



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ [epgsa@legalmail.it](mailto:epgsa@legalmail.it)

---

## **BILANCIO DELL'ESERCIZIO**

**CHIUSO AL 31/12/2019**

# EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	GROSSETO
Codice Fiscale	01311090532
Numero Rea	GROSSETO 112989
P.I.	01311090532
Capitale Sociale Euro	4.000.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	2.593	3.890
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.274	7.414
7) altre	48.734	54.194
Totale immobilizzazioni immateriali	57.601	65.498
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.837.615	2.939.062
4) altri beni	16.920	23.952
5) immobilizzazioni in corso e acconti	315.332	113.885
Totale immobilizzazioni materiali	3.169.867	3.076.899
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.227.468	3.142.397
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.802.969	1.802.317
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.465.063	1.446.085
Totale rimanenze	3.268.032	3.248.402
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.387.957	1.370.900
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.132.061	927.351
Totale crediti verso clienti	2.520.018	2.298.251
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.979	18.690
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	10.979	18.690
5-ter) imposte anticipate	69.832	63.832
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	218.390	180.427
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	218.390	180.427
Totale crediti	2.819.219	2.561.200
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.938.999	5.568.953
3) danaro e valori in cassa	807	849
Totale disponibilità liquide	5.939.806	5.569.802
Totale attivo circolante (C)	12.027.057	11.379.404
D) Ratei e risconti	36.821	35.206
Totale attivo	15.291.346	14.557.007

Passivo		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	75.058	71.366
V - Riserve statutarie	0	0
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	1.426.011	1.355.851
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
Totale altre riserve	2.945.882	2.875.722
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	59.624	73.848
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.080.564	7.020.936
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	726.464	726.464
Totale fondi per rischi ed oneri	726.464	726.464
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	714.844	666.455
<b>D) Debiti</b>		
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.733.159	1.786.420
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	1.733.159	1.786.420
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	647.799	641.676
Totale acconti	648.799	642.676
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	328.194	222.243
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	328.194	222.243
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.574	47.522
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	52.574	47.522
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.176	93.489
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.176	93.489
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.779.511	2.423.451
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.132.061	927.351
Totale altri debiti	3.911.572	3.350.802
Totale debiti	6.769.474	6.143.152
E) Ratei e risconti	0	0

---

Totale passivo	15.291.346	14.557.007
----------------	------------	------------

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.185.015	4.163.629
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	18.978	6.860
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	24.407	26.418
5) altri ricavi e proventi		
altri	31.061	42.297
Totale altri ricavi e proventi	31.061	42.297
Totale valore della produzione	4.259.461	4.239.204
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.893	13.029
7) per servizi	1.710.015	1.512.902
8) per godimento di beni di terzi	252.987	254.886
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.054.356	1.045.094
b) oneri sociali	278.905	278.730
c) trattamento di fine rapporto	77.646	79.656
d) trattamento di quiescenza e simili	1.247	2.503
e) altri costi	8.664	5.061
Totale costi per il personale	1.420.818	1.411.044
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.008	10.491
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	107.231	108.102
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	55.157	5.032
Totale ammortamenti e svalutazioni	173.396	123.625
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(652)	(12.946)
13) altri accantonamenti	0	18.259
14) oneri diversi di gestione	666.658	845.477
Totale costi della produzione	4.239.115	4.166.276
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	20.346	72.928
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	69.788	44.757
Totale proventi diversi dai precedenti	69.788	44.757
Totale altri proventi finanziari	69.788	44.757
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.151	1.542
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.151	1.542
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	67.637	43.215
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	87.983	116.143
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	34.359	42.295
imposte differite e anticipate	(6.000)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	28.359	42.295

21) Utile (perdita) dell'esercizio

59.624

73.848

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2019 31-12-2018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	59.624	73.848
Imposte sul reddito	28.359	42.295
Interessi passivi/(attivi)	(67.637)	(43.215)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	20.346	72.928
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	70.897	88.358
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.239	118.593
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	55.510	5.032
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	244.646	211.983
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	264.992	284.911
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(19.630)	(19.806)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(52.444)	(18.181)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	109.961	(19.595)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.615)	(8.504)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(103.055)	119.027
Totale variazioni del capitale circolante netto	(66.783)	52.941
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	198.209	337.852
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	67.637	43.215
(Imposte sul reddito pagate)	(39.396)	(42.295)
Dividendi incassati	(27.540)	0
(Utilizzo dei fondi)	48.389	(148.702)
Altri incassi/(pagamenti)	701	0
Totale altre rettifiche	49.791	(147.782)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	248.000	190.070
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(198.563)	(3.910)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(3.111)	0
Disinvestimenti	0	311.174
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(248.999)	0



Disinvestimenti	0	190.849
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(450.673)	498.113
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	54.857
(Rimborso finanziamenti)	572.677	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	(2)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	572.677	54.855
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	370.004	743.038
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.568.953	4.825.524
Assegni	0	27
Danaro e valori in cassa	849	1.213
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.569.802	4.826.764
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.938.999	5.568.953
Danaro e valori in cassa	807	849
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.939.806	5.569.802
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2019

#### PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423, quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di Bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

## Principi di redazione

#### PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

### **Prospettiva della continuità aziendale**

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica del presupposto della continuità aziendale è emersa l'incertezza determinata dall'"effetto COVID-19". Tale incertezza che pervade tutto il sistema produttivo ed economico nazionale tanto che, con D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020, è stato previsto che per i bilanci chiusi entro il 23 febbraio 2020 e per quelli in corso al 31 dicembre 2020 non si applicano le disposizioni di valutazione delle voci nella prospettiva della continuità di cui all'art. 2423-bis, comma 1, n. 1) del codice civile. La società non ha ancora potuto valutare compiutamente gli effetti che la pandemia avrà nei prossimi mesi. In ogni caso verrà monitorato continuamente l'andamento economico finanziario e, se del caso, saranno attuate le possibili misure correttive.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

### **CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE**

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

## **Cambiamenti di principi contabili**

### **CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI**

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

## **Correzione di errori rilevanti**

### **CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI**

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

### PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

## Criteri di valutazione applicati

### CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in cinque anni.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

### Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015

#### **Avviamento**

Non risulta avviamento.

#### **Costi accessori relativi ai finanziamenti**

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

***Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato***

Non risultano beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato.

**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Non risultano cespiti per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par.45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- autoveicoli: 25%

Il costo non è stato rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria.

#### ***Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio***

I contributi in conto impianti erogati dalla Regione sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva.

Sono stati rilevati applicando il metodo diretto e pertanto portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono.

Non risultano stati erogati contributi in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015

#### ***Costi accessori relativi ai finanziamenti***

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

#### ***Cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato***

Non risultano cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato.

### **Operazioni di locazione finanziaria**

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

### **Partecipazioni**

La società non detiene partecipazioni.

### **Titoli di debito**

La società non detiene titoli di debito.

### ***Titoli non immobilizzati***

La società non detiene titoli non immobilizzati

I titoli iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al valore d'iscrizione risultante dal bilancio chiuso al 31/12/2019, ai sensi della disposizione contenuta nell'art. 20-quater del D.L. n. 119/2018 che consente di derogare al criterio ordinario di valutazione prescritto dal codice civile, sussistendo le condizioni per le quali le differenze tra valore di mercato e valore di iscrizione non derivano da perdite durevoli di valore.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna.

### **Strumenti finanziari derivati**

Non risultano strumenti finanziari derivati.

### **Crediti**

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti soltanto dalle rateizzazioni nei confronti di cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, come previsto dalle normative vigenti e lo stesso importo con la stessa scadenza si trova anche nei fra i debiti, in quanto tali rientri devono essere versati nelle Contabilità Speciali, intestate al LODE Grossetano, accese presso la Tesoreria dello Stato, per essere successivamente reinvestiti in interventi edilizi, previa approvazione della Giunta Regionale Toscana.

Pertanto tali poste non sono rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, previsto dall'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile, dato che gli effetti dell'applicazione di tale criterio sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta come indicato dall'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

#### Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati

esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. Tali crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

### ***Crediti tributari e attività per imposte anticipate***

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

### ***Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria***

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria.

## **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

## **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

Con riferimento ai rischi per i quali il manifestarsi di una passività sia soltanto possibile ovvero l'onere non possa essere attendibilmente stimato, non si è proceduto allo stanziamento di un fondo rischi.



I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

### **Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili**

Non si sono manifestate le condizioni per iscrivere tali fondi in bilancio.

### **Fondi per imposte, anche differite**

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

In questo esercizio non si sono manifestate le condizioni per iscrivere tali fondi in bilancio.

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

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### **Debiti**

I debiti sono stati rilevati al valore nominale, in quanto ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato previsto dall'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono irrilevanti per la rappresentazione veritiera e corretta.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in parte dai rientri vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, da versare nelle contabilità speciali intestate al LODE grossetano, accese presso la Tesoreria dello Stato e derivano dalle rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed hanno gli stessi importi e le stesse scadenze indicate fra i crediti scadenti oltre l'esercizio successivo.

Pertanto, per gli stessi motivi indicati nel paragrafo dei crediti, tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato.

Gli altri debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo, sono costituiti dai depositi cauzionali, versati a garanzia degli obblighi contrattuali da parte degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i quali sono stati rilevati al valore nominale, in quanto non sono produttivi di interessi per gli assegnatari, come previsto dalla normativa regionale di riferimento (deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 325 del 6 aprile 1998).

#### Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par. 90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015. Tali debiti sono valutati al valore nominale.

#### **Valori in valuta**

Non risultano attività e passività in valuta diversa dall'euro.

#### **Costi e ricavi**

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

Le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate in base alle disposizioni del contratto di servizio o secondo le normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

## **Altre informazioni**

### **ALTRE INFORMAZIONI**

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

##### CREDITI VERSO SOCI

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad €0 (€0 nel precedente esercizio), di cui €0 richiamati.

Non risultano crediti verso i soci in quanto nell'esercizio 2005 è stato completato il versamento dell'intero capitale sottoscritto all'atto della costituzione della società.

#### Immobilizzazioni

##### Immobilizzazioni

##### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €57.601 (€65.498 nel precedente esercizio).

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	3.890	98.090	54.194	156.174
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	90.676	0	90.676
Valore di bilancio	3.890	7.414	54.194	65.498
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	0	8.571	456.045	464.616
Ammortamento dell'esercizio	1.297	9.711	0	11.008
Altre variazioni	0	0	(461.505)	(461.505)
Totale variazioni	(1.297)	(1.140)	(5.460)	(7.897)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	2.593	106.661	48.734	157.988
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	100.387	0	100.387
Valore di bilancio	2.593	6.274	48.734	57.601

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

**Composizione della voce "Altri immobilizzazioni immateriali"**

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €48.734 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Manut.straord.rec. risan. e ristruttur. beni di terzi	54.194	-5.460	48.734
<b>Totale</b>		54.194	-5.460	48.734

Si informa che tale voce comprende i costi di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni della provincia di Grosseto al netto dei finanziamenti ricevuti.

Dall'anno 2004 fino a tutto l'esercizio 2019 i costi per tali interventi sono stati di euro 7.533.795, finanziati per euro 7.485.061.

**Composizione dei "costi di impianto e ampliamento" e dei "costi di sviluppo"**

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento. Tali costi sono stati sostenuti per adeguare lo Statuto alle disposizioni del D.Lgs. 19/08/2016 n.175. Sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale dell'anno 2017 con il consenso del Collegio Sindacale. In considerazione della loro utilità pluriennale, in questo esercizio sono stati ammortizzati, in ragione del 20% annuo.

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

**Composizione dei costi di impianto e ampliamento:**

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
	Costi per variazioni statutarie e altri	3.890	0	1.297	0	-1.297	2.593
<b>Totale</b>		3.890	0	1.297	0	-1.297	2.593

	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Altri decrementi	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
Manut.straord.rec.risan.e ristruttur. beni di terzi	54.194	456.045	461.504	-5.459	48.735
<b>Totale</b>	54.194	456.045	461.504	-5.459	48.735

## Immobilizzazioni materiali

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.169.867 (€3.076.899 nel precedente esercizio).

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	4.357.331	174.552	113.885	4.645.768
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.418.269	150.600	0	1.568.869
<b>Valore di bilancio</b>	2.939.062	23.952	113.885	3.076.899
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	3.031	1.091.537	1.094.568
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	10.000	0	0	10.000
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	97.168	10.063	0	107.231
<b>Altre variazioni</b>	5.721	0	(890.090)	(884.369)
<b>Totale variazioni</b>	(101.447)	(7.032)	201.447	92.968
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	4.349.603	177.583	315.332	4.842.518
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.511.988	160.663	0	1.672.651
<b>Valore di bilancio</b>	2.837.615	16.920	315.332	3.169.867

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

### Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €16.920 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili e arredi	3.293	-307	2.986
	Macchine per ufficio	20.658	-6.724	13.934
<b>Totale</b>		23.951	-7.031	16.920

### Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	137.078
<b>Totale</b>	137.078

### Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta

Non risultano beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta.

**Beni per i quali sono stati ricevuti contributi pubblici (contabilizzati con il metodo diretto)**

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
<b>Valori iniziali</b>						
Costo lordo	24.816.502	0	0	0	1.604.540	26.421.042
Contributi	24.816.502	0	0	0	1.490.655	26.307.157
Costo netto	0	0	0	0	113.885	113.885
Valori contabili	0	0	0	0	113.885	113.885
<b>Incrementi/ (Decrementi) esercizio</b>						
Acquisti/ (Alienazioni)	0	0	0	0	1.091.537	1.091.537
Contributi	0	0	0	0	890.090	890.090
<b>Valori finali</b>						
Costo lordo	24.816.502	0	0	0	2.696.077	27.512.579
Contributi	24.816.502	0	0	0	2.380.745	27.197.247
Costo netto	0	0	0	0	315.332	315.332
Valori contabili	0	0	0	0	315.332	315.332

**Altre informazioni**

Per una maggiore chiarezza dei dati esposti nello stato patrimoniale si fornisce il dettaglio delle categorie di beni che compongono la voce "terreni e fabbricati":

Terreni:

terreni edificabili ..... euro 92.332;

terreni non edificabili euro 131.409;

terreni edificati ..... euro 886.940.

totale terreni ..... euro 1.110.681.

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione ..... euro 1.147.923;

Stabili di proprietà in uso diretto .... euro 579.010.

totale stabili di proprietà ..... euro 1.726.933.

Fabbricati realizzati in concessione euro 24.816.502;

Finanziamenti Erp ricevuti ..... euro 24.816.502.

differenza ..... euro 0.

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione euro 2.696.078

Finanziamento Erp ricevuto ..... euro 2.380.745;

differenza ..... euro 315.332

L'importo di euro 315.332 relativo ai fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresentano il finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana.

## Operazioni di locazione finanziaria

### **Operazioni di locazione finanziaria**

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

### **Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi**

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

### **Crediti immobilizzati**

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

## **Attivo circolante**

### Rimanenze

#### **Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €3.268.032 (€3.248.402 nel precedente esercizio).

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono costituite dai seguenti terreni edificabili:

- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione centro servizi destinato alla vendita per euro 204.646;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 347.019;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 773.378;
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 477.926.

I prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono costituiti dal seguente intervento edilizio in corso di costruzione destinato alla vendita:

- Costruzione di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna per euro 1.465.063.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.802.317	652	1.802.969
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.446.085	18.978	1.465.063
<b>Totale rimanenze</b>	<b>3.248.402</b>	<b>19.630</b>	<b>3.268.032</b>

## Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

### **Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita**

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### **Crediti**

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €2.819.219 (€2.561.200 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.443.114	1.132.061	2.575.175	55.157	2.520.018
Crediti tributari	10.979	0	10.979		10.979
Imposte anticipate			69.832		69.832
Verso altri	218.390	0	218.390	0	218.390
<b>Totale</b>	<b>1.672.483</b>	<b>1.132.061</b>	<b>2.874.376</b>	<b>55.157</b>	<b>2.819.219</b>

## Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

### **Crediti - Distinzione per scadenza**

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.298.251	221.767	2.520.018	1.387.957	1.132.061	544.021
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	18.690	(7.711)	10.979	10.979	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	63.832	6.000	69.832			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	180.427	37.963	218.390	218.390	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.561.200</b>	<b>258.019</b>	<b>2.819.219</b>	<b>1.617.326</b>	<b>1.132.061</b>	<b>544.021</b>

## Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica



### Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.520.018	2.520.018
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.979	10.979
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	69.832	69.832
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	218.390	218.390
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.819.219</b>	<b>2.819.219</b>

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano operazioni con retrocessione a termine.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

#### Partecipazioni in imprese controllate

Non risultano partecipazioni in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

#### Partecipazioni in imprese collegate

Non risultano partecipazioni in imprese collegate.

### Disponibilità liquide

#### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €5.939.806 (€5.569.802 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.568.953	370.046	5.938.999
Denaro e altri valori in cassa	849	(42)	807

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Totale disponibilità liquide</b>	5.569.802	370.004	5.939.806

## Ratei e risconti attivi

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €36.821 (€35.206 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	35.206	1.615	36.821
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	35.206	1.615	36.821

### Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Per spese postali e telefoniche	0
	Per spese per automezzi	239
	Per gestione sistema informativo	9.010
	Per costo buoni pasto per il personale	741
	Per imposta registro contratti locaz.	22.028
	Per acquisto giorn. riviste e pubblic.	892
	Per compensi e rimb. ad amministratori	1.419
	Per inden.comp.e rimb.sindaci	548
	Per altri costi del personale	1.944
<b>Totale</b>		36.821

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Non risultano oneri finanziari capitalizzati.

### Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non risultano iscritte in bilancio svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

### Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Non risultano in bilancio rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### Patrimonio netto

##### Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €7.080.564 (€7.020.936 nel precedente esercizio).

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	71.366	0	0	3.692	0	0		75.058
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.355.851	0	0	70.156	0	4		1.426.011
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	(4)	(4)		1.519.871
Totale altre riserve	2.875.722	0	0	70.156	(4)	0		2.945.882
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	73.848	0	0	0	73.848	0	59.624	59.624
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.020.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73.848</b>	<b>73.844</b>	<b>0</b>	<b>59.624</b>	<b>7.080.564</b>

#### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871
<b>Totale</b>	<b>1.519.871</b>

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	4.000.000	0	0	0
Riserva legale	68.879	0	0	2.487
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.308.611	0	0	47.243
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0
Totale altre riserve	2.828.482	0	0	47.243
Utile (perdita) dell'esercizio	49.730	0	0	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>6.947.091</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.730</b>

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		4.000.000
Riserva legale	0	0		71.366
Altre riserve				
Riserva straordinaria	3	0		1.355.851
Varie altre riserve	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	3	0		2.875.722
Utile (perdita) dell'esercizio	49.730	0	73.848	73.848
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>49.733</b>	<b>0</b>	<b>73.848</b>	<b>7.020.936</b>

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

### Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.000.000			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	75.058	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.426.011	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871			0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>2.945.882</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
<b>Totale</b>	<b>7.020.940</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva rischi generici da stima conferimento	1.519.871	di conferimento	A-B
<b>Totale</b>	<b>1.519.871</b>		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

#### **Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**

Non risultano iscritte in bilancio riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

#### **Riserve di rivalutazione**

Non risultano iscritte in bilancio riserve di rivalutazione.

## Fondi per rischi e oneri

### **FONDI PER RISCHI E ONERI**

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €726.464 (€726.464 nel precedente esercizio).

I fondi per rischi ed oneri esposti in bilancio per complessivi euro 708.206, sono costituiti:

- dal "fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'art. 32 bis della legge regionale n. 96/1996 e successive modifiche. per euro 176.276;
- dal "fondo rischi per oneri previdenziali in contenzioso" dell'importo di euro 531.930, riferito all'accantonamento prudenziale, relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'INPS.

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

#### **TFR**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €714.844 (€666.455 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	666.455
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	70.897
Utilizzo nell'esercizio	19.306
Altre variazioni	(3.202)
<b>Totale variazioni</b>	48.389
Valore di fine esercizio	714.844

## Debiti

### Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €6.769.474 (€6.143.152 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	1.786.420	-53.261	1.733.159
Acconti	642.676	6.123	648.799
Debiti verso fornitori	222.243	105.951	328.194
Debiti tributari	47.522	5.052	52.574
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	93.489	1.687	95.176
Altri debiti	3.350.802	560.770	3.911.572
<b>Totale</b>	6.143.152	626.322	6.769.474

## Variazioni e scadenza dei debiti

### Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	1.786.420	(53.261)	1.733.159	1.733.159	0	0
Acconti	642.676	6.123	648.799	1.000	647.799	643.799
Debiti verso fornitori	222.243	105.951	328.194	328.194	0	0
Debiti tributari	47.522	5.052	52.574	52.574	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.489	1.687	95.176	95.176	0	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Altri debiti	3.350.802	560.770	3.911.572	2.779.511	1.132.061	544.021
<b>Totale debiti</b>	<b>6.143.152</b>	<b>626.322</b>	<b>6.769.474</b>	<b>4.989.614</b>	<b>1.779.860</b>	<b>1.187.820</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

### **Debiti - Ripartizione per area geografica**

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso altri finanziatori	1.733.159	1.733.159
Acconti	648.799	648.799
Debiti verso fornitori	328.194	328.194
Debiti tributari	52.574	52.574
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.176	95.176
Altri debiti	3.911.572	3.911.572
<b>Debiti</b>	<b>6.769.474</b>	<b>6.769.474</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso altri finanziatori	1.733.159	1.733.159
Acconti	648.799	648.799
Debiti verso fornitori	328.194	328.194
Debiti tributari	52.574	52.574
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.176	95.176
Altri debiti	3.911.572	3.911.572
<b>Totale debiti</b>	<b>6.769.474</b>	<b>6.769.474</b>

## Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

### **Debiti - Operazioni con retrocessione a termine**

Non risultano iscritte in bilancio operazioni con retrocessione a termine.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### **Finanziamenti effettuati dai soci**

Non risultano iscritti in bilancio finanziamenti effettuati dai soci.

## Ristrutturazione del debito

Nell'esercizio corrente la società non ha attivato operazioni di ristrutturazioni del debito.

La seguente tabella evidenzia la suddivisione del debito in funzione della natura del creditore:

	Debiti ristrutturati scaduti	Debiti ristrutturati non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% Debiti ristrutturati	% Altri debiti
Debiti verso fornitori	0	0	328.194	328.194	0	100,00
Debiti verso altri finanziatori	0	0	1.733.159	1.733.159	0	100,00
Debiti tributari	0	0	52.574	52.574	0	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	95.176	95.176	0	100,00
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.209.103</b>	<b>2.209.103</b>	<b>0</b>	<b>100,00</b>

Con riferimento a ciascun gruppo omogeneo di debiti oggetto di ristrutturazione, la seguente tabella riepiloga le caratteristiche e i benefici che ne sono derivati.

Ai fini di una migliore intelligibilità della situazione finanziaria, la tabella seguente, predisposta sulla base dello schema raccomandato dalla Consob, rappresenta la posizione finanziaria netta.

### *Stato di avanzamento del piano di ristrutturazione*

Non sono stati rilevati piani di ristrutturazione attivi.

## Ratei e risconti passivi

### Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €0 (€0 nel precedente esercizio).

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



## Nota integrativa, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

#### Valore della produzione

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

#### Valore della produzione

##### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	3.803.287
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	306.917
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	61.146
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	734
Affitti delle aree	4.931
Corrispettivi cessioni materie prime,suss.e di consumo	8.000
<b>Totale</b>	<b>4.185.015</b>

#### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

##### Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	4.185.015
<b>Totale</b>	<b>4.185.015</b>

##### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €31.061 (€42.297 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Rimborsi spese	4.315	-614	3.701
Plusvalenze di natura non finanziaria	24.329	-18.608	5.721
Sopravvenienze e insussistenze attive	477	-477	0

<b>Altri ricavi e proventi</b>	13.176	8.463	21.639
<b>Totale altri</b>	42.297	-11.236	31.061
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	42.297	-11.236	31.061

## Costi della produzione

### Costi della produzione

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.710.015 (€ 1.512.902 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Spese generali</b>	181.868	23.910	205.778
<b>Spese di amministrazione stabili</b>	526.785	173.557	700.342
<b>Spese di manutenzione stabili</b>	781.762	-17.170	764.592
<b>Spese di gestione servizi a rimborso</b>	562	171	733
<b>Spese dell'attività costruttiva</b>	21.925	16.645	38.570
<b>Totale</b>	1.512.902	197.113	1.710.015

#### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 252.987 (€254.886 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Affitti e locazioni</b>	3.039	-219	2.820
<b>Altri</b>	251.847	-1.680	250.167
<b>Totale</b>	254.886	-1.899	252.987

#### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €666.658 (€ 845.477 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Imposte di bollo</b>	1.505	-591	914
<b>ICI/IMU</b>	61.118	7	61.125
<b>Imposta di registro</b>	1.200	-800	400
<b>IVA indetraibile</b>	101.060	-11.119	89.941

<b>Diritti camerali</b>	516	0	516
<b>Perdite su crediti</b>	46.086	-31.924	14.162
<b>Abbonamenti riviste, giornali ...</b>	5.388	-1.066	4.322
<b>Sopravvenienze e insussistenze passive</b>	1.594	-411	1.183
<b>Altri oneri di gestione</b>	627.010	-132.915	494.095
<b>Totale</b>	845.477	-178.819	666.658

## Proventi e oneri finanziari

### Proventi e oneri finanziari

#### Composizione dei proventi da partecipazione

##### Proventi da partecipazione

Non risultano proventi da partecipazione.

##### Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 69.788 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche euro 26.620;
- Interessi da assegnatari per dilazione debiti euro 7.744;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 35.424.

	Proventi diversi dai dividendi
<b>Da altri</b>	69.788
<b>Totale</b>	69.788

#### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

##### Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Altri</b>	2.151
<b>Totale</b>	2.151

Tale voce è costituita da euro 2.151 per spese su depositi bancari e postali.

##### Utili e perdite su cambi

Non risultano.

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

L'importo di euro 5.721 si riferisce alla plusvalenza ordinaria da alienazione di uno stabile di proprietà in locazione.

Voce di ricavo	Importo	Natura
Plusvalenza ordinaria	5.721	economica
<b>Totale</b>	<b>5.721</b>	

### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano.

## Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

### Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
<b>IRES</b>	23.086	0	0	6.000	
<b>IRAP</b>	11.273	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>34.359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

Si sono invece rilevate imposte anticipate ai fini IRES per l'accantonamento prudenziale al Fondo Svalutazione Crediti che supera per euro 50.000 la quota fiscalmente deducibile.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Attività per imposte anticipate". Viene omessa l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali, in quanto non risultano.

### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	50.000
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	(50.000)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(63.832)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(6.000)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(69.832)

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

**Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate**

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "Crediti per imposte anticipate".

Fondo per imposte differite	IRES	IRAP	TOTALE
1. Importo iniziale	-	-	-
2. Aumenti			
2.1 Imposte differite sorte nell'esercizio	-	-	-
2.2 Altri aumenti	-	-	-
3 Diminuzioni			
3.1 Imposte differ. annullate nell'esercizio	-	-	-
3.2 Altre diminuzioni	-	-	-
4 Importo finale	-	-	-

Crediti per imposte anticipate	IRES da diff. tempor.	IRES da perdite fiscali	IRAP da diff. tempor.	Totale
1.Importo iniziale	63.832	-	-	63.832
2.Aumenti				
2.1 Imposte anticipate.sorte nell'esercizio	6.000	-	-	6.000
2.2 Altri aumenti	-	-	-	-
3. Diminuzioni				

3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		-	-	
3.2 Altre diminuzioni	-	-	-	-
4. Importo finale	69.832	-	-	69.832

### **Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico**

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	93.983	
Crediti di imposta su fondi comuni di investimento		
Risultato prima delle imposte	93.983	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		20.349
Onere fiscale teorico (aliquota base)	11.278	794
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	50.000	
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti		
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti		
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	48.402	268.710
Imponibile fiscale	192.385	289.059
Utilizzo perdite fiscali pregresse		
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse		
Valore della produzione estera		
Imponibile fiscale al netto del valore della produzione estera	192.385	289.059
Imposte correnti (aliquota base)	23.086	11.273
Abbattimento per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	23.086	11.273

## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

#### **Nota Integrativa, altre informazioni**

##### **Dati sull'occupazione**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	<b>Numero medio</b>
<b>Dirigenti</b>	1
<b>Quadri</b>	2
<b>Impiegati</b>	23
<b>Totale Dipendenti</b>	26

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

#### **Compensi agli organi sociali**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
<b>Compensi</b>	35.126	21.437

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

#### **Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione**

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	<b>Valore</b>
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	8.250
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	8.250

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

#### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000
<b>Totale</b>	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000

## Titoli emessi dalla società

### Titoli emessi dalla società

Non risultano.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

### Strumenti finanziari

Non risultano emessi strumenti finanziari.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sono da segnalare impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

### Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non sussistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate sono in gran parte regolate dai patti indicati nel contratto di servizio, stipulato fra la Società e il LODE Grossetano per conto di tutti i Comuni della provincia di Grosseto, mentre quelle non previste in detto atto sono effettuate secondo le normali condizioni di mercato.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio



L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione epidemiologica del virus Covid-19, che ha colpito il nostro Paese dai primi mesi dell'anno 2020, ha messo in crisi interi comparti economici, ha bloccato la produttività delle imprese e ridotto drasticamente i consumi e ciò sta creando ingenti danni al sistema economico nazionale.

E' pertanto ragionevole attendersi che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa possa registrare, per buona parte del 2020, un sensibile decremento dei flussi finanziari in entrata, nonché una non quantificabile diminuzione dell'entità dei ricavi, anche se alla data di redazione del presente bilancio, tali effetti negativi sul piano patrimoniale, economico e finanziario non si sono ancora manifestati.

La particolare natura dell'attività svolta dalla società, di gestione del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica, la mancanza di forme di indebitamento, oltre alla solidità strutturale e l'ottimale situazione di liquidità evidenziati da indici di bilancio positivi, fanno presumere che la futura continuità aziendale non venga compromessa dall'attuale crisi.

