



# 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 31/12/2020**

# EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

Dati anagrafici	
Sede in	Grosseto
Codice Fiscale	01311090532
Numero Rea	MAREMMA E TIRRENO 112989
P.I.	01311090532
Capitale Sociale Euro	4.000.000 i.v.
Forma giuridica	Società 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

	31-12-2020	31-12-2019
<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	1.297	2.593
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	12.937	6.274
7) altre	37.800	48.734
Totale immobilizzazioni immateriali	52.034	57.601
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.738.515	2.837.615
4) altri beni	20.234	16.920
5) immobilizzazioni in corso e acconti	238.527	315.332
Totale immobilizzazioni materiali	2.997.276	3.169.867
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.049.310	3.227.468
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.823.798	1.802.969
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.792.770	1.465.063
Totale rimanenze	3.616.568	3.268.032
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.536.678	1.387.957
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.350.994	1.132.061
Totale crediti verso clienti	2.887.672	2.520.018
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.724	10.979
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	42.724	10.979
5-ter) imposte anticipate	72.832	69.832
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	195.977	218.390
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	195.977	218.390
Totale crediti	3.199.205	2.819.219
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.586.501	5.938.999
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.138	807
Totale disponibilità liquide	6.587.639	5.939.806
Totale attivo circolante (C)	13.403.412	12.027.057
D) Ratei e risconti	39.059	36.821

Totale attivo	16.491.781	15.291.346
<b>Passivo</b>		
<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	78.039	75.058
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.482.654	1.426.011
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
<b>Totale altre riserve</b>	<b>3.002.525</b>	<b>2.945.882</b>
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	7.672	59.624
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.088.236</b>	<b>7.080.564</b>
<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
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>726.464</b>	<b>726.464</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>646.038</b>	<b>714.844</b>
<b>D) Debiti</b>		
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.427.725	1.733.159
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>2.427.725</b>	<b>1.733.159</b>
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	653.036	647.799
<b>Totale acconti</b>	<b>654.036</b>	<b>648.799</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	271.146	328.194
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>271.146</b>	<b>328.194</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.517	52.574
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>36.517</b>	<b>52.574</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.600	95.176
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>94.600</b>	<b>95.176</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.196.025	2.779.511
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.350.994	1.132.061
<b>Totale altri debiti</b>	<b>4.547.019</b>	<b>3.911.572</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>8.031.043</b>	<b>6.769.474</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

Totale passivo	16.491.781	15.291.346
----------------	------------	------------

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.314.379	4.185.015
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	327.706	18.978
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	108.094	24.407
5) altri ricavi e proventi		
altri	31.976	31.061
Totale altri ricavi e proventi	31.976	31.061
Totale valore della produzione	4.782.155	4.259.461
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.738	15.893
7) per servizi	2.105.101	1.710.015
8) per godimento di beni di terzi	257.665	252.987
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.092.069	1.054.356
b) oneri sociali	286.977	278.905
c) trattamento di fine rapporto	78.522	77.646
d) trattamento di quiescenza e simili	1.247	1.247
e) altri costi	7.806	8.664
Totale costi per il personale	1.466.621	1.420.818
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.752	11.008
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	105.745	107.231
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	80.767	55.157
Totale ammortamenti e svalutazioni	196.264	173.396
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(20.829)	(652)
14) oneri diversi di gestione	863.367	666.658
Totale costi della produzione	4.892.927	4.239.115
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(110.772)	20.346
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	132.071	69.788
Totale proventi diversi dai precedenti	132.071	69.788
Totale altri proventi finanziari	132.071	69.788
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.244	2.151
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.244	2.151
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	128.827	67.637
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	18.055	87.983
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	13.383	34.359
imposte differite e anticipate	(3.000)	(6.000)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	10.383	28.359
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.672	59.624

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2020 31-12-2019

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.672	59.624
Imposte sul reddito	10.383	28.359
Interessi passivi/(attivi)	(128.827)	(67.637)
(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	(110.772)	20.346
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	73.172	70.897
Ammortamenti delle immobilizzazioni	115.497	118.239
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	83.877	55.510
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	272.546	244.646
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	161.774	264.992
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(348.536)	(19.630)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(184.418)	(52.444)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(127.483)	109.961
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(2.238)	(1.615)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	428.394	(103.055)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(234.281)	(66.783)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(72.507)	198.209
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	128.827	67.637
(Imposte sul reddito pagate)	(13.383)	(39.396)
Dividendi incassati	0	(27.540)
(Utilizzo dei fondi)	(197.244)	48.389
Altri incassi/(pagamenti)	(81.800)	701
Totale altre rettifiche	(163.600)	49.791
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(236.107)	248.000
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	(198.563)
Disinvestimenti	137.281	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(4.185)	(3.111)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(184.486)	(248.999)

Disinvestimenti	0	0
(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)	(51.390)	(450.673)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	935.330	0
(Rimborso finanziamenti)	0	572.677
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	935.330	572.677
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	647.833	370.004
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.938.999	5.568.953
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	807	849
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.939.806	5.569.802
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.586.501	5.938.999
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.138	807
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.587.639	5.939.806
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2020

#### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 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.

