

Eventi

Completata nel 2008 l'acquisizione del ramo eventi da Area Aree, nel 2009 è stata sperimentata la gestione integrata degli eventi fra tramite tutto il personale SGP, con ottimi risultati dal punto di vista dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi .

Si è semplificata la gestione delle attività market rendendo anche meno probabili disguidi (ad esempio la stessa area ceduta contemporaneamente da SGP e da Area Aree) e semplificando il rapporto a cittadini ed imprese che si trovano un unico interlocutore e cioè SGP con le stesse persone di prima.

L'altro aspetto positivo è che aumentando l'area market cioè le attività in regime IVA e aumentando l'IVA attiva si migliora la situazione di cassa di SGP diminuendo il credito di IVA.

ANALISI DEI RICAVI E DEI COSTI

La riorganizzazione compiuta dalla società nel corso del 2007 ha permesso di migliorare l'analisi dei dati contabili.

Di seguito sono riportate le tabelle analitiche relative alle categorie di ricavo riclassificate con il loro andamento nel periodo 2006/2009.

Categoria di ricavo	Bilancio 2006	Bilancio 2007	Bilancio 2008	Bilancio 2009
Affitto reti idrico e gas	1.040.724	1.048.250	1.063.156	1.483.056
Affitto beni immobili	62.119	511.094	583.035	654.118
Ricavi da concessioni e servizi cimiteriali	972.904	574.403	1.697.214	858.860
Ricavi da canoni del suolo, viabilità e pubblicità	1.203.181	1.137.367	1.367.842	1.264.103
Ricavi da piano della sosta	337.382	435.803	422.121	409.982
Ricavi per servizi di gestione immobili pubblici	798.250	1.359.639	1.772.566	1.747.539
Ricavi da immobili ERP	478.635	943.704	949.053	966.311
Ricavi gestione eventi e manifestazioni	30.401	29.762	362.245	307.455
Ricavi per servizi per conto di terzi	203.238	308.986	472.158	761.261
Rettifiche per lavori in economia	135.466	400.000	1.575.194	2.578.929
Rimborsi servizi e sinistri	36.335	62.019	87.606	130.194
Altri ricavi	2.347	245	44.028	7.817
Proventi Finanziari	17.396	20.154	34.808	6.385
Plusvalenze patrimoniali e merci in conto acquisti	0	1.800.000	0	54.450
Sopravvenienze attive	26	51.225	95.164	783.964
Contributi c/impianti di competenza	0	0	75.794	107.055
Contributi c/esercizio Comune di Sassuolo	1.750.000	1.300.000	815.000	0
Totale complessivo	7.068.403	9.982.652	11.416.982	12.121.479

Il completamento del trasferimento dei beni a SGP ha anche permesso una più precisa gestione dei conti e una analisi più dettagliata per natura della spesa dei fattori di costo. Di seguito sono riportate in forma disaggregata rispetto al bilancio e alla nota integrativa le principali fonti di spesa della società nel periodo 2006/2009.

Occorre osservare come nel corso dell'esercizio 2006 la gestione in appalto "in house" di molti servizi abbia comportato una obbligatoria imputazione dei costi a conto economico, anche quando si trattava di interventi di manutenzione straordinaria (Immobili scolastici e uffici).

Risorsa Intervento	Natura della spesa	Bilancio 2006	Bilancio 2007	Bilancio 2008	Bilancio 2009
01 - Personale	Personale dipendente	321.787	528.177	1.166.803	2.096.433
	Personale comandato	720.828	1.140.377	811.368	267.591
01 - Personale Somma		1.042.615	1.668.554	1.978.171	2.364.025
02 - Acquisto di beni di consumo	Merchi in conto acquisti	0	700.000	5.305.007	54.450
	Rimanenze finali	0	0	-5.305.007	0
	Acquisti di beni	0	21.284	35.023	21.026
	Materiali di manutenzione	27.944	26.629	37.663	47.670
	Acquisto Software	0	0	0	0
	Carburanti	0	0	0	7.066
	Cancelleria e stampati	3.504	85	6.790	5.149
	Abbonamenti	0	500	500	1.558
Acquisti generici	0	0	0	0	
02 - Acquisto di beni Somma		31.447	748.498	79.976	136.920