## **Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata**

**Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte**

Non risultano.

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

**Strumenti finanziari derivati**

Non sussistono strumenti finanziari derivati.

## **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

**Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile**

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

## **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

**Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124**

La Legge 124/2017 richiede alle imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti a queste equiparati di pubblicare tali importi quando l'ammontare complessivo non sia inferiore a 10 mila euro nella nota integrativa del bilancio di esercizio.

In relazione all'arco temporale di riferimento la circolare 2/2019 del Ministero del Lavoro precisa che devono essere pubblicate tutte le somme effettivamente ricevute nell'anno solare (1.1-31.12) "indipendentemente dall'anno di competenza cui le medesime somme si riferiscono"

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito sono riepilogate le sovvenzioni (*contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici*) ricevute dalle pubbliche amministrazioni:

- *Finanz.M.S.all.per adegua.energ.,imp.stat. ed altri-art.4 c.1 lett.b)-D.L. 47/2014 conv.in L.80/2014 erogate dalla Regione Toscana euro 168.360 il 25/02/2019*

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone ai soci di accantonare l'utile di esercizio pari ad euro 59.624 per il 5%, pari ad euro 2.981, a Riserva Legale e per la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

### **Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato**

La società non ha l'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi del D.Lgs. 127/1991.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **Per il Consiglio di Amministrazione**

Il Presidente Dott. Claudio Trapanese.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Dichiarazione di conformità**

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

---

## EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Bilancio al 31/12/2019

### RELAZIONE SULLA GESTIONE

#### SOMMARIO

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società – Profilo Patrimoniale
3. Situazione generale della Società – Profilo Economico
4. Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato
5. Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente
6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la Società è esposta
7. Informazioni relative alle relazioni con il personale
8. Situazione fiscale della Società
9. Situazione generale della Società Andamento Settoriale
10. Attività di ricerca e sviluppo
11. Rapporti con imprese del gruppo
12. Azioni proprie e del gruppo
13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo
14. Evoluzione prevedibile della gestione
15. Altre informazioni
16. Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico

Signori Soci,

unitamente al Bilancio di Esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019, redatto sulla base di quanto previsto dalla normativa civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la seguente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il presente Bilancio viene sottoposto all'esame dei Comuni Soci nei termini ordinari previsti dalla legge.

### **1. Introduzione**

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili ad avere una visione fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare attenzione ai costi, ai ricavi ed agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi che ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziario nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni relative al personale e all'ambiente.

### **2. Situazione generale della Società – Profilo Patrimoniale**

L'esercizio chiude con un utile pari ad euro 59.624 (esercizio precedente euro 73.848).

#### **Andamento della gestione**

Lo Stato Patrimoniale rielaborato secondo criteri finanziari consente di effettuare un primo confronto tra impieghi e fonti di finanziamento, in modo da verificare se la struttura patrimoniale è armonica ed equilibrata e confrontato con quello dell'esercizio precedente così come riportato nella seguente tabella:

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	8.867	11.304	- 2.437
Immobilizzazioni immateriali Erp	48.734	54.194	- 5.460
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>57.601</b>	<b>65.498</b>	<b>- 7.897</b>
Immobilizzazioni materiali Non Erp	2.854.535	2.963.014	- 108.479
Immobilizzazioni materiali Erp	315.332	113.885	201.447
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>3.169.867</b>	<b>3.076.899</b>	<b>92.968</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.132.061	927.351	204.710
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.132.061</b>	<b>927.351</b>	<b>204.710</b>
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>4.359.526</b>	<b>4.069.748</b>	<b>289.781</b>
Rimanenze	<b>3.268.032</b>	<b>3.248.402</b>	<b>19.630</b>
Crediti commerciali	1.100.267	1.068.312	31.955
Altri crediti	586.891	565.537	- 21.354
<b>totale crediti</b>	<b>1.687.158</b>	<b>1.633.849</b>	<b>53.309</b>
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	5.939.806	5.569.802	370.004
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.939.806</b>	<b>5.569.802</b>	<b>370.004</b>
Ratei e risconti attivi	<b>36.821</b>	<b>35.206</b>	<b>1.615</b>
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>10.931.817</b>	<b>10.487.259</b>	<b>444.558</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>15.291.346</b>	<b>14.557.007</b>	<b>734.339</b>
Debiti Fornitori	262.772	152.811	109.961
Debiti Fornitori interventi edilizi	65.422	69.432	- 4.010
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	147.750	141.011	6.739
Debiti verso altri finanziatori	1.733.159	1.786.420	- 53.261
Altri debiti	2.779.511	2.423.451	356.060
<b>Totale debiti</b>	<b>4.989.614</b>	<b>4.574.125</b>	<b>415.489</b>
Ratei e risconti passivi	-	-	-
<b>PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>4.989.614</b>	<b>4.574.125</b>	<b>415.489</b>
Trattamento di fine rapporto	<b>714.844</b>	<b>666.455</b>	<b>48.389</b>
Fondi per rischi ed oneri	<b>726.464</b>	<b>726.464</b>	<b>-</b>
Altri debiti a medio e lungo termine	<b>1.779.860</b>	<b>1.569.027</b>	<b>210.833</b>
<b>PASSIVITA' A MEDIO-LUNGO TERMINE</b>	<b>3.221.168</b>	<b>2.961.946</b>	<b>259.222</b>
Capitale conferito	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>-</b>
Riserve	<b>3.020.940</b>	<b>2.847.088</b>	<b>73.852</b>
Reddito netto	<b>59.624</b>	<b>73.848</b>	<b>- 14.224</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>7.080.564</b>	<b>7.020.936</b>	<b>59.628</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>15.291.346</b>	<b>14.557.007</b>	<b>734.339</b>

La riclassificazione dello Stato Patrimoniale rappresenta solo il primo passo dell'analisi della situazione finanziaria della Società. I valori assoluti infatti perdono il loro valore informativo se non sono posti a confronto con gli importi loro connessi. Per questo motivo l'analisi finanziaria dell'azienda viene attuata in primo luogo attraverso l'uso di indicatori che pongono a confronto dati correlati tra loro. Tale analisi deve poi essere completata con uno studio dinamico attraverso i flussi finanziari.

L'analisi finanziaria attraverso gli indici prende spunto dalla seguente considerazione: le entrate e le uscite della società devono essere in equilibrio.

Come previsto dal comma 2 dell'art. 2428 del c.c. si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'azienda:

### **INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE**

Questa classe di indici è data dal rapporto fra due grandezze dello Stato Patrimoniale e permette di valutare quanto un'impresa sia indipendente finanziariamente e quanto sia in grado di coprire i costi degli investimenti con il capitale proprio ed eventualmente con i debiti a medio-lungo termine.

	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2018</b>
<b><i>Indice di autocopertura delle immobilizzazioni</i></b>		
A) $\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{€ 7.080.564}{€ 4.359.529} = 1,62$	1,73

#### **> 1 buona solidità**

Questo indice con quoziente superiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio-lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio;

<b><i>Indice di copertura globale delle immobilizzazioni</i></b>		
B) $\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{€ 10.301.732}{€ 4.359.529} = 2,36$	2,45

#### **> 2 buona solidità e struttura solida**

Questo indice permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) supera del 136% gli impieghi fissi;

<b><i>Indice di copertura globale delle immobilizzazioni + RIMANENZE</i></b>		
C) $\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi} + \text{rimanenze}}$	$\frac{€ 10.301.732}{€ 7.627.561} = 1,35$	1,36

#### **> 1 buona solidità e struttura solida**

Questo indice permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) finanziano oltre che gli impieghi fissi anche le rimanenze, dato che queste ultime sono costituite da lotti di terreno edificabile per interventi edilizi destinati alla vendita e quindi con una lenta rotazione;

<b><i>Indice di autonomia finanziaria</i></b>		
D) $\frac{\text{Capitale proprio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{€ 7.080.564}{€ 7.080.564} = 0,46$	0,48



Capitale investito

€ 15.291.346

Il capitale proprio rappresenta le risorse finanziarie dell'impresa, ovvero il patrimonio netto, e il capitale investito corrisponde al totale attività, ovvero all'ammontare complessivo degli investimenti patrimoniali, immobilizzati e circolanti, effettuati sia con risorse interne che di terzi. Tanto più elevato è il valore dell'indice, tanto più l'impresa si autofinanzia e tanto meno ricorre a fonti esterne di finanziamento. Un rapporto compreso fra lo 0,30 e lo 0,60 è considerato normale.

Gli indici di cui sopra vanno comunque letti alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), rapporti estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

## INDICI DI LIQUIDITA'

Gli indici di liquidità sono, come tutti gli indici di bilancio, dei rapporti tra varie grandezze del bilancio riclassificato. In modo particolare gli indici di liquidità hanno lo scopo di verificare se l'impresa ha una soddisfacente situazione di *liquidità*.

Un'impresa si considera *liquida* se è in grado di fronteggiare gli impegni sorti con la gestione: pagamento di fornitori, di salari e stipendi, di tasse, rimborso rate prestiti ecc...

Una delle tecniche usate per indagare sulle *condizioni di liquidità* dell'impresa, sono gli *indici di liquidità*, due sono i principali indici di liquidità usati nelle analisi finanziarie:

- **Current ratio** o indice di liquidità generale o ancora indice di disponibilità:
- **Quick ratio** o acid test ratio o indice di liquidità primaria o indice secco di liquidità

			Anno 2019	Anno 2018
E)	$\frac{\text{Attività correnti}}{\text{Passività correnti}}$	$\frac{\text{€ } 10.931.817}{\text{€ } 4.989.614}$	= 2,19	2,29

Il *current ratio* esprime la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite correnti (rappresentate dalle passività correnti) con entrate correnti (rappresentate dalle attività correnti). Esistono delle indicazioni su quelli che sono i valori ottimali che il current ratio dovrebbe assumere: in pratica si tratta di valori standard proposti dalla dottrina:

- > 2 situazione di liquidità ottimale
- tra 1,5 e 1,7 situazione di liquidità soddisfacente
- < 1,25 situazione di liquidità da tenere sotto controllo
- < 1 situazione di crisi di liquidità

F)	$\frac{\text{Attività a breve}}{\text{Passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 7.663.785}{\text{€ } 5.000.000}$	= 1,54	1,58
----	--	---	--------	------

Passività a breve € 4.989.614

Il *quick ratio* esprime la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite correnti (rappresentate dalle passività correnti) con le poste maggiormente liquide delle attività correnti.

Il valore >1 significa che l'impresa è in grado di far fronte alle uscite future, derivanti dall'estinzione delle passività a breve, con le entrate future provenienti dal realizzo delle poste maggiormente liquide e con le liquidità presenti nelle giacenze dei cc bancari e postali.

G) Margine di Tesoreria € 2.674.171 € 2.664.732

Il *Margine di Tesoreria* esprime la capacità della Società di far fronte mediante le risorse liquide o prontamente liquidabili alle uscite determinate dai debiti a breve termine. Il Margine di Tesoreria deve essere positivo; se il margine è negativo significa che l'impresa è in difficoltà nel fare fronte alle passività.

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 23.451.901 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

Tali importi sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con i proventi derivanti dai rientri di cui alla legge n. 560/1993, art 1 commi 13 e 14 e con le risorse di cui all'art. 23 della legge regionale toscana n. 96/1996.

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1270 del 29/11/2017, risultano fondi impegnati per euro 20.712.568 e fondi da impegnare per euro 2.739.333.

### **3. Situazione generale della Società – Profilo Economico**

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia un utile di euro 59.624 al netto delle imposte di competenza pari a euro 28.359.

La tabella sottostante espone una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto della società confrontato con quello dell'esercizio precedente:

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.185.015	4.163.629	21.386
Variazioni delle rimanenze	19.630	19.807	- 177
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	24.407	26.418	- 2.011
Altri ricavi e proventi	31.061	42.296	- 11.235
Totale valore della produzione	4.260.113	4.252.150	7.963
Costi esterni	2.284.944	2.060.408	224.536
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.975.169</b>	<b>2.191.742</b>	<b>- 216.573</b>
Costo del lavoro	1.420.818	1.411.044	9.774
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>554.351</b>	<b>780.698</b>	<b>- 226.347</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	173.396	141.884	31.512
<b>Risultato operativo</b>	<b>380.955</b>	<b>638.814</b>	<b>- 257.859</b>
Q.ta risorse dest.rigualif.pat.abit.pubbl.art.29 LR.2/2019	- 360.609	- 565.886	205.277
Proventi e oneri finanziari	67.637	43.215	24.422
<b>Risultato ordinario</b>	<b>87.983</b>	<b>116.143</b>	<b>- 28.160</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>87.983</b>	<b>116.143</b>	<b>- 28.160</b>
Imposte sul reddito	28.359	42.295	- 13.936
<b>Risultato netto</b>	<b>59.624</b>	<b>73.848</b>	<b>- 14.224</b>

Si deve rilevare che tale risultato tiene conto del fatto che fra i costi e gli oneri è stata rilevata la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 29 della L.R.T. 2/2019 (ossia la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l'importo di euro 360.609.

Per la determinazione della predetta quota di risorse, destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'azienda, così si sono rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività aziendali sono state suddivise in “**Gestioni immobiliari**” e “**Altre Attività-Interventi edilizi destinati alla vendita**”. Le “**Gestioni immobiliari**” a loro volta sono state suddivise in “*Gestione immobili ERP*”, in “*Gestione immobili NON ERP*” e in “*Gestione diverse per conto terzi*”.

Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi ed i ricavi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP e NON ERP e in proporzione ai ricavi per le Gestioni diverse per conto terzi.

Alle “*Altre Attività-Interventi edilizi destinati alla vendita*” sono stati imputati i costi e di ricavi inerenti tale settore.

Per un esame puntuale si rimanda al prospetto riepilogativo di ripartizione dei costi e dei ricavi alle varie attività:

## ESERCIZIO 2019

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP Q.ta risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl.art.29 LR.2/2019	€ 4.077.594,12	€ 3.716.985,12 € 360.609,00	€ 360.609,00 € -
Immobili di proprietà non ERP	€ 165.579,66	€ 139.155,70	€ 26.423,96
Attività diverse per c/terzi	€ 67.096,67	€ 33.896,75	€ 33.199,92
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 4.310.270,45</b>	<b>€ 4.250.646,57</b>	<b>€ 59.623,88</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 18.977,92	€ 18.977,92	€ 0,00
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 18.977,92</b>	<b>€ 18.977,92</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 4.329.248,37</b>	<b>€ 4.269.624,49</b>	<b>€ 59.623,88</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 59.624 deriva:

- per euro 26.424 dalla gestione degli immobili NON ERP;
- per euro 33.200 dalla gestione delle attività diverse per conto terzi.

### INDICATORI DI REDDITIVITA'

In osservanza a quanto disposto dal 2° comma dell'art.2428 del codice civile si rappresentano alcuni indicatori sulla redditività dell'azienda.