L'art.7 del DL 23/2020 ha neutralizzato per i bilanci 2019 e 2020 gli effetti sulla continuità aziendale derivanti dall'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

L'emergenza sanitaria non ha di fatto bloccato l'attività della Società. Le incertezze legate alle difficoltà che l'utenza della società sta incontrando nel regolare pagamento dei canoni di locazione fatturati non pregiudicano la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi.

Ai fini dell'espressione sul giudizio di verifica del requisito della continuità aziendale si è proceduto all'analisi dei seguenti aspetti:

- I risultati conseguiti negli ultimi cinque esercizi evidenziano che la società opera in modo consolidato su livelli di equilibrio economico e finanziario;
- La Società non rileva alcuna difficoltà nel pagare i debiti alla scadenza;
- La società si è dotata di strumenti ritenuti affidabili di monitoraggio e prevenzione, quali il bilancio periodico semestrale ed il bilancio preventivo annuale utile per la programmazione del controllo di gestione;-

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 costi di sviluppo derivano dall'applicazione dei risultati della ricerca di base o di altre conoscenze possedute o acquisite, anteriormente all'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione, e sono ammortizzati secondo la loro vita utile

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 nessun 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 alla 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 ed, in ogni caso, non eccede il valore recuperabile.

### ***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 sono stati erogati* contributi in conto esercizio.

#### 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.

-

##### ***Partecipazioni immobilizzate***

La Società non detiene partecipazioni immobilizzate.

##### ***Partecipazioni non immobilizzate***

La Società non detiene partecipazioni non immobilizzate.

##### **Titoli di debito**

La Società non detiene Titoli di Debito.

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

La Società non detiene titoli immobilizzati.

##### ***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 31/12/2020, ai sensi della disposizione contenuta nell'art. 20-quater del D.L. n. 119/2018, estesa all'anno 2020 dal Decreto del 17 luglio 2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, 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**

No 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 esclusivamente 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 iscritto anche fra i debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo, 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 per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

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 accertata 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. 2423, 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 produttivi di interessi per gli assegnatari, come previsto dalla normativa regionale di riferimento (delibera 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, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. 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.

La Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016) ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società. Il comma 89 dell'art.1 della L. 208/2015 ha infatti previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche "agli enti aventi le stesse finalità sociali - degli Istituti Autonomi Case Popolari istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di house providing" delle agevolazioni ex art. 6 DPR 601/73 (ossia il dimezzamento dell'aliquota Ires ordinaria).

La società si avvale della facoltà concessa dalla Legge di conversione del Decreto legge Milleproroghe (DL n.183/2020) la quale all'art. 106 prevede che il termine emergenziale di approvazione del bilancio a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, già utilizzato per l'approvazione dei bilanci 2019, venga confermato anche per il bilancio chiuso al 31/12 /2020.



## 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.

La variazione dell'esercizio è stata la seguente:

#### Immobilizzazioni

##### IMMOBILIZZAZIONI

##### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €52.034 (€57.601 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	2.593	106.661	7.533.795	7.643.049
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	100.387	7.485.061	7.585.448
Valore di bilancio	2.593	6.274	48.734	57.601
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Ammortamento dell'esercizio	1.297	8.455	0	9.752
Altre variazioni	1	15.118	(10.934)	4.185
Totale variazioni	(1.296)	6.663	(10.934)	(5.567)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	1.297	121.780	7.882.096	8.005.173
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	108.843	7.844.296	7.953.139
Valore di bilancio	1.297	12.937	37.800	52.034

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

**Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"**

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €37.800 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Manutenzione straord.rec.risan.e ristruttur.beni di terzi	48.734	(10.934)	37.800
<b>Totale</b>	48.734	(10.934)	37.800

**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. n. 175 del 19/08/2016. Sono stati iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale nell'anno 2017 con il consenso del Collegio Sindacale.

**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	2.593	0	1.296	0	(1.296)	1.297
<b>Totale</b>	2.593	0	1.296	0	(1.296)	1.297

Sono ammortizzati in cinque anni.