Risorsa Intervento	Natura della spesa	Bilancio 2006	Bilancio 2007	Bilancio 2008	Bilancio 2009
03 - Prestazioni di servizi	Appalto servizi cimiteriali	201.014	305.185	215.300	219.707
	Manutenzione illuminazione pubblica	218.612	223.058	188.470	255.192
	Manutenzione ordinaria viabilità e sosta	1.043.233	490.509	495.596	461.628
	Manutenzione ordinaria verde	342.527	346.521	542.115	311.529
	Manutenzione ordinaria immobili	712.618	438.525	346.262	370.544
	Gestione Impianti Sportivi	404.779	444.872	453.257	459.896
	Servizi per conto di terzi	30.053	33.987	57.527	331.807
	Utenze elettriche	112.606	303.760	293.734	290.994
	Utenze illuminazione pubblica	511.231	492.598	686.829	617.434
	Utenze acqua	87.217	62.577	64.152	155.439
	Spese condominiali	18.774	59.770	62.315	71.439
	Gestioni eventi e manifestazioni	0	0	515.160	576.826
	Utenze gas	45.865	9.337	25.187	38.473
	Collaborazioni coordinate e continuative	120.785	129.868	89.139	99.363
	Assicurazioni personale dipendente	8.535	16.951	20.690	14.018
	Acquisti di beni	0	980	0	0
	Manutenzione e assistenza software	13.600	43.233	57.377	43.835
	Spese Pubblicitarie	5.656	12.251	15.849	6.582
	Spese bancarie e postali	18.776	18.026	16.877	18.169
	Manutenzione ordinaria beni mobili	0	89.366	37.762	0
	Utenze Telefoniche	0	0	0	243
	Organi di governo	10.500	11.067	11.133	28.303
	Spese di Rappresentanza	0	0	0	0
	Corsi di Formazione	560	2.000	2.820	1.775
	Spese di Trasferta	356	1.717	1.415	2.748
	Spese di pulizia	0	28.720	157.911	113.811
	Spese di vigilanza	649	0	4.217	5.797
	Manutenzione hardware e videosorveglianza	0	3.315	93.696	100.171
	Gestione calore	679.181	494.018	553.409	576.200
	Gestione ERP	205.679	367.683	377.542	378.468
	Rimborso servizi al Comune	55.000	425.600	284.400	166.667
	Altre prestazioni	193.852	60.443	72.246	87.966
	Service comune	77.000	77.000	77.000	77.000
03 - Prestazioni di servizi Somma		5.118.659	4.992.935	5.819.390	5.882.024
04 - Utilizzo Beni di terzi	Affitto immobili commerciali	0	356.646	386.115	393.239
	Affitto beni demaniali	10.490	8.186	13.777	8.376
04 - Utilizzo Beni di terzi Somma		10.490	364.832	399.892	401.615
06 - Interessi passivi	Interessi passivi	268.130	760.369	1.525.463	1.583.379
06 - Interessi passivi e oneri finanziari Somma		268.130	760.369	1.525.463	1.583.379
07 - Imposte e Tasse	Imposte e Tasse	65.142	131.505	184.851	249.176
07 - Imposte e Tasse Somma		65.142	131.505	184.851	249.176
08 - Oneri straordinari	Sopravvenienze passive	3.353	23.762	58.768	414.495
	Indennizzi	1	0	50.000	0
	Oneri straordinari	0	0	0	0
08 - Oneri straordinari Somma		3.354	23.762	108.768	414.495
09 - Svalutazione crediti	Svalutazione crediti	0	25.000	125.000	50.000
09 - Svalutazione crediti Somma		0	25.000	125.000	50.000
Totale complessivo		6.539.838	8.715.455	10.221.510	11.081.634

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE DELLA SOCIETA'

Dal punto di vista operativo, nel periodo 2007-2009 la società ha completato le operazioni di startup operativo concentrando le risorse umane interne sui seguenti obiettivi:

- L'attivazione della nuova contabilità economico-patrimoniale, la gestione informatizzata del libro cespiti nonché il completamento del subentro a tutti i rapporti contrattuali precedentemente gestiti dal socio. Per queste attività la società si è avvalsa del contratto di service amministrativo e contabile instaurato con i servizi finanziari del Comune che hanno garantito sia la piena conoscenza delle controparti e dei contratti in essere che la corretta contabilizzazione delle poste contabili in essere;
- La presa in carico di tutti i rapporti attivi e passivi relativi ai beni conferiti in proprietà e concessione ed in particolare:
 - o La voltura di tutte le utenze
 - o Il subingresso ai rapporti contrattuali
 - o La chiusura delle poste contabili passive precedentemente in carico al Comune di Sassuolo (Stati avanzamento lavori su scuole ed edifici);
- L'attivazione del nuovo regolamento per l'applicazione del canone di concessione del suolo che ha permesso, oltre ad un miglioramento dei ricavi, una razionalizzazione procedurale e un nuovo modello di gestione del rapporto con cittadini, imprese e grandi utenti in materia di uso razionale e responsabile del suolo pubblico;
- La completa gestione delle attività di vendita dei servizi cimiteriali in forma integrata presso gli sportelli dei servizi demografici (Vendita loculi, servizi cimiteriali, lampade votive);
- Il riordino di tutti i rapporti contrattuali passivi e attivi con gli affidatari degli impianti sportivi e dei beni immobili;

Per attuare questo complesso insieme di obiettivi, la società, congiuntamente al socio, ha avviato un processo di potenziamento e riorganizzazione delle risorse umane in dotazione con l'obiettivo di garantire autonomia gestionale ai processi operativi. In particolare si è proceduto:

- al consolidamento dell'affidamento dei servizi amministrativi e di supporto al Comune di Sassuolo tramite il contratto di service amministrativo con l'obiettivo di razionalizzare le risorse di staff;
- l'acquisizione dal socio di servizi generali per i quali non risulta conveniente smembrare contratti di servizio e forniture;
- alla concentrazione in un unico ufficio di gestione del suolo tutte le attività di rilascio autorizzazioni in modo da semplificare il rapporto con il cittadino e permettere una gestione unitaria di tutte queste attività prima divise fra diversi uffici comunali.

Nel corso del 2009 hanno inoltre trovato una definizione definitiva il complesso di **procedure amministrative** sia del Comune che della società per dare pieno compimento al principio di "Direzione e Controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi" previsto dall'art. 113-bis, comma 1, lett. c del D.Lgs 267/2000. In termini procedurali la società opera pertanto secondo procedure oggi chiare e definite. In particolare:

- **Approvazione budget di previsione, piano industriale e piano degli investimenti e sue variazioni previste dal nuovo statuto:**

1. il budget è predisposto dall'amministratore unico con il supporto del Settore Sviluppo e Gestione Risorse del comune sulla base delle indicazioni generali fornite dai programmi della amministrazione
 2. la giunta lo propone al consiglio comunale allegandolo al bilancio di previsione del comune
 3. il consiglio comunale ne autorizza l'approvazione tramite la delibera di approvazione del bilancio del Comune di Sassuolo
 4. il budget è deliberato in via definitiva dall'assemblea dei soci di SGP nella forma autorizzata dal consiglio comunale.
- **Approvazione progetti di lavori pubblici e schemi di appalto:**
 1. il progetto è redatto dalle strutture della società e presentato dall'amministratore unico alla giunta
 2. la giunta lo approva con propria deliberazione autorizzando la società alla sua esecuzione
 3. l'amministratore unico attiva le procedure di attuazione di quanto previsto
 - **Gestione delle procedure di gara**
 1. Fino all'approvazione di propri regolamenti, la società applica i regolamenti per gare e affidamenti approvati dal Comune di Sassuolo
 2. Bandi e capitolati di gara rispettano integralmente la normativa pubblica di riferimento
 3. Le procedure di assunzione del personale rispettano le procedure previste dal regolamento comunale in materia di selezioni ad evidenza pubblica di personale quindi solo tramite bandi pubblici di selezione e relative procedure

Poiché nel corso dell'esercizio 2008 è stata completata positivamente la procedura concordata con i sindacati per il passaggio del personale del Comune negli organici di SGP, nel 2009 la società ha potuto operare completamente a regime.

In questo modo è stato raggiunto l'obiettivo di garantire alla società una piena autonomia operativa nonché quello di sviluppare proprie professionalità da dedicare a servizi di ingegneria, logistica e allestimenti evitando o limitando, per quanto possibile, il ricorso ad incarichi professionali e/o appalti esterni assai onerosi ma soprattutto che non consente un adeguato governo delle attività e la coerenza del prodotto progettuale con il bisogno che deve soddisfare .