Si ritiene comunque che per la particolare attività di gestore dell'edilizia residenziale pubblica, con tutti gli obblighi e i limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possano aver un significato importante come potrebbero averlo per le aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

		<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2018</b>
<b>Return on Investment-Tasso di rendimento sul totale degli investimenti</b>			
<b>ROI</b> Risultato Operativo al lordo q.ta ris.riqual.patrim.abit.	€ 380.955	= 2,49%	4,39%
Capitale Investito	€ 15.291.346		

Segnala le potenzialità di reddito dell'Azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposto.

### **Return on Sales – Ritorno sulle vendite**

<b>ROS</b>	$\frac{\text{Risultato Operativo al lordo q.ta ris.riqual.patrim.abit.}}{\text{Ricavi}}$	$\frac{\text{€ 380.955}}{\text{€ 4.260.113}}$	=	8,94%	15,02%
------------	--	---	---	-------	--------

Esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell'attività operativa, in quanto dipendente sia dall'efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

### **Return on Equity**

<b>ROE</b>	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale Proprio}}$	$\frac{\text{€ 59.624}}{\text{€ 7.080.564}}$	=	0,84%	1,05%
------------	--	--	---	-------	-------

È un indice economico sulla redditività del capitale proprio. L'indicatore viene utilizzato per verificare il tasso di remunerazione del capitale di rischio, ovvero quanto rende il capitale conferito all'azienda dai soci.

#### **4. Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato**

Con il termine di indicatori non finanziari si fa riferimento a dati quantitativi normalmente di natura non monetaria, in grado di rappresentare in maniera sintetica i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Di seguito si riportano alcuni indicatori che si ritengono significativi per la particolare attività svolta dalla società.

ALTRI INDICATORI		<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2018</b>
costi del personale	€ 1.420.818		
-----	-----	= € 54.647	€ 56.442
addetti	26		
costi del personale	€ 1.420.818		
-----	-----	= 33,35%	33,18%
valore della produzione	€ 4.260.113		
costo degli organi sociali	€ 64.813		
-----	-----	= 1,52%	1,49%
valore della produzione	€ 4.260.113		
costo del personale	€ 1.420.818		
-----	-----	= € 434	€ 430
alloggi e locali gestiti	3.272		
valore della produzione	€ 4.260.113	= € 163.851	€ 170.086
-----	-----		

addetti	26		
ricavi per canoni di locazione	€ 3.808.218	=	89,39%
valore della produzione	€ 4.260.113		90,07%
ricavi per canoni di locazione e accessori	€ 4.050.589	=	95,08%
valore della produzione	€ 4.260.113		95,04%
alloggi locati/gestiti	3.272	=	125,85
addetti	26		131,12
canone erp medio mensile	€ 96,09	=	35,13%
canone oggettivo medio mensile	€ 273,52		43,99%

Da questo esercizio abbiamo inserito altri indicatori caratteristici dell'attività svolta dalla nostra società, che in realtà tutti gli anni vengono evidenziati dalla Regione Toscana per compilare l'Osservatorio Regionale dell'ERP.

- Il rapporto fra i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i ricavi relativi ai canoni di locazione degli immobili in concessione:

Costi di manutenzione	€ 764.592	=	20,08%
ricavi per canoni di locazione	€ 3.808.218		19,99%

Nell'ambito toscano, dati elaborati e pubblicati da Nonisma/Federcasa il 04/03/2019, la media delle undici aziende casa si è attestata intorno ad un valore pari al 32,40%.

- Il rapporto fra i costi per manutenzione ordinaria e straordinaria ed il totale dei costi della produzione:

Costi di manutenzione	€ 764.592	=	18,04%
Totale costi della produzione	€ 4.239.115		18,38%

Nell'ambito toscano, dati elaborati e pubblicati da Nonisma/Federcasa il 04/03/2019, la media delle undici aziende casa si è attestata intorno ad un valore pari al 22,00%

Il lieve peggioramento registrato nel 2019 degli indicatori gestionali è dovuto principalmente all'entrata in vigore della L.R. toscana n. 2/2019 che sostituisce la L.R. 96/1996. Questa nuova normativa ha influenzato negativamente i costi gestionali. Innanzitutto, è stato necessario aggiornare il software gestionale alle nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione ed accessori e ciò ha comportato un aumento del costo relativo alla gestione dei software.

Inoltre, la L.R. 2/2019 all'art. 32 prevede l'aumento ad euro 1,50 a vano utile della quota di rimborso per l'amministrazione degli stabili autogestiti, questo ha comportato un incremento di circa il 20% dell'importo totale di tale costo.

Infine, con l'entrata in vigore della L.R. 2/2019 sono stati aboliti gli accantonamenti sia al Fondo Sociale Regionale (previsto nel 1% del monte canoni) sia quello al Fondo Situazioni di particolare disagio economico (previsto nell'0,50% del monte canoni) ma è stato introdotto con gli art. 29-31

della L.R. 2/2019 l'accantonamento del 3% del monte canoni al Fondo Sociale; ciò ha come conseguenza un raddoppio della voce di costo prevista per accantonamenti.

## 5. Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente.

La società per l'attività dei propri uffici non produce rifiuti speciali, tranne minime quantità derivanti dal lavoro ordinario (toner, cartucce d'inchiostro esaurite) che vengono smaltite affidando il servizio alla ditta Busisi Ecologica Srl. Per quanto riguarda altri tipi di rifiuti, non ci sono produzioni significative.

Non si verificano inoltre emissioni inquinanti.

Tali informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

## 6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

In questa parte della relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 n. 1 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa azienda sono costituiti per oltre il 90% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli indicatori, l'eventuale decremento dei canoni di locazione, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di erp o alle sfittanze di locali ad uso diverso da abitazione, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Si rende necessario evidenziare che la redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, ha un andamento ciclico dovuto principalmente alle modalità di pagamento delle spese tecniche maturate da parte della Regione Toscana, che lega il pagamento ai vari stati di avanzamento del procedimento.

La morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e questo comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

Allo scopo di evidenziare i rischi dovuti da questa situazione, di seguito si rappresenta l'andamento dei valori delle anticipazioni e dei crediti alla data del 31/12 degli ultimi quattro esercizi.

Crediti per quote condominiali anticipate alla data del	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19
- anticipazioni q.te condominiali per assegnatari	125.452	126.002	122.375	130.724
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	83.561	86.701	85.637	85.764
Totale	209.013	212.703	208.012	216.488

La società potrebbe essere esposta ai seguenti altri rischi che potrebbero determinare una diminuzione della liquidità:

- all'eventuale esito negativo del contenzioso con l'INPS sulla contribuzione minore, relativa al personale dipendente, che potrebbe comportare un esborso notevolmente superiore a quanto accantonato prudenzialmente fino ad oggi.
- al rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, in riferimento alla direttiva europea relativa al salvataggio delle banche in difficoltà, il cosiddetto bail in. Pertanto si dovrà essere sempre attenti e vigili sull'andamento degli istituti bancari per limitare il più possibile questo rischio.

L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione epidemiologica del virus Covid-19 che, dai primi mesi del 2020, ha colpito il nostro Paese sta causando un rallentamento economico/produttivo in quasi tutti i comparti economici, bloccando la produttività delle imprese e riducendo drasticamente i consumi. Si può ragionevolmente presumere che ciò determinerà conseguenze più o meno negative sul versante economico-finanziario e patrimoniale anche sulle varie attività aziendali gestite dall'Edilizia Provinciale Grossetana Spa. Tuttavia, allo stato attuale tali eventi sono di difficile quantificazione e valutazione soprattutto per l'estrema incertezza sui tempi e le modalità di uscita dall'emergenza sanitaria in atto.

Il rischio maggiore per l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa causato dall'emergenza "coronavirus", per quanto riguarda l'attività principale, ossia la gestione immobiliare degli alloggi ERP, è individuabile nel probabile aumento della morosità nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, visto che a causa del diffondersi dell'epidemia e del lockdown imposto dal governo alle attività produttive, molti assegnatari incontreranno difficoltà nel far fronte regolarmente ai pagamenti dei canoni di locazione.

Per quanto riguarda l'attività di gestione degli immobili NON-ERP, oltre al rischio di un incremento della morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione attribuibili a tali immobili, potrebbe anche verificarsi un decremento sul piano economico con una riduzione dei ricavi da canoni di locazione, dato che i conduttori di tali immobili, generalmente titolari di partita iva, trovandosi in difficoltà economica, potrebbero chiedere una revisione del contratto di locazione incentrato sull'abbassamento canone applicato o nei casi peggiori chiedere la chiusura anticipata del contratto stesso.

Non si prevedono, invece, effetti negativi legati alla crisi pandemica sull'attività di gestione dei servizi per conto terzi.

Nonostante quanto sopra espresso, dall'esame degli indici di liquidità e di solidità strutturale evidenziati in questo esercizio economico si deduce la capacità della società di affrontare, per tutto l'anno 2020, l'attuale crisi economica-finanziaria.

Ciò è avvalorato dalla circostanza che, alla data di redazione della presente relazione, gli effetti negativi causati dall'attuale crisi non si sono ancora manifestati. I flussi finanziari in entrata legati alla riscossione dei canoni di locazione ed accessori sono perfettamente in linea con quelli registrati, per lo stesso periodo, negli anni precedenti, l'EPG spa è pertanto in grado di affrontare senza difficoltà i flussi finanziari in uscita.

Anche sul fronte economico non è stata registrata alcuna flessione dei ricavi generati dall'emissione delle fatture relative ai canoni di locazione degli immobili gestiti, sia ERP che NON ERP.

Per quanto sopra esposto, non si ravvisa, attualmente, la necessità di fare ricorso alle procedure di sostegno alla liquidità previste dal D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020; e con i dati attualmente in nostro possesso, non ci sono indicatori che fanno presumere l'incapacità dell'EPG Spa di far fronte ai pagamenti correnti.

L'EPG spa non ha attivi né contratti di leasing né alcun tipo di indebitamento con Enti Creditizi, pertanto non si ravvede la necessità di fare ricorso alla procedura di moratoria dei finanziamenti.

Fino alla data di redazione della presente relazione, l'EPG spa non ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali previsti dal Decreto Cura Italia (cassa integrazione, congedi per figli minori, etc).

In base al DPCM 22 marzo 2020 l'attività svolta dall'EPG spa è fra quelle inserite nell'elenco di attività non obbligate alla chiusura. La società, per poter proseguire la sua attività, ha messo in atto tutte le misure di contenimento del contagio previste dai vari Decreti emanati dal Governo (acquisto di presidi medici idonei come mascherine chirurgiche e gel disinfettanti, sanificazione dell'ambiente di lavoro, blocco dell'accesso al pubblico, attivazione del lavoro agile, ecc).



L'adeguamento dei sistemi di sicurezza sui posti di lavoro necessari e obbligatori per evitare la diffusione del virus comporterà un costo non preventivato nel bilancio previsionale 2020 di circa 10.000 euro.

## **7. Informazioni relative alle relazioni con il personale**

Nel corso del 2019 sono cessati dal servizio due unità lavorative per dimissioni e sono state assunte due unità lavorative a tempo determinato.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 1.663 su un totale di ore lavorative di n. 46.365 pari al 3,59%.

Al 31/12/2019 il personale risulta essere di 26 unità di cui:

- n. 12 uomini e n. 13 donne di ruolo;
- n. 1 uomini a tempo determinato;
- n. 15 laureati, n. 10 diplomati e n. 1 con licenza media;
- n. 10 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 12 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 4 dipendenti con età inferiore a 46 anni.

<b>CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>	5
TRAPANESE CLAUDIO – Presidente FERRETTI FRANCO – consigliere DESTRI GUIDO MARIO – consigliere FORMICOLA STEFANIA – consigliere SCHIMENTI ANNA MARIA – consigliere <b>COLLEGIO SINDACALE</b> INSABATO Elena Presidente ANCARANI Gian Luca Componente MORETTI Daniele Andrea Componente	
	3

**DIRETTORE**  
RANOCCHIAI Ing. Luciano

**SEGRETERIA –PERSONALE –AFFARI GENERALI**  
 CENCIONI Licia A1  
 SCHEGGI Lucietta B1

**AREA TECNICA**

**AREA AMMINISTRATIVA**  
 DIRETTORE - Ing. Luciano Ranocchiai

**SETTORE PROGETTAZIONE-DIREZIONE LAVORI**

NATALE Corrado	Q1
BIGIARINI Lidiano	A1
BONTEMPO Giuliano	A1
BIGLIAZZI Roberto	A3
SARTUCCI Alessandro	A3

**SETTORE**

PAFFETTI Marco	Q1
PROVENNI Alessandro	B1
LOMBARDI Andrea	B1
GALEOTTI Clara	B1
FERRINI Tommaso	B3
<b>PATRIMONIO-CATASTO</b>	
MONTOMOLI Pierpaolo	B1

**CED – GESTIONE UTENZA – RISCATTI CONDOMINI**

PERINI Patrizia	A1
VENTURI Giovanna	B1
ROSSI Alessandra	B2
ANGELINI Luca	B1
MORI Chiara	B3
BAMBAGIONI Silvia	B3

**RAGIONERIA ECONOMATO**

PII Ilaria	A2
BELLUGI Stefano	A2
VIVI Manuela	B1

**PROTOCOLLO –ARCHIVIO- APPALIT-AUSILIARI –AFFARI LEGALI-RAPPORTI CON I COMUNI**

LOFFREDO Elena	A1
FALASCHI Claudia	B1
SBRILLI Tiziana	B2

## **8. Situazione fiscale della società**

La situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES e IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2019.

Gli stanziamenti postati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviamo a quanto giù indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche tutti gli altri obblighi tributari derivanti da IVA, ritenute d'acconto e simili, sono stati regolarmente assolti.

Va ricordato inoltre l'estensione dal 2016 del trattamento fiscale di favore proprio degli IACP (dimezzamento dell'aliquota IRES) anche alle società di gestione dell'edilizia sociale operanti dal 2013 in regime di *in house providing* che ha avuto un impatto positivo nelle imposte correnti, questo trattamento fiscale è stato confermato dalla Legge Finanziaria 2019.

## **9. Situazione generale della Società – andamento settoriale**

### **Gestioni immobiliari**

#### **Gestione immobili di E.R.P.**

Come ormai noto, in base alla normativa regionale vigente nonché al contratto di servizio stipulato con il LODE di Grosseto, la società gestisce gli alloggi ERP di proprietà dei Comuni. Per tale servizio i canoni di locazione sono attribuiti alla S.p.a. mediante fatturazione diretta della stessa società agli assegnatari.

Con i proventi dei canoni di ERP la società deve provvedere a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili.

Deve inoltre riconoscere al "*fondo sociale*" il 3% del monte canoni di ERP come previsto dall'art. 31 della Legge Regionale n. 2/2019.

L'eventuale avanzo della gestione canoni, come previsto dall'art. 29 della Legge Regionale n.2/2019 dovrà essere destinato alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione.

I fatti gestionali al 31/12/2019 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.650.705,55
Corrispettivi cessione materiale edile	€.	8.000,00
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	238.789,38
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	61.145,76
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	733,50
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	24.407,14
Altri ricavi e proventi	€.	10.300,93
Proventi finanziari	€.	43.167,74
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	40.344,12
<b>Totale ricavi</b>	<b>€.</b>	<b>4.077.594,12</b>

Costi di amministrazione stabili	€.	657.981,43
Costi di manutenzione stabili	€.	739.385,68
Costi per servizi a rimborso	€.	733,50
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	22.206,72
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	250.167,18
Costi del personale	€.	1.386.917,51
Altri costi del personale	€.	10.176,16
Accantonamento per rischi su crediti	€.	54.817,70
Variazione rimanenze materie materiali edili	€.	12.295,08
Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale)	€.	108.684,84
Altri oneri diversi di gestione	€.	73.800,21
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	10.636,00
Costi e oneri generali di competenza	€.	389.183,11
<b>Totale costi</b>	<b>€.</b>	<b>3.716.985,12</b>

**Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 29 LR. 2/2019** € **360.609,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	96,09
ed è così destinato:		
- fondo sociale regionale art. 29-31 LR. 2/2019	€	2,86
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,58
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	17,91
- costi del personale	€	36,77
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	13,01
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	9,18
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,28
	€	86,59
Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 29 LR. 2/2019	€	9,50
<b>TOTALE</b>	€	<b>96,09</b>

Il canone medio mensile per alloggi locati è passato dai 96,11 euro dell'esercizio 2018 ai 96,09 euro dell'esercizio 2019.

La gestione degli immobili ERP registra un avanzo di euro 360.609 da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 del L.R. 2/2019.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e manutentiva relativa agli interventi di edilizia residenziale pubblica, finanziati con i proventi della Legge n. 560/1993, con le risorse derivanti dall'avanzo dei canoni di cui all'art. 23 della legge regionale n. 96/1996 e con le risorse derivanti dall'avanzo dei canoni di cui all'art.29 della legge regionale n. 2/2019, con i rientri vincolati all'art. 25 della legge n. 513/1977 e con altri fondi di edilizia sovvenzionata, nell'esercizio 2019 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 24.407.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 22.207.

Tutti i proventi e gli oneri sono stati attribuiti alla "Gestione immobili ERP".

Al 31/12/2019 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- Nuova costruzione n. 20 alloggi in Grosseto Peep Stiacciole – lotto 3, finanziato con i rientri legge 560/1993. L'appalto è stato aggiudicato definitivamente con delibera n. 152 del 28/02/2019.
- Nuova costruzione n. 18 alloggi in Follonica Peep Esta lotto 7B, P.O.R. 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n. 1227 del 05/12/2016. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n. 151 del 24/01/2019.
- Nuova costruzione n. 6 alloggi in Orbetello Via Gelli, finanziato con il Piano Nazionale Edilizia Abitativa – DPCM 16/07/2019, per il quale è stato ultimato il progetto esecutivo.
- Recupero di n. 2 alloggi a Pitigliano (capoluogo), intervento finanziato con i proventi della legge 560/1993 e per il quale è stato terminato il progetto esecutivo.

Si ritiene necessario fare un breve inciso anche sul "fenomeno morosità". Sotto questa voce, che emerge talvolta in modo eclatante dai bilanci dei soggetti gestori, sono raggruppate componenti sostanzialmente diverse tra loro: la morosità rilevata alla fine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala sia problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte di cancellazione di crediti inesigibili.

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza che continueranno ad essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese, dalla predisposizione di piani di rientro del debito accumulato ed infine dall'intervento dei Comuni per i nuclei che versano in situazioni di disagio economico e sociale (art. 13 punto 1 del Contratto di Servizio).

Il dato della morosità relativa al solo anno 2019 al termine dell'anno, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, può esser ragionevolmente collocato attorno al 8%, un livello di adempimento spontaneo/tempestivo decisamente buono rispetto al livello nazionale. Mentre il dato della morosità "storica" sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre risulta essere del 1,18%.

Quest'ultima morosità riguarda crediti ormai datati nel tempo e per i quali si ritiene che sia molto bassa la possibilità di recupero. E' per questo motivo che nell'anno 2019 è stato deciso di effettuare una svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante di euro 50.000.

Qui di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2019:

<b>Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2019</b>	num. unità immobiliari
Stabili di proprietà	
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione	24
<i>totale</i>	<b>24</b>
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione	
-Comune di Arcidosso	26
-Comune di Capalbio	18
-Comune di Cinigiano	20
-Comune di Castellazzara	14
-Comune di Campagnatico	16
-Comune di Castiglione della Pescaia	97
-Comune di Civitella Paganico	12
-Comune di Follonica	255
-Comune di Gavorrano	87
-Comune di Grosseto	1.546
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	46
-Comune di Monte Argentario	239
-Comune di Montieri	28
-Comune di Monterotondo	17
-Comune di Massa Marittima	69
-Comune di Orbetello	386
-Comune di Pitigliano	71
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	73
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	16
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Sorano	61
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	<b>3.166</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	82
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	
<i>totale</i>	<b>82</b>
<b>totale patrimonio gestito</b>	<b>3.272</b>

### Gestione immobili di proprietà non di E.R.P.

In questa gestione sono stati considerati tra i ricavi i canoni di locazione dei locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società e gli affitti delle aree.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 165.580 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.575, l'I.M.U. per euro 31.502, le spese di manutenzione degli stabili per euro 8.883 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 11.719) ammontano complessivamente a euro 139.156, con un utile di questa gestione di euro 26.424.

### Gestione diverse per conto terzi

In queste attività sono stati considerati i proventi derivanti dai corrispettivi dell'1,50% della gestione rientri, dai rimborsi per l'istruttoria delle pratiche di vendita degli alloggi di ERP, dai corrispettivi e dai rimborsi per il funzionamento della commissione alloggi nell'ambito delle funzioni previste dall'art. 4 della legge regionale 77/1998 e dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale. Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 67.097 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito di esercizio di competenza) ammonta ad euro 33.897 con un utile di euro 33.200.

### **Attività di realizzazione Interventi Edilizi destinati alla vendita**

Alla fine dell'esercizio 2019 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.268.032, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 204.646;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 347.019;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 773.378;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 477.926;
- 5) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.465.063.

Nel corso del 2019 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 14.179.

Si precisa che fra le rimanenze finali si è capitalizzato l'importo dell'IMU sulle aree fabbricabili, sia per i lotti di terreno edificabili, sia per l'intervento costruttivo in corso.

Per quanto riguarda l'intervento di costruzione di 16 alloggi situato in Grosseto via Orcagna, si fa presente che nell'esercizio 2012 era iniziata la costruzione ed erano maturati lavori per oltre 420.000 euro pari a circa il 40% del totale dell'appalto. Nell'anno 2013 l'impresa appaltatrice ha abbandonato il cantiere e da allora non sono maturati stati avanzamento lavori, anzi in questo periodo l'impresa appaltatrice è stata dichiarata fallita e nel precedente esercizio la Società è rientrata in possesso del cantiere. Nel 2018, con deliberazione n° 150 del 20/12/2018, è stato approvato il progetto esecutivo ed è stata assunta la deliberazione a contrarre per l'appalto del lavoro.

Nel 2019 si è conclusa la procedura di gara per riappaltare l'opera e si è individuato l'aggiudicatario provvisorio. Nel 2020 si stipulerà il contratto di appalto, si avvieranno e si prevede di terminare i lavori di completamento.

#### **10. Attività di Ricerca e Sviluppo (articolo 2428 n. 1)**

La società per la natura della sua attività non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche "peculiari" dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare.

#### **11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)**

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

I rapporti con i Comuni soci sono regolati dal Contratto di Servizio e sono illustrati diffusamente nell'intero corpo del bilancio.

#### **12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)**

La società non possiede azioni proprie.

#### **13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)**

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

#### **14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2425 n. 6)**

Per quanto riguarda il futuro della società come Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica nella provincia di Grosseto si prevede:

- di far fronte completamente alla manutenzione ordinaria degli alloggi;
- di migliorare lo stato di conservazione del patrimonio più bisognoso di interventi manutentivi;
- di mantenere sotto controllo la morosità, intensificando le pratiche per il recupero dei crediti per canoni di locazione e accessori;
- di procedere alla costruzione di circa 50 alloggi di ERP nei cantieri già avviati.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP nel 2020 si prevede di completare l'intervento edificatorio di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna e di eseguirvi gran parte dei lavori.

Si prevede inoltre di iniziare le procedure per la vendita o l'affitto di tali abitazioni, destinate a nuclei familiari, che non rientrano nei parametri previsti per concorrere all'assegnazione degli alloggi popolari, ma che non dispongono di risorse tali per accedere al libero mercato.



Ogni altra previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali, che possono ritenersi estranee a questa relazione.

## **15. Altre informazioni**

L'articolo 45 del D.L. n. 5/12 decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34, comma 1, lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs. n.196/03; è stata conseguentemente eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società profonde la massima attenzione. Durante l'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico della Società.

Dal 25 maggio 2018 è direttamente applicabile per tutti gli Stati membri il Regolamento UE 2016/679 noto come GDPR (General Data Protection Regulation) relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali. Per quanto riguarda l'approccio di EPG spa a tale problematica ed in particolare agli adempimenti obbligatori da porre in essere per evitare sanzioni comunitarie, in data 24/05/2018 è stato affidato l'incarico all'Ing. Marco Piccirilli di svolgere il servizio di Data Protection Officer.

## **16. Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico**

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa una società a controllo pubblico ed in particolare, una società affidataria "*in house providing*" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, L.R.T. 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs. n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia"); si segnalano fra queste la necessità di effettuare una ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze (art.25, co. 1), l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art.26 co.1, le limitazioni introdotte dall'art. 16 relativamente alle società in house, la redazione e la pubblicazione della Relazione sul Governo Societario prevista dall'art. 6.

In data 31 luglio 2017 si è provveduto ad approvare il nuovo Statuto della società.

In base alle definizioni del citato decreto, l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi dell'art. 1, lett. d, d.lgs 175/2016 e dell'art. 5 co. 5 d.lgs 18 aprile 2016 n. 50 (c.d. "Codice degli appalti pubblici").

Ad oggi non è ancora stato adottato il regolamento per l'esercizio del controllo analogo.

Grosseto, lì 7 maggio 2020

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente Dott. Claudio Trapanese

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO  
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. **01311090532**  
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ [epgsa@legalmail.it](mailto:epgsa@legalmail.it)

---

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

**Art.6 comma4 del D.Lgs.19/08/2016 n. 175**

**ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019**



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 - 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO  
Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. **01311090532**  
☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgspa@legalmail.it

---

## RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

*Esercizio chiuso al 31/12/2019*

Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 viene redatta questa relazione sul governo societario che viene allegata al bilancio chiuso al 31/12/2019, e a cui si rinvia per ulteriori informazioni.

### **Mercato di riferimento**

---

La società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. svolge l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica ed è stata costituita fra i comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003, con decorrenza dal 31/12/2003, ai sensi della Legge regionale toscana n. 77 del 3 novembre 1988.

Per il conseguimento del suo scopo sociale la società svolge le seguenti attività:

- in qualità di soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica, svolge sia attività attinenti la gestione amministrativa e la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio immobiliare destinato all'ERP, di proprietà dei comuni e del patrimonio loro trasferito, sia attività attinenti l'acquisizione, la realizzazione, la gestione, comprese le attività di manutenzione straordinaria, del patrimonio immobiliare destinato all'ERP secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, e nel rispetto della normativa vigente in materia di ERP;
- attività marginali di gestione immobiliare relative a patrimoni diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica.

### **Assetto proprietario**

---

L'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è partecipata al 100% dai Comuni firmatari della Convenzione del LODE Grossetano: Comune di Arcidosso 1,40%, Comune di Campagnatico 0,76%, Comune di Capalbio 1,16%, Comune di Castel del Piano 1,02%, Comune di Castell'Azzara 0,75%, Comune di Castiglione della Pescaia 2,75%, Comune di Cinigiano 1,02%, Comune di Civitella Paganico 0,90%, Comune di Follonica 8,78%, Comune di Gavorrano 3,14%, Comune di Grosseto 37,98%, Comune di Isola del Giglio 0,75%, Comune di Magliano in Toscana 1,13%, Comune di Manciano 2,47%, Comune di Massa Marittima 2,98%, Comune di Monte Argentario 7,57%, Comune di Monterotondo Marittimo 0,75%, Comune di Montieri 0,79%, Comune di Orbetello 11,05%, Comune di Pitigliano 1,94%, Comune di Roccalbegna 0,75%, Comune di Roccastrada 3,42%, Comune di Santa Fiora 0,90%, Comune di Scansano 1,53%, Comune di Scarlino 1,01%, Comune di Seggiano 0,75%, Comune di Semproniano 0,75%, Comune di Sorano 1,80%.

## **Governo societario**

---

Il sistema organizzativo dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è articolato nel modo seguente:

- Assemblea dei Soci
- Consiglio di Amministrazione
- Collegio Sindacale
- Revisore Contabile
- Organo di Vigilanza (nominato con delibera del C.d.A. n.10/134 del 19/12/2016)
- Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la Trasparenza (nominato con delibera del C.d.A. n. 6/126 del 28/01/2016)
- Responsabile della protezione dei dati personali (DPO-Data Protection Officer) nominato con delibera del C.d.A. n.1/145 del 24/05/2018

La composizione, le funzioni e le modalità di funzionamento dei suddetti organi, sono disciplinati dalla legge, dallo Statuto sociale, dal Contratto di servizio e dalle deliberazioni assunte dagli organi competenti.

I componenti del Consiglio di Amministrazione in carica alla data di chiusura dell'esercizio risultano essere:

- Claudio Trapanese, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Franco Ferretti, Consigliere;
- Anna Maria Schimenti, Consigliere;
- Guido Mario Destri, Consigliere;
- Stefania Formicola, Consigliere.

I componenti del Collegio sindacale in carica alla data di chiusura dell'esercizio risultano essere:

- Elena Insabato, Presidente del Collegio sindacale;
- Gian Luca Ancarani, Sindaco effettivo;
- Daniele Moretti, Sindaco effettivo.

La revisione legale dei conti è affidata al Dott. Luigi Colomba.

## Esame patrimoniale e finanziario

Per meglio comprendere la struttura patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale dell'ultimo quinquennio.