Al 31 dicembre 2009 l'organico della società era così composto:

Tab 3: Organici al 31 dicembre 2009

Ufficio	Assunti	CoCoPro	Totale
Dirigente	1	0	1
Servizio Edilizia Pubblica	8	1	9
Servizio Mobilità e Infrastrutture	4	0	4
Servizio Marketing	1	0	1
Servizio Sportello Casa	2	2	4
Servizio Amministrativo	4	0	4
Servizio Patrimonio e Accatastamenti	1	0	1
Servizio Contabilità	3	0	3
Servizio Gestione Suolo	3	0	3
Servizio Cimiteri	1	0	1
Servizio Logistica ed Eventi	7	1	8
Servizio Verde	7	0	7
Totale complessivo	42	4	42

Con riferimento al personale, si evidenzia che tutti i dipendenti risultano impiegati con contratti a tempo indeterminato, il turnover aziendale risulta nullo e si sono mai verificati infortuni e/o incidenti sul lavoro.

Gli assi di lavoro che, nel corso del 2009, hanno visto l'impegno di tutti i servizi aziendali e di tutti i servizi comunali di supporto sono stati i seguenti:

- **la messa a regime del un nuovo modello organizzativo** che ha preso atto del nuovo posizionamento della società. L'obiettivo ricercato nel 2009 è stato quello di rafforzare unità operative funzionalmente omogenee a cui garantire gradi di autonomia in un contesto di integrazione di processo. (ad esempio: sportello casa, eventi, lavori, ecc...).
- **la riduzione del ricorso a progettazioni esterne.** Nel corso del 2009 la società ha accresciuto ulteriormente il ricorso a progettazione interne all'intero ciclo di gestione della mobilità, dell'illuminazione pubblica, degli eventi, delle manutenzioni straordinarie all'edilizia scolastica, del verde ricorrendo a professionisti esterni solo per grandi opere come nel caso dei lavori di recupero di villa Giacobazzi, di realizzazione di via San Pietro e delle nuove piscine. Ad esclusione di poche grandi opere, il ricorso a progettisti esterni è stato limitato ad interventi specialistici per i quali non si giustifica l'assunzione in organico di specifiche professionalità quali necessarie a supportare la progettazione di impiantistica idraulica, elettrica, ecc...
- **la rilevazione dell'imputazione dei tempi individuali alle commesse d'investimento.** Si tratta di un'attività fondamentale che permette di individuare l'apporto di ciascun dipendente alle fasi di progettazione, direzione lavori e amministrativa di ciascun intervento di investimento della società. Si tratta di uno strumento indispensabile per imputare in forma analitica ogni costi di personale a ciascuna commessa/opera attivata costituendo la base per la capitalizzazione analitica delle risorse umane impiegate dalla società.
- **la completa integrazione della gestione eventi nella gestione della società.** Nel corso del 2009 è entrata nella fase operativa la piena integrazione di tutti gli organici nella gestione eventi. Dall'integrazione stanno emergendo sinergie positive che permettono di completare il rinnovo delle strutture mobili e immobili necessarie a gestire eventi senza il costante ricorso a forniture di servizi esterne.
- **la revisione delle procedure burocratiche per migliorarne precisione, chiarezza ed efficienza, con** l'obiettivo di superare anomalie presenti nelle procedure di derivazione pubblica senza con questo modificarne i profili di legittimità.
- **la controllo dei tempi non solo di spesa ma anche di entrata** per minimizzare la esposizione e gli oneri finanziari

ANALISI DEGLI INDICATORI DI RISULTATO

In ottemperanza alle disposizione dell'articolo 2428 C.C., così come modificato dal Decreto Legislativo 32/2007, che ha recepito la parte obbligatoria della direttiva comunitaria n. 51/03, di seguito si espongono gli indicatori economici, patrimoniali e finanziari ritenuti significativi per l'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e del risultato della gestione nel suo complesso.