<b>Stato Patrimoniale Attivo riclassificato</b>					
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	10.931.817,00	10.487.259,00	9.754.933,00	8.549.438,00	8.267.972,00
Liquidità immediate	5.939.806,00	5.569.802,00	4.826.764,00	3.673.714,00	3.590.719,00
Disponibilità Liquide	5.939.806,00	5.569.802,00	4.826.764,00	3.673.714,00	3.590.719,00
Liquidità differite	1.723.979,00	1.669.055,00	1.699.573,00	1.712.243,00	1.577.457,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.687.158,00	1.633.849,00	1.672.871,00	1.674.902,00	1.529.245,00
Ratei e risconti attivi	36.821,00	35.206,00	26.702,00	37.341,00	48.212,00
Rimanenze	3.268.032,00	3.248.402,00	3.228.596,00	3.163.481,00	3.099.796,00
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	4.359.529,00	4.069.748,00	4.666.133,00	5.033.729,00	4.941.007,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	8.867,00	11.304,00	20.122,00	8.512,00	9.263,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	48.734,00	54.194,00	367.041,00	368.074,00	148.418,00
Immobilizzazioni materiali NON ERP	2.854.535,00	2.963.014,00	3.112.152,00	3.215.411,00	3.296.463,00
Immobilizzazioni materiali ERP	315.332,00	113.885,00	67.603,00	152.377,00	351.539,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	1.132.061,00	927.351,00	1.099.215,00	1.289.355,00	1.135.324,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	15.291.346,00	14.557.007,00	14.421.066,00	13.583.167,00	13.208.979,00
<b>Stato Patrimoniale Passivo riclassificato</b>					
	2019	2018	2017	2016	2015
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	8.210.782,00	7.536.071,00	7.473.975,00	6.685.804,00	6.363.223,00
Passività a breve	4.989.614,00	4.574.125,00	4.323.444,00	3.384.348,00	3.447.155,00
Debiti Fornitori	262.772,00	152.811,00	172.406,00	163.550,00	262.882,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	65.422,00	69.432,00	73.472,00	215.003,00	131.645,00
Acconti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	147.750,00	141.011,00	134.657,00	131.350,00	160.777,00
Debiti verso altri finanziatori	1.733.159,00	1.786.420,00	1.433.348,00	414.494,00	313.497,00
Altri debiti	2.779.511,00	2.423.451,00	2.508.561,00	2.458.951,00	2.576.577,00
Ratei e risconti passivi	0,00	0,00	0,00	0,00	777,00
Passività a medio lungo termine	3.221.168,00	2.961.946,00	3.150.531,00	3.301.456,00	2.916.068,00
Trattamento di fine rapporto	714.844,00	666.455,00	703.240,00	694.899,00	638.886,00
Fondi per rischi ed oneri	726.464,00	726.464,00	708.206,00	690.912,00	522.970,00
Altri debiti a m/l termine	1.779.860,00	1.569.027,00	1.739.085,00	1.915.645,00	1.754.212,00
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	7.080.564,00	7.020.936,00	6.947.091,00	6.897.363,00	6.845.756,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	3.020.940,00	2.947.088,00	2.897.361,00	2.845.758,00	2.805.135,00
Utile (perdita) di esercizio	59.624,00	73.848,00	49.730,00	51.605,00	40.621,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	15.291.346,00	14.557.007,00	14.421.066,00	13.583.167,00	13.208.979,00

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	2019	2018	2017	2016	2015
<b>INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE</b>					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,62	1,73	1,49	1,37	1,39
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	2,36	2,45	2,16	2,03	1,98
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,35	1,36	1,28	1,24	1,21
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,46	0,48	0,48	0,51	0,52
<b>INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'</b>					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	2,19	2,29	2,53	2,40	2,25
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,54	1,58	1,59	1,51	1,41
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.674.171	€ 2.664.732	€ 2.001.609	€ 1.721.021	€ 1.502.314

Dall'analisi degli indici sopraelencati risulta che la società ha una struttura adeguatamente patrimonializzata e che non sussistono evidenze di rischio in termini di solidità patrimoniale. Un indice di struttura primario (Capitale Proprio/Impieghi fissi) superiore ad 1, evidenzia che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio/lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio.

Anche un indice di struttura secondario (capitale proprio + debiti consolidati) / impieghi fissi pari a 2,36 permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, dato che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità superano di oltre il 100% gli impieghi fissi. Il rapporto superiore ad 1 tra le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) e gli impieghi fissi + rimanenze evidenzia come la società sia adeguatamente finanziata nonostante le rimanenze siano costituite da lotti di terreno edificabile per interventi edilizi destinati alla vendita e quindi con una lenta rotazione.

Un'altra situazione di equilibrio finanziario è evidenziata dal rapporto fra capitale proprio e capitale investito dal quale risulta che il capitale proprio finanzia il 46% di tutto il capitale investito.

Per quanto riguarda la liquidità possiamo notare dal rapporto fra attivo corrente e passività a breve un indice di disponibilità (o di liquidità generale) di 2,19 che indica come la società sia in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili.

Anche l'indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,54 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

## Esame dei risultati economici conseguiti

Per meglio comprendere i risultati economici della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico dell'ultimo quinquennio

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>					
	2019	2018	2017	2016	2015
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.185.015,00	4.163.629,00	4.031.474,00	4.094.696,00	3.974.230,00
Variazioni delle rimanenze	19.630,00	19.807,00	65.115,00	63.685,00	60.044,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	24.407,00	26.418,00	86.292,00	56.580,00	31.527,00
Altri ricavi e proventi	31.061,00	42.296,00	38.913,00	25.584,00	20.091,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>4.260.113,00</b>	<b>4.252.150,00</b>	<b>4.221.794,00</b>	<b>4.240.545,00</b>	<b>4.085.892,00</b>
Costi esterni	2.284.944,00	2.060.408,00	2.181.953,00	2.296.140,00	2.212.370,00
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.975.169,00</b>	<b>2.191.742,00</b>	<b>2.039.841,00</b>	<b>1.944.405,00</b>	<b>1.873.522,00</b>
Costo del lavoro	1.420.818,00	1.411.044,00	1.345.750,00	1.318.835,00	1.288.073,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>554.351,00</b>	<b>780.698,00</b>	<b>694.091,00</b>	<b>625.570,00</b>	<b>585.449,00</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	173.396,00	141.884,00	143.458,00	285.820,00	186.721,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>380.955,00</b>	<b>638.814,00</b>	<b>550.633,00</b>	<b>339.750,00</b>	<b>398.728,00</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.patrimon.pubbli.art.23 LR.96/97	-360.609,00	-565.886,00	-575.165,00	-348.569,00	-319.545,00
Proventi e oneri finanziari	67.637,00	43.215,00	101.258,00	101.014,00	103.795,00
<b>RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE</b>	<b>87.983,00</b>	<b>116.143,00</b>	<b>76.726,00</b>	<b>92.195,00</b>	<b>182.978,00</b>
Imposte sul reddito	28.359,00	42.295,00	26.996,00	40.590,00	142.357,00
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>59.624,00</b>	<b>73.848,00</b>	<b>49.730,00</b>	<b>51.605,00</b>	<b>40.621,00</b>

### Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	2019	2018	2017	2016	2015
<b>INDICI DI REDDITIVITA'</b>					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettito canono/capitale investito	2,49	4,39	3,82	2,50	3,03
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canonici/ricavi	8,94	15,02	13,04	8,01	9,81
ROE - utile netto d'esercizio/capitale prop	0,84	1,05	0,72	0,75	0,59

Dall'analisi dei dati storici dell'ultimo quinquennio emerge che la società è riuscita in tutti gli esercizi a realizzare un margine positivo, sia a livello operativo che netto.

### Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

E' opportuno precisare che, considerata la particolare natura della società e dell'attività da essa svolta (gestione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni del LODE grossetano, regolata con Contratto di Gestione), nella quale i proventi caratteristici sono costituiti per oltre il 90% da canoni di locazione e accessori, un eventuale decremento di questi elementi, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di erp o alle sfittanze di locali ad uso diverso da abitazione, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Si rende necessario evidenziare che la redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, ha un andamento ciclico dovuto principalmente alle modalità di pagamento delle spese tecniche maturate da parte della Regione Toscana, che le il pagamento ai vari stati di avanzamento del procedimento.

Altro indice di criticità per l'azienda è la crescente morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, che costringe la società ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e ciò comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione epidemiologica del virus Covid-19 che, dai primi mesi del 2020, ha colpito il nostro Paese sta causando un rallentamento economico/produttivo in quasi tutti i comparti economici, bloccando la produttività delle imprese e riducendo drasticamente i consumi. Si può ragionevolmente presumere che ciò determinerà conseguenze più o meno negative sul versante economico-finanziario e patrimoniale anche sulle varie attività aziendali gestite dall'Edilizia Provinciale Grossetana Spa. Tuttavia, allo stato attuale tali eventi sono di difficile quantificazione e valutazione soprattutto per l'estrema incertezza sui tempi e le modalità di uscita dall'emergenza sanitaria in atto.

Il rischio maggiore per l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa causato dall'emergenza "coronavirus", per quanto riguarda l'attività principale, ossia la gestione immobiliare degli alloggi ERP, è individuabile nel probabile aumento della morosità nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, visto che a causa del diffondersi dell'epidemia e del lockdown imposto dal governo alle attività produttive, molti assegnatari incontreranno difficoltà nel far fronte regolarmente ai pagamenti dei canoni di locazione.

Per quanto riguarda l'attività di gestione degli immobili NON-ERP, oltre al rischio di un incremento della morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione attribuibili a tali immobili, potrebbe anche verificarsi un decremento sul piano economico con una riduzione dei ricavi da canoni di locazione, dato che i conduttori di tali immobili, generalmente titolari di partita iva, trovandosi in difficoltà economica, potrebbero chiedere una revisione del contratto di locazione incentrato sull'abbassamento canone applicato o nei casi peggiori chiedere la chiusura anticipata del contratto stesso.

Non si prevedono, invece, effetti negativi legati alla crisi pandemica sull'attività di gestione dei servizi per conto terzi.

Nonostante quanto sopra espresso, dall'esame degli indici di liquidità e di solidità strutturale evidenziati in questo esercizio economico si deduce la capacità della società di affrontare, per tutto l'anno 2020, l'attuale crisi economica-finanziaria.

Ciò è avvalorato dalla circostanza che, alla data di redazione della presente relazione, gli effetti negativi causati dall'attuale crisi non si sono ancora manifestati. I flussi finanziari in entrata legati alla riscossione dei canoni di locazione ed accessori sono perfettamente in linea con quelli registrati, per lo stesso periodo, negli anni precedenti, l'EPG spa è pertanto in grado di affrontare senza difficoltà i flussi finanziari in uscita.

Anche sul fronte economico non è stata registrata alcuna flessione dei ricavi generati dall'emissione delle fatture relative ai canoni di locazione degli immobili gestiti, sia ERP che NON ERP.

Per quanto sopra esposto, non si ravvisa, attualmente, la necessità di fare ricorso alle procedure di sostegno alla liquidità previste dal D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020; e con i dati attualmente in nostro possesso, non ci sono indicatori che fanno presumere l'incapacità dell'EPG Spa di far fronte ai pagamenti correnti.

L'EPG spa non ha attivi né contratti di leasing né alcun tipo di indebitamento con Enti Creditizi, pertanto non si ravvede la necessità di fare ricorso alla procedura di moratoria dei finanziamenti.

Fino alla data di redazione della presente relazione, l'EPG spa non ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali previsti dal Decreto Cura Italia (cassa integrazione, congedi per figli minori, etc).



In base al DPCM 22 marzo 2020 l'attività svolta dall'EPG spa è fra quelle inserite nell'elenco di attività non obbligate alla chiusura. La società, per poter proseguire la sua attività, ha messo in atto tutte le misure di contenimento del contagio previste dai vari Decreti emanati dal Governo (acquisto di presidi medici idonei come mascherine chirurgiche e gel disinfettanti, sanificazione dell'ambiente di lavoro, blocco dell'accesso al pubblico, attivazione del lavoro agile, ecc).

L'adeguamento dei sistemi di sicurezza sui posti di lavoro necessari e obbligatori per evitare la diffusione del virus comporterà un costo non preventivato nel bilancio previsionale 2020 di circa 10.000 euro.

Nonostante quanto sopra esposto e valutato gli eventuali rischi si può concludere che, alla data di redazione del bilancio, la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel prevedibile futuro non è compromessa quindi tali eventi non fanno venire meno il presupposto della continuità aziendale.

Fatte salve le funzioni svolte dagli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, la società si è dotata di procedure che permettono di monitorare costantemente i fattori di rischio, anche attraverso una verifica da parte del Consiglio di amministrazione dell'andamento della gestione al 30 Giugno e di un bilancio di previsione da approvare entro la fine dell'esercizio precedente.

## **Strumenti di governo societario**

---

Il controllo interno si classifica in:

- controllo di regolarità amministrativa e contabile, diretto a garantire la legittimità, regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, le cui verifiche devono rispettare i principi generali della revisione aziendale.
- controllo di gestione, diretto alla verifica dell'efficacia dell'azione amministrativa al fine di ottimizzare il rapporto tra costi e risultati, anche attraverso interventi di correzione.

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1/133 del 28/11/2016, la società si è dotata di un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e di un Codice Etico. Tale modello ha l'obiettivo di rappresentare il sistema di regole operative e comportamentali che disciplinano l'attività della società, nonché gli ulteriori elementi di controllo di cui la società si è dotata al fine di prevenire le diverse tipologie di reati contemplate dal Decreto. Tale modello integra gli strumenti organizzativi e di controllo già operanti.

In merito alla disciplina in materia di anticorruzione e trasparenza ha provveduto alle seguenti azioni:

- nominare il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (R.P.C.T.)
- demandare allo stesso il compito di dare esecuzione a tutti gli adempimenti normativi connessi alla nomina con il supporto di risorse interne.

Relativamente all'esercizio 2018, dalla relazione annuale redatta dall'Organo di Vigilanza, nonché dalla relazione annuale redatta dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione, risulta un soddisfacente stato di applicazione delle regole volte a prevenire le

ipotesi di reato e mette in luce le possibili azioni di miglioramento per un più efficiente controllo della aree più a rischio.

**Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario (art.6 cc.3, 4 e 5 del D.Lgs.175/2016)**

---

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
a)	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.
b)	Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.
c)	Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi, aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti, e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.	La società ha adottato il modello di organizzazione ex D.Lgs. n. 231/2001 ed un codice etico. E' stato nominato l'Organo di Vigilanza (composto dal Collegio Sindacale).
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della commissione dell'Unione Europea.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.

Grosseto, 7 maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Dott. Claudio Trapanese

# **EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA**

*COD. FISCALE, P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI GROSSETO N. 01311090532*

*CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO*

*Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto*

## ***RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2019***

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI  
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31  
DICEMBRE 2019

(ex art. 14, comma 1, lett.a, D.Lgs. n. 39/2010)

All'Assemblea degli Azionisti della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

Signori Soci,

Il bilancio che viene sottoposto alla Vs. approvazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa e ad esso è allegata la relazione sulla gestione.

In sintesi le risultanze del bilancio sono le seguenti:

Stato Patrimoniale

Attivo

Immobilizzazioni	€. 3.227.468;
Attivo circolante	€. 12.027.057;
Ratei e risconti attivi	<u>€. 36.821;</u>
Totale Attivo	€. 15.291.346;

Passivo

F.di rischi ed oneri	€. 726.464;
F.do T.F.R.	€. 714.844;
Debiti	<u>€. 6.769.474;</u>
Totale Passivo	€. 8.210.782;
Patrimonio Netto	€. 7.080.564;

Conto Economico

Valore della produzione	€. 4.259.461;
Costi della produzione	€. 4.239.115;
Proventi e oneri finanziari	<u>€. 20.346;</u>
Risultato prima delle Imposte	€. 87.983;
Imposte sul reddito	<u>€. 34.359;</u>
Utile dell'esercizio	€. 59.624;

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019, ai sensi delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 39/2010.