Stato Patrimoniale: riclassificazione per liquidità	31/12/2009	31/12/2008
1) ATTIVO CIRCOLANTE	28.880.845	18.278.330
1.1) Liquidità immediate	11.118.290	1.569.269
1.2) Liquidità differite	12.457.548	11.404.054
1.3) Rimanenze	5.305.007	5.305.007
2) ATTIVO IMMOBILIZZATO	80.946.330	64.860.095
2.1) Immobilizzazioni immateriali	38.248.849	28.837.376
2.2) Immobilizzazioni materiali	42.697.481	36.022.719
2.3) Immobilizzazioni finanziarie	0	0
CAPITALE INVESTITO	109.827.175	83.138.425
1) Passività correnti	81.056.488	39.364.947
2) Passività consolidate	168.133	14.621.346
3) Patrimonio netto	28.602.554	29.152.132
CAPITALE ACQUISITO	109.827.175	83.138.425

ROE (Return on Equity)

Esprime in termini percentuali il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto (comprensivo dell'utile d'esercizio) della società ed esprime in misura sintetica la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
1,35%	0,06%	-2,52%

ROI (Return on Investment)

Esprime in termini percentuali il rapporto tra il reddito operativo (EBIT) ed il totale dell'attivo e rappresenta una misura della redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, straordinaria e della pressione fiscale.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
2,03%	1,99%	0,90%

ROS (Return on Sale)

Esprime in termini percentuali il rapporto tra il reddito operativo (EBIT) ed il totale delle vendite e rappresenta una misura della redditività caratteristica delle vendite.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
15,15%	18,97%	11,94%

Indice di struttura primario (Copertura delle Immobilizzazioni)

Misura in termini percentuali la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio, tramite il rapporto percentuale tra il patrimonio netto (comprensivo del risultato di periodo) ed il totale delle immobilizzazioni.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
58,85%	44,95%	35,34%

Mezzi Propri / Capitale Investito

Misura il rapporto tra il patrimonio netto ed il totale dell'attivo e permette di valutare in che percentuale il capitale apportato dai soci finanzia gli impieghi dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
48,03%	35,06%	26,04%

Rapporto di indebitamento

Misura il rapporto tra il capitale raccolto da terzi a qualsiasi titolo ed il totale dell'Attivo e permette di valutare la percentuale dei debiti di qualunque genere contratti per finanziarie gli impieghi dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
51,97%	64,94%	73,96%

Indice di liquidità primario

Misura in termini percentuali la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando le liquidità immediatamente disponibili e permette di valutare quanta parte delle passività correnti sono coperte da liquidità immediatamente disponibili.

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
68,27%	32,96%	29,09%

Capitale Circolante Netto

Misura in valore assoluto la capacità di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando tutto il capitale circolante (dati in migliaia di €).

Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009
-5.181	-21.087	-52.176

INFORMAZIONI RELATIVE ALLE RELAZIONI CON L'AMBIENTE

La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente ed ha posto in essere una politica di riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare improntata alla sostenibilità ambientale attraverso il risparmio energetico ed il ricorso a fonti rinnovabili di energia, in particolare, quella solare. Come già evidenziato in sede di rendicontazione dell'attività svolta nelle diverse aree di intervento della società, gli interventi di riqualificazione e di risparmio energetico sono stati perseguiti attraverso la messa a norma degli impianti tecnologici e l'installazione di caldaie a condensazione, l'installazione di pannelli fotovoltaici e la sostituzione di infissi con elevata capacità di isolamento termico.

GESTIONE DEI RISCHI

Rischi Finanziari

La società è esposta ai rischi legati alla volatilità del tasso di interesse stante l'entità dell'indebitamento bancario.

Al fine di limitare il rischio di esposizione della Società all'aumento dei tassi di interesse e quindi con il solo intento di copertura e con esclusione di fini speculativi, la società ha fatto ricorso all'utilizzo di strumenti derivati denominati IRS (Interest Rate Swap).

L'obiettivo prioritario è la salvaguardia dell'equilibrio economico e finanziario della società. L'utilizzo di appositi strumenti derivati è quindi consentito al solo fine di limitare il rischio di esposizione della Società all'andamento del prezzo del denaro sui mercati finanziari con il solo intento di copertura e con esclusione di fini speculativi. In merito alla scelta delle controparti per la stipula di tali contratti di copertura, si comunica che la società ricorre esclusivamente ad interlocutori di alto e riconosciuto profilo e di elevato standing internazionale e che offrono condizioni competitive per l'espletamento del servizio richiesto.

Con riferimento al rischio di credito l'organo amministrativo, per quanto possibile, ha cercato di eliminare le attività generatrici del rischio medesimo.

Rischi non finanziari

Con riferimento alle risorse umane non si rilevano rischi specifici in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Non risultano contenziosi o cause di alcun genere tra la società ed i propri dipendenti.

La società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente e non si evidenzia in tale ambito alcun rischio e/o criticità.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo nel corso del 2009.