La responsabilità della redazione del bilancio di esercizio, in conformità alla norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete al Consiglio di Amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A., mentre è mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio stesso, basato sulla revisione legale.

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs.39/2010: sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di

indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio e ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori, con motivazioni espresse sia in Nota Integrativa che nella Relazione sulla Gestione hanno valutato idoneo l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio. Come specificano in tali documenti, nonostante l'emergenza sanitaria dovuta alla diffusione del virus Covid-19, stia provocando una grave crisi economica che coinvolge interi comparti economici, la Edilizia Provinciale Grossetana Spa non ha attualmente avuto ripercussioni negative, né sul piano finanziario né su quello economico. Come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione, i probabili futuri peggioramenti relativi ai flussi finanziari in entrata legati al versamento dei crediti verso gli assegnatari o sul fronte economico causati dalla riduzione dei canoni di locazione applicati, non saranno tali da creare le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività e non necessitano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

L'obiettivo della revisione e quindi del sottoscritto è l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale. In base agli elementi probativi acquisiti, non sussistono incertezze significative riguardo agli eventi ed alle circostanze legate alla diffusione del virus Covid-19 che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. La relativa informativa di bilancio circa gli eventi legati alla crisi economica dovuta alla diffusione del virus Covid-19 si ritiene adeguata a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Sarà mia cura nelle verifiche periodiche dell'anno 2020, monitorare l'evolversi della situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'azienda, ponendo particolare attenzione ai flussi finanziari in entrata ed uscita;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile (che a mio giudizio non sussistono).

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione redatta dal precedente organo di revisione in carica, dallo stesso redatta in data 29/03/2019.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico conseguito della Edilizia Provinciale Grossetana Spa per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019 risulta essere un utile pari ad € 59.624.

La responsabilità della redazione sulla relazione di gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Edilizia Provinciale Grossetana Spa. mentre è di competenza del revisore legale dei conti l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiuso al 31 dicembre 2019.

Ad ore 12:30 vengono terminati i lavori, mediante lettura e sottoscrizione del presente verbale.

Grosseto, lì 15 maggio 2020.

**Il Revisore Legale dei conti**  
**Dott. Luigi Colomba**

**COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'**

# **EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA**

*COD. FISCALE, P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI GROSSETO N. 01311090532*

*CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO*

*Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto*

## ***RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2019***



## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2019

### **Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e ss c.c**

#### Conoscenza della Società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Sin dal suo insediamento il Collegio Sindacale ha provveduto ad identificare le principali aree di rischio e le criticità rispetto alla tipologia dell'attività svolta e alla struttura organizzativa e contabile della stessa.

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il Collegio sindacale dichiara di avere in merito alla Società per quanto concerne:

- I) la tipologia dell'attività svolta;
- II) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di pianificazione dell'attività di vigilanza, nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

E' stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla Società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati, eccetto che nel corso dell'esercizio 2019 la società, a seguito dell'entrata in vigore della L.R Toscana n 2/2019, ha provveduto ad aggiornare il software gestionale alle nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione ed accessori;
- le risorse umane costituenti la forza lavoro non sono sostanzialmente mutate.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sulle risultanze dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'articolo 2423, comma 4 c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c..

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'articolo 2404 c.c e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

## Attività svolta

Nel corso delle verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio Sindacale.

Il Collegio ha partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazioni alle quali, sulle basi delle informazioni disponibili, non ha rilevato conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare quanto segue:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti di gestione non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente; il livello della sua preparazione tecnica è risultato adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare;
- la Società non si avvale di consulenti e professionisti esterni per quanto concerne l'assistenza contabile fiscale, mentre risultano sostanzialmente immutati rispetto all'esercizio precedente i consulenti legali esterni;
- le decisioni assunte dall'Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e

contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- il Collegio Sindacale se pur non ha tenuto riunioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, ha preso visione delle sue verifiche e dalle stesse non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- il Collegio Sindacale ha preso visione dei report audit dell'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001 e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del Modello Organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Con riferimento all'emergenza Covid-19, nonostante si tratti di un evento relativo all'esercizio 2020, riteniamo opportuno farVi presente che abbiamo chiesto ed ottenuto dai vari responsabili e dagli amministratori assicurazioni circa la presenza di condizioni di salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro e di modalità operative tali da contrastare e contenere la diffusione del virus. In proposito la Società, in ottemperanza a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 9, del DPCM 11 marzo 2020 e a quanto disciplinato dalle successive ordinanze del Presidente della Giunta Regionale (num. 33 del 13 aprile), con una nota ha fornito al collegio le misure che la società ha adottato per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus negli ambienti di lavoro.

La società ha provveduto anche a costituire il comitato di controllo e opportunamente integrato il Documento di valutazione Rischi (D.V.R), le funzioni dell'organo di Comitato ha un ruolo indispensabile al fine di agire a tutela della sicurezza dei lavoratori.

Il Collegio ha constatato che la società ha tempestivamente inviato alla Regione Toscana via pec il protocollo di sicurezza anti-contagio, così come previsto dall'ordinanza del Presidente della Giunta Regionale n. 38 del 18 Aprile 2020.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

### **Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal

rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, inoltre l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 c.c e ai sensi dell'articolo 6 comma 4 D.lgs 19 Agosto 2016 n 175 è stata redatta la Relazione sul Governo Societario. Tutti i documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile così come previsto dall'articolo 2429 c.c.

Pur non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo comunque visionato e vigilato sull'impostazione generale data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, e a tale riguardo non ci sono osservazioni rilevanti da evidenziare nella presente relazione.

E' stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla Gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Per quanto di nostra conoscenza, gli amministratori, nelle redazione del progetto di bilancio non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423 comma cinque del c.c., è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dello svolgimento dei doveri tipici del collegio sindacale e anche a tale riguardo non vengono evidenziati ulteriori osservazioni.

I criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggetti al consenso del Collegio Sindacale sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti;

E' stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella Note Illustrative per quanto attiene alle posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro.

Ai sensi dell'articolo 2426 n. 6 del c.c., il Collegio sindacale ha preso atto che non esiste più alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5 dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il Collegio prende inoltre atto che gli amministratori hanno effettuato, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, un'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del COVID-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società; in particolare prendiamo atto che la società ha aggiornato la valutazione della sussistenza del presupposto della continuità aziendale. In tale valutazione è emersa l'incertezza determinata dall'effetto Covid 19. Tale incertezza pervade tra l'altro su tutto l'intero sistema produttivo ed economico nazionale, tanto che la società non ha ancora potuto valutare compiutamente gli effetti che la pandemia avrà nei prossimi mesi. Tuttavia, se pur è ragionevolmente prevedibile una riduzione nei prossimi mesi delle entrate di canoni di locazione ed accessori e un rallentamento dell'attività di manutenzione, riparazione e costruzione di alloggi, ad oggi la particolare natura dell'attività svolta dalla Società, la mancanza di forme di indebitamento, l'ottimale situazione di liquidità evidenziati anche dagli indici di bilancio positivi, fanno presumere all'Organo amministrativo che la futura continuità aziendale non dovrebbe essere compromessa dall'attuale crisi. Si

evidenza che, a tal proposito, anche nella relazione dell'Organo di Revisione non sono riportati rilievi e/o osservazioni. In ogni caso il Collegio vigilerà, unitamente agli Organi sociali, sempre nel rispetto delle specifiche prerogative, l'evoluzione dell'impatto della pandemia sulla gestione sociale. Allo stato attuale la società non ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali così come previsto dal D.L. n 18/2020 e non ha fatto ricorso ad alcuna delle procedure di finanza previste dal D.L. n. 23/2020.

### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio di € 59.624,00 e concorda con la proposta di destinazione dello stesso fatta dagli amministratori in nota integrativa per il 5% a Riserva legale e per la parte rimanente a Riserva straordinaria.

### **IL COLLEGIO SINDACALE**

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Rag. Daniele Moretti

**COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'**

# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a.

Iscritta al Registro delle Imprese di Grosseto, c.f. e p.iva n° 01311090532 – Sede legale: via Arno, 2 – 58100 Grosseto - Capitale Sociale € 4.000.000 interamente versato.

## Verbale di Assemblea dei Soci n. 51

Il giorno 16 del mese di Giugno dell'anno 2020 con inizio alle ore 10,00 si è riunita in modalità telematica tramite il portale Skype, in seconda convocazione, l'Assemblea dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

### ORDINE DEL GIORNO

N.	Oggetto	nota
1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 175/2016, a chiusura dell'esercizio 2019;	
3	Integrazione del verbale di Assemblea dei soci n. 47 del 09.07.2019. Motivazioni circa la nomina di un C.d.a.	

La Presidenza dell'Assemblea è assunta, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. Dott. Claudio Trapanese.

Sono presenti i Soci:

Comune di: **CAMPAGNATICO**  
Sede: Piazza Garibaldi 13 - 58042 Campagnatico  
Partita IVA: 00216410530  
Codice Fiscale: 00216410530  
N.azioni: 30.400 per € 30.400,00 pari a 0,76 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Comune di: **CAPALBIO**  
Sede: Via Puccini,32 – 58011 Capalbio  
Partita IVA: 00218960532  
Codice Fiscale: 00218960532  
N.azioni: 46.400 per € 46.400,00 pari a 1,16 % del Capitale sociale  
Presente la delegata Geom. Marzia Stefani

Comune di: **CASTELL'AZZARA**  
Sede: Via Marconi, 2 – 58034 Castell'Azzara  
Partita IVA: 00124100538  
Codice Fiscale: 00124100538  
N.azioni: 30.000 per € 30.000,00 pari a 0,75 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Comune di: **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
Sede: S.P. Padule, 3 – 58043 Castiglione D.Pescaia  
Partita IVA: 00117100537  
Codice Fiscale: 00117100537  
N.azioni: 110.000 per € 110.000,00 pari a 2,75 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Comune di: **CIVITELLA PAGANICO**  
Sede: Via I° Maggio, 6 – 58045 Civitella Paganico  
Partita IVA: 00214200537

Codice Fiscale: 00214200537  
N.azioni: 36.000 per € 36.000,00 pari a 0,90 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Comune di: **GAVORRANO**  
Sede: Piazza Buozzi, 16 – 58023 Gavorrano  
Partita IVA: 0010075038  
Codice Fiscale 0010075038  
N.azioni: 125.600 per € 125.600,00 pari 3,14 % del Capitale sociale  
Presente la delegata Sig.ra Francesca Bargiacchi

Comune di: **GROSSETO**  
Sede: Piazza Duomo,1 – 58100 Grosseto  
Partita IVA: 00082520537  
Codice Fiscale 00082520537  
N.azioni: 1.519.200 per € 1.519.200,00 pari a 37,98 % del Capitale s.  
Presenti i delegati Ass. Mirella Milli e Cerboni

Comune di: **MAGLIANO IN TOSCANA**  
Sede: Via XXIV Maggio, 9 – 58051 Magliano T.  
Partita IVA: 00117640532  
Codice Fiscale 00117640532  
N.azioni: 45.200 per € 45.200,00 pari a 1,13 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Comune di: **MASSA MARITTIMA**  
Sede: Piazza Garibaldi,1 – 58024 Massa Marittima  
Partita IVA: 00090200536  
Codice Fiscale 00090200536  
N.azioni: 119.200 per € 119.200,00 pari a 2,98 % del Capitale sociale  
Presente la delegata Ass. Maria Angela Gucci

Comune di: **MONTE ARGENTARIO**  
Sede: Piazzale dei Rioni,8 – 58019 Porto S. Stefano  
Partita IVA: 00090200536  
Codice Fiscale 00090200536  
N.azioni: 302.800 per € 302.800,00 pari a 7,57 % del Capitale sociale  
Presente il delegato Sig. Settimo Zolesi

Comune di: **ORBETELLO**  
Sede: Piazza del Plebiscito,1- 58015 Orbetello  
Partita IVA: 82001470531  
Codice Fiscale 82001470531  
N.azioni: 442.000 per € 442.000,00 pari a 11,05 % di Capitale sociale  
Presente la delegata Annamaria Schimenti

Comune di: **PITIGLIANO**  
Sede: Piazza Garibaldi, 37 – 58017 Pitigliano  
Partita IVA: 00128620531  
Codice Fiscale 00128620531  
N.azioni: 77.600 per € 77.600,00 pari a 1,94 % del Capitale sociale  
Presente la delegata Geom. Marzia Stefani

Comune di: **ROCCALBEGNA**  
Sede: Piazza Marconi, 51 – 58053 Roccalbegna  
Partita IVA: 00117330530  
Codice Fiscale 00117330530  
N.azioni: 30.000 per € 30.000 pari a 0,75 % del Capitale sociale  
Presente il Vice Sindaco Sig. Laura Zamperini

Comune di: **SANTA FIORA**

Sede: Piazza Garibaldi, 25 – 58037 Santa Fiora  
Partita IVA: 80004210532  
Codice Fiscale 80004210532  
N.azioni: 36.000 per € 36.000 pari a 0,90 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Comune di: **SCARLINO**  
Sede: Via Martiri D'Istia, 1 – 58020 Scarlino  
Partita IVA: 80001830530  
Codice Fiscale 80001830530  
N.azioni: 40.400 per € 40.400 pari a 1,01 % del Capitale sociale  
Presente il Sindaco

Gli estremi degli azionisti intervenuti e di quelli rappresentati per delega sono riportati nel foglio presenza conservato agli atti della società.

Sono intervenuti i Consiglieri e i Sindaci effettivi:

Nome                      Cognome                      Titolo                      Presente                      Assente

<b>Guido Mario</b>	<b>Destri</b>	Consigliere		<b>X</b>
<b>Franco</b>	<b>Ferretti</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Stefania</b>	<b>Formicola</b>	Consigliere		<b>X</b>
<b>Anna Maria</b>	<b>Schimenti</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Elena</b>	<b>Insabato</b>	Presidente Collegio	<b>X</b>	
<b>Gianluca</b>	<b>Ancarani</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	
<b>Daniele</b>	<b>Moretti</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	

Il Presidente constatato che:

- la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall'art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso protocollo n. 2020/5410 del 26/05/2020 inviato mediante posta elettronica certificata a tutti i soci e mediante posta elettronica ordinaria a tutti i componenti dell'organo amministrativo e del collegio sindacale e al revisore legale dei conti,
- che sono presenti i Soci sopraindicati per numero di azioni pari a 2.990.800 su totali di 4.000.000 e quindi corrispondente al 74,77 % del Capitale sociale, in base all'art. 10 dichiara l'Assemblea validamente costituita e legittimata a deliberare.

Il Presidente su designazione dei Soci chiama a fungere come Segretario dell'Assemblea il Direttore della Società Dott. Ing. Luciano Ranocchiali.

## **Punto n. 1 all'Ordine del giorno**

### **Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 – deliberazioni inerenti e conseguenti.**

#### **IL PRESIDENTE**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude con un utile di euro 59.624.

Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di euro 360.609, tali risorse dovranno essere versate entro il 30 Giugno 2020 nella Contabilità Speciale, accesa presso la Tesoreria dello Stato e utilizzate, previa autorizzazione della Giunta regionale, esclusivamente per la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Il monte fitti è stato di euro 3.650.705,55, inferiore di circa euro 12.300,00 a quello dell'esercizio precedente. Il canone medio mensile del 2019 risulta essere di euro 96,09, mentre quello conseguito nel 2018 era stato di euro 96,11.