RAPPORTI CON LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE

La società non detiene alcuna partecipazione in altre società.

Al 31 dicembre 2009 la società risulta interamente posseduta dal Comune di Sassuolo il quale esercita l'attività di direzione e coordinamento sulla stessa ai sensi dell'art. 2497-bis C.C. Il controllo esercitato dal Comune di Sassuolo sulla società è analogo a quello esercitato sui propri servizi in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 113 del TUEL (D.Lgs. 267/2000).

I rapporti contrattuali in essere sono di natura commerciale e finanziaria e si sono svolti secondo normali condizioni di mercato. Le procedure di affidamento di fornitura di beni e servizi da parte della società sono state svolte nel rispetto delle leggi e dei regolamenti del Comune di Sassuolo in materia di affidamenti di beni, servizi e forniture. Stesse procedure sono seguite per l'affidamento di opere nel campo dei lavori pubblici.

AZIONI PROPRIE

La società non possiede né azioni proprie e neppure azioni della società controllante e non ha effettuato nel corso dell'esercizio operazioni di compravendita su questi titoli.

ELENCO DELLE SEDI SECONDARIE

Nel corso del 2009 l'attività si è svolta presso la sede della società in Sassuolo Via Fenuzzi 5, nonché presso tutte le altre sedi periferiche costituite dagli sportelli di contatto con il pubblico attraverso il "service" attivato con il Comune di Sassuolo.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO SULLA SICUREZZA

Si segnala che, ai sensi del D.Lgs n. 193 sul 30/06/2003, la Società ha provveduto ad eseguire gli aggiornamenti periodici al Documento Programmatico sulla Sicurezza, nei termini previsti dalla citata normativa. Il documento programmatico sulla sicurezza è stato redatto congiuntamente al Comune di Sassuolo. Si segnala inoltre che la modifica organizzativa del settembre 2009 con la nomina del nuovo Amministratore unico quale datore di lavoro ha tolto la possibilità che le funzioni di RSPP potessero essere assolte dal medesimo datore di lavoro.

FATTI RILEVANTI AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti rilevanti e non in linea con le previsioni aziendali.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La gestione della società, così come evidenziato nella premessa alla presente relazione, ha trovato con l'esercizio 2009 la sua dimensione e stabilità così come predisposto dal socio al momento della costituzione e nei successivi provvedimenti di capitalizzazione e conferimento servizi.

Gli elementi evolutivi fondamentali per il successivo triennio sono stati precisamente delineati dal socio che ha approvato il piano industriale 2010/2012 prevedendo :

- il completamento della riorganizzazione interna finalizzata a migliorare i tempi dei cicli attivi e passivi e la capacità progettuale autonoma;
- un rafforzamento delle attività di alienazione a scopo di autofinanziamento del piano degli investimenti. A tale fine si segnala al socio la necessità di accelerare le autorizzazioni all'alienazione di beni patrimoniali previste per il triennio 2008/2010. L'attuale indebitamento della società per la realizzazione degli investimenti programmati dal socio richiedono una accelerazione dell'autofinanziamento onde evitare i rischi di blocco delle attività immobiliari, così come evidenziato anche dal peggioramento degli indicatori di risultato;

- avviare le procedure per il rilevante rimborso dei crediti IVA sulle immobilizzazioni realizzate negli ultimi quattro anni che inizia a pesare in forma significativa sulla gestione della liquidità e sul ricorso al credito di breve e medio periodo;
- una progressiva razionalizzazione e contenimento dei costi di manutenzione del patrimonio trasferito con l'obiettivo di garantire MOL crescente a sostegno dei costi di ammortamento e degli oneri finanziari crescenti;
- completare, in accordo con socio, i trasferimenti di beni immobili e terreni già deliberati dal socio, completando le perizie energetiche sugli immobili, le perizie giurate nonché le autorizzazioni alla sovrintendenza per i beni storici.

PROPOSTA DELL'AMMINISTRATORE UNICO

In conclusione, se concordate con i criteri seguiti nella redazione del bilancio e con i criteri di valutazione adottati, Vi invito ad approvare il bilancio e la relazione sulla gestione, unitamente alla proposta di coprire integralmente la Perdita d'esercizio pari ad € 721.126,74 mediante utilizzo della riserva sovrapprezzo.

Sassuolo, lì 30 marzo 2010

L'amministratore unico

Dott. Paolo Maletti