Anche la gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda, ad uso diverso da quello abitativo, nel 2019 ha dato buoni risultati, con il conseguimento di un utile di oltre 26.000 euro.

Nel corso di quest'anno, sono stati venduti n. 9 alloggi popolari con la legge regionale toscana n. 5/2014 e n.1 secondo il vecchio Piano di vendita regionale.

L'impegno della Società si è mantenuto ai livelli degli anni precedenti confermando i dati che conosciamo. Mi soffermerò solo su alcuni aspetti e problematiche riscontrate.

Anche per l'anno 2019 la morosità consolidata si attesta sul valore del 1,18 % (1,22% nel 2018 e 1,19% nel 2017). I valori medi degli ultimi anni oscillano intorno al 1,5 % ben inferiore alle rilevazioni nel Centro Italia che vedono il dato attestarsi intorno al 9-10 %. Tutto ciò grazie al costante ed incisivo lavoro del nostro Ufficio Utenze e della collaborazione, che speriamo sempre più diffusa, con i servizi sociali ed i Comuni.

Attualmente gestiamo in tutta la provincia di Grosseto n. 3.166 alloggi (n. 3.176 nel 2018 e n. 3177 nel 2017), di cui 1.546 a Grosseto, n. 386 ad Orbetello, n. 255 a Follonica e n. 239 a Monte Argentario, solo per ricordare i Comuni con maggiore patrimonializzazione. La richiesta di case popolari è stabile.

Stiamo osservando qualche ritardo nella individuazione delle zone (Unione di Comuni con è popolazione totale maggiore di 10.000 unità). Questo sta comportando ritardi nella pubblicazione di nuovi Bandi per l'assegnazione ed a cascata gli altri problemi (lamentele, sfittanze, quote condominiali a carico della Società, rischio di occupazione, ecc...).

Nel 2019 sono state trattate n. 688 richieste di manutenzione ordinaria (n. 633 nel 2018) per complessivi € 198.120. Le spese per manutenzione straordinaria e le ristrutturazioni degli alloggi di risulta ammontano ad € 514.489 , il dato in linea con gli anni 2015, 16, 17, registra un calo marcato rispetto al 2018 quando l'importo aveva raggiunto € 739.747.

Permangono quindi le problematiche circa il recupero degli alloggi di risulta (alloggi che si liberano e prima di essere riassegnati devono essere manutenzionati/adequati).

Si registrano difficoltà e inesperienza dell'Imprese aggiudicatrici degli accordi quadro che hanno faticato ad entrare a regime ma soprattutto l'imposizione di assegnare i ripristini con specifiche gare d'appalto, oggi telematiche.

Spesso le gare telematiche sotto i 40.000 € anche estese principalmente ad Imprese locali vanno deserte. Spesso la motivazione è da ricercare nel fatto che le piccole e micro imprese non hanno i requisiti e qualifiche e le medie non hanno l'interesse. Aumentare gli importi comporterebbe, altresì, altri rischi. Le aspettative sono quelle di una revisione di alcune procedure del Codice degli Appalti. Da segnalare che l'ufficio patrimonio ha effettuato n. 153 (n. 122 nel 2018) rimborsi verso condomini misti per manutenzioni straordinarie deliberate. L'importo complessivamente erogato è pari ad € 277.136 (€ 189.102 nel 2018) con un aumento del 46% rispetto al 2018. La diminuzione è totalmente indipendente dalla volontà di E.P.G. S.p.a. in quanto il rimborso avviene in edifici "misti" dove la maggioranza è in mano a proprietari privati.

Il totale complessivo delle spese di manutenzione ammonta ad € 989.746 pari al 27,11% del monte canoni (nel 2018 fu pari al 30,34%). La media degli ultimi 4 anni si è attestata al 32,50%.

Al 31/12/2019 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- Nuova costruzione n. 20 alloggi in Grosseto Peep Stiacchio lotto 3, finanziato con i rientri della legge 560/93. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 152 del 28/02/2019. I lavori risultano al 31.12.2019 svolti per il 28%. L'ultimazione è prevista per il dicembre 2020;
- Nuova costruzione n.18 alloggi in Follonica Peep Est lotto 7B, P.O.R. 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n. 1227 del 05/12/2016. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 151 del 24/01/2019. I lavori risultano al 31.12.2019 svolti per il 30%. L'ultimazione è prevista per il giugno 2021;

- Nuova costruzione n. 6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa - DPCM.16-7-2009, per i quali è stato ultimato il progetto esecutivo. In fase di gara d'appalto.

Da ricordare inoltre i due interventi sperimentali di acquisto e recupero a Santa Fiora (4 alloggi) e Roccastrada (12 alloggi) che risultano in stato avanzato. Si prevede la conclusione dei lavori entro l'anno 2020.

In atto anche il completamento di un intervento NON-ERP in Grosseto via Orcagna per 16 alloggi da destinare alla vendita-locazione per famiglie ricomprese nel ceto-medio. Aggiudicato in fase di consegna dei lavori.

Purtroppo dobbiamo confermare, anche per il 2019, che la legge R.T. n. 5/2014 sulle cessioni di alloggi ERP sta fallendo i propri obiettivi, almeno nella Provincia di Grosseto. Infatti il piano di vendita approvato di n. 578 alloggi e scaduto nell'anno 2019, dopo 5 anni permetterà la vendita di pochi immobili.

Peraltro gli Uffici hanno predisposto richieste di acquisto a tutti gli aventi diritto, scorrendo l'intera graduatoria. Successivamente sono stati invitati nuovamente gli assegnatari che nei 5 anni avevamo maturato i requisiti (circa n. 32 assegnatari).

Le richieste al 31.12.2019 sono state complessivamente n. 60 di cui n. 40 nel 2019. Alla stessa data gli alloggi alienati ammontano a n. 9. Quindi solo il 10% degli aventi diritto ha presentato domanda di acquisto e meno del 2% ha acquistato.

La motivazione è sicuramente da ricercare nel diverso calcolo del prezzo degli alloggi con aumento anche di 3-4 volte quello applicato nelle vendite di cui alla legge 560/93 che permise l'alienazione di oltre 1500 alloggi con introiti per € 32 milioni, reinvestiti in interventi.

Un'ultima parola sulla riorganizzazione del personale. Dopo un considerevole numero di Concorsi pubblici sia a tempo determinato che indeterminato:

- Assunti a tempo indeterminato nell'Area amministrativa: La dott. Chiara Mori e la Dott. Silvia Bambagioni;
- Assunti a tempo indeterminato nell'Area Tecnica: L'Ing. Roberto Bigliuzzi, l'Ing. Alessandro Sartucci. Un ricordo particolare all'Ing. Michele Migliorini che assunto a tempo indeterminato è prematuramente deceduto;

Sono stati inviati per pec, ai presenti, ulteriori documenti inerenti l'attività della società.

Su proposta unanime dell'Assemblea, viene omessa la lettura completa del bilancio e della relazione sulla gestione, in quanto gli intervenuti ne hanno già preso cognizione.

Il Presidente dà quindi la parola al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società Dott.ssa Ilaria Pii affinché illustri i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2019.

Il Responsabile dell'Ufficio ragioneria legge, illustra e commenta il bilancio sociale al 31/12/2019, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Tale documento chiude con un utile netto di euro 59.624 di cui:

per la gestione degli immobili di proprietà Non ERP si registra un utile di € 26.424;

per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di € 33.200.

Rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 360.609,00, da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 della LR. Toscana 2/2019.

Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero di alloggi in gestione che non deve scendere sotto le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di notevoli finanziamenti, derivanti per la maggior parte dai rientri delle vendite degli alloggi popolari, destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta da riassegnare e ad un controllo rigoroso delle spese.

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 96,11 del 2018 ad euro 96,09 per il 2019.

Vengono illustrate in modo dettagliato le voci di spesa a valere sul canone medio mensile.

Viene invitata a conferire la Presidente del Collegio Sindacale Dott.ssa Elena Insabato, che richiamata la relazione, redatta dal proprio Organo di controllo, conferma il parere favorevole

all'approvazione del bilancio, così come redatto dagli Amministratori, condividendo anche la proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

Viene quindi invitato a conferire il Revisore legale dei conti Dott. Luigi Colomba, che richiamata la propria relazione, con la quale ha giudicato il bilancio dell'esercizio conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, conferma che lo stesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio chiuso al 31/12/2019.

Non risultando richieste di intervento o chiarimenti, il Presidente invita l'Assemblea a deliberare.

### **L'ASSEMBLEA**

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Visto il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2019, approvato con delibera del 07.05.2020 dal Consiglio di amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.
- All'unanimità dei Soci convenuti;

### **DELIBERA**

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2019, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori nella nota integrativa, l'utile dell'esercizio di euro 59.624 per il 5%, pari ad euro 2.981, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "RISERVA STRAORDINARIA".

### **Punto n. 2 all'Ordine del giorno**

**Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs.175/2016, a chiusura dell'esercizio 2019.**

### **IL PRESIDENTE**

Comunica che in data 07/05/2020 con deliberazione n. 1/164 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione sul governo societario, prevista dall'art. 6, comma 4 del D.Lgs. 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica).

Tale documento deve essere predisposto annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicato contestualmente al bilancio dell'esercizio e deve comprendere anche la valutazione di un eventuale rischio di crisi aziendale e la valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta.

Nella relazione, presente nel fascicolo del bilancio dell'esercizio 2019, vengono illustrati il mercato di riferimento, l'assetto proprietario, il governo societario, la struttura patrimoniale e finanziaria della società, i risultati economici conseguiti negli ultimi cinque anni, i principali rischi e le

incertezze a cui è esposta la società, gli strumenti del governo societario e la valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti del governo societario.

Dall'analisi dei precedenti punti risulta che allo stato attuale la società ha una struttura adeguatamente patrimonializzata e che non sussistono evidenze di rischio in termini di solidità patrimoniale e di liquidità e, valutati i principali rischi a cui è esposta la società, si può concludere che alla data odierna non sussistono eventi che potrebbero compromettere la capacità dell'azienda di continuare la propria attività e non risultano indicatori di crisi aziendale.

## **L'ASSEMBLEA**

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Vista la relazione sul governo societario, prevista dall'art. 6, comma 4 del D.Lgs. 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) ed approvata dal C.d.a. di E.P.G. S.p.a. in data 07.05.2020 con deliberazione 1/164;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.
- All'unanimità dei Soci convenuti;

## **DELIBERA**

1. Di prende atto di quanto indicato nella relazione del governo societario, approvata il 07 maggio 2020 dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 1/164.

### **Punto n. 3 all'Ordine del giorno**

**Integrazione del verbale di Assemblea dei soci n. 47 del 09.07.2019. Motivazioni circa la nomina di un C.d.a.**

## **IL PRESIDENTE**

Con verbale di Assemblea dei Soci n. 47 del giorno 09 del mese di Luglio dell'anno 2019 è stato eletto il Consiglio di Amministrazione di Questa E.P.G. S.p.a.

Premesso che la nomina del CDA è stata effettuata facendo richiamo alla normativa del decreto legislativo 175/2016 e pertanto anche tenuto conto di quanto previsto dall'art. 11 commi 2 e 3 in merito alle ragioni di adeguatezza organizzativa e alle esigenze di contenimento dei costi.

"2. L'organo amministrativo delle società a controllo pubblico è costituito, di norma, da un amministratore unico.

3. L'assemblea della società a controllo pubblico, con delibera motivata con riguardo a specifiche ragioni di adeguatezza organizzativa e tenendo conto delle esigenze di contenimento dei costi, può disporre che la società sia amministrata da un consiglio di amministrazione composto da tre o cinque membri, ovvero che sia adottato uno dei sistemi alternativi di amministrazione e controllo previsti dai paragrafi 5 e 6 della sezione VI-bis del capo V del titolo V del libro V del codice civile. La delibera è trasmessa alla sezione della Corte dei conti competente ai sensi dell'[articolo 5, comma 4](#), e alla struttura di cui all'[articolo 15](#)."

Considerato che le motivazioni che hanno portato alla nomina di un Consiglio di amministrazione invece che un Amministratore unico sono le stesse presenti sin dalla costituzione della Società, ma non sono state riportate nel verbale della seduta n. 47 del 9/7/2019, si ritiene di integrare tale verbale con le motivazioni di seguito riportate:

- l'articolazione organizzativa della Società presenta un elevato livello di complessità in ragione della disomogeneità del riferimento territoriale di competenza esteso sull'intero ambito dei 28 comuni della provincia di Grosseto e la peculiarità del servizio gestito;
- il patrimonio immobiliare di proprietà di ogni singolo comune presenta grande diversità sia sotto il profilo delle esigenze di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sia sotto il profilo di interventi di nuove costruzioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- il Consiglio di Amministrazione può, in ragione delle complessità sopra evidenziate, maggiormente garantire rappresentanza delle diverse esigenze delle zone che compongono la compagine societaria consentendo anche un'adeguatezza organizzativa più funzionale e strumentale al raggiungimento di obiettivi di efficienza gestionale;
- I vincoli sul contenimento delle spese per il funzionamento degli organi è rispettato e il costo complessivamente sostenuto dei compensi degli Amministratori della Società è previsto nel limite imposto dalla normativa.

Si propone la seguente deliberazione.

### **L'ASSEMBLEA**

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Vista la relazione sul governo societario, prevista dall'art. 6, comma 4 del D.Lgs. 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) ed approvata dal C.d.a. di E.P.G. S.p.a. in data 07.05.2020 con deliberazione 1/164;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.
- All'unanimità dei Soci convenuti;

### **DELIBERA**

- 1) di integrare il verbale n. 47 del 09.07.2019 con le motivazioni di seguito riportate che hanno permesso la scelta di un Consiglio di amministrazione:
- l'articolazione organizzativa della Società presenta un elevato livello di complessità in ragione della disomogeneità del riferimento territoriale di competenza esteso sull'intero ambito dei 28 comuni della provincia di Grosseto e la peculiarità del servizio gestito;
  - il patrimonio immobiliare di proprietà di ogni singolo comune presenta grande diversità sia sotto il profilo delle esigenze di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sia sotto il profilo di interventi di nuove costruzioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - il Consiglio di Amministrazione può, in ragione delle complessità sopra evidenziate, maggiormente garantire rappresentanza delle diverse esigenze delle zone che compongono la compagine societaria consentendo anche un'adeguatezza organizzativa più funzionale e strumentale al raggiungimento di obiettivi di efficienza gestionale;
  - I vincoli sul contenimento delle spese per il funzionamento degli organi è rispettato e il costo complessivamente sostenuto dei compensi degli Amministratori della Società è previsto nel limite imposto dalla normativa.

Alle ore 11,30 avendo esaurito gli argomenti all'ordine del giorno e non rilevando ulteriori argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea ringraziando gli intervenuti per la presenza.

IL SEGRETARIO  
Ing. Luciano Ranocchiali

---

IL PRESIDENTE  
Dr. Claudio Trapanese

---