**Composizione dei costi di sviluppo:**

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

**Immobilizzazioni materiali****Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €2.997.276 (€3.169.867 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>	4.349.603	177.583	2.696.077	7.223.263
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.511.988	160.663	0	1.672.651
<b>Svalutazioni</b>	0	0	2.380.745	2.380.745
<b>Valore di bilancio</b>	2.837.615	16.920	315.332	3.169.867
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	11.891	918.831	930.722
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	1.932	0	0	1.932
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	97.168	8.577	0	105.745
<b>Altre variazioni</b>	0	0	(995.636)	(995.636)
<b>Totale variazioni</b>	(99.100)	3.314	(76.805)	(172.591)

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	4.347.671	189.474	3.614.908	8.152.053
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.609.156	169.240	0	1.778.396
<b>Svalutazioni</b>	0	0	3.376.381	3.376.381
<b>Valore di bilancio</b>	2.738.515	20.234	238.527	2.997.276

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

#### *Composizione della voce "Altri beni"*

La voce "Altri beni" pari a €20.234 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Mobili ed arredi	2.986	(73)	2.913
Macchine per ufficio	13.934	3.387	17.321
<b>Totale</b>	16.920	3.314	20.234

#### *Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso*

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
Autoveicoli	47.131
Mobili e arredi	15.443
Macchine elettrom. e elettroniche	77.331
Altre immobilizzazioni materiali	238
<b>Totale</b>	140.143

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

Nell'esercizio 2020 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>						
<b>Costo lordo</b>	24.816.502	0	0	0	2.696.077	27.512.579
<b>Contributi</b>	24.816.502	0	0	0	2.380.745	27.197.247
<b>Costo netto</b>	0	0	0	0	315.332	315.332
<b>Valori contabili</b>	0	0	0	0	315.332	315.332
<b>Incrementi/(Decrementi) esercizio</b>						
<b>Acquisti/(Alienazioni)</b>	0	0	0	0	918.831	918.831
<b>Contributi</b>	0	0	0	0	995.636	995.636
<b>Valori finali</b>						
<b>Costo lordo</b>	24.816.502	0	0	0	3.614.908	28.431.410
<b>Contributi</b>	24.816.502	0	0	0	3.376.381	28.192.883
<b>Costo netto</b>	0	0	0	0	238.527	238.527
<b>Valori contabili</b>	0	0	0	0	238.527	238.527

#### **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	<u>885.008</u>
Totale terreni.....euro	1.108.749
Fabbricati:	
Stabili di proprietà in locazione.....euro	1.083.348
Stabili di proprietà in uso diretto.....euro	<u>546.417</u>
Totale stabili in proprietà.....euro	1.629.765
Fabbricati realizzati in concessione.....euro	24.816.502
Finanziamenti ERP ricevuti.....euro	<u>24.816.502</u>
Differenza.....euro	0

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione.....euro	3.614.908
Finanziamento ERP ricevuto.....euro	<u>3.376.381</u>
Differenza.....euro	238.527

L'importo di euro 238.527 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).

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

#### **Partecipazioni in imprese controllate**

Non risultano partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

#### **Partecipazioni in imprese collegate**

Non risultano partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

#### **Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termin**

Non risultano crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

## **Attivo circolante**

### **ATTIVO CIRCOLANTE**

#### **Rimanenze**

##### **Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €3.616.568 (€3.268.032 nel precedente esercizio).

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

- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione centro servizi destinato alla vendita per euro 209.188;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 354.144;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 778.832
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 481.634.

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

- Costruzione di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna, per euro 1.792.770.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	1.802.969	20.829	1.823.798
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	1.465.063	327.707	1.792.770
<b>Totale rimanenze</b>	3.268.032	348.536	3.616.568

## 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 €3.199.205 (€2.819.219 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
<b>Verso clienti</b>	1.617.445	1.350.994	2.968.439	80.767	2.887.672
<b>Crediti tributari</b>	42.724	0	42.724		42.724
<b>Imposte anticipate</b>			72.832		72.832
<b>Verso altri</b>	195.977	0	195.977	0	195.977
<b>Totale</b>	1.856.146	1.350.994	3.279.972	80.767	3.199.205

## 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	2.520.018	367.654	2.887.672	1.536.678	1.350.994	706.895
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.979	31.745	42.724	42.724	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	69.832	3.000	72.832			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	218.390	(22.413)	195.977	195.977	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.819.219</b>	<b>379.986</b>	<b>3.199.205</b>	<b>1.775.379</b>	<b>1.350.994</b>	<b>706.895</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	2.887.672	2.887.672
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	42.724	42.724
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	72.832	72.832
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	195.977	195.977
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.199.205</b>	<b>3.199.205</b>

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

### Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano iscritti nell'attivo circolante crediti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

### 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 iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese controllate

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

#### Partecipazioni in imprese collegate

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese collegate.

## Disponibilità liquide

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €6.587.639 (€5.939.806 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	5.938.999	647.502	6.586.501
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	807	331	1.138
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.939.806</b>	<b>647.833</b>	<b>6.587.639</b>

## Ratei e risconti attivi

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €39.059 (€36.821 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
Risconti attivi	36.821	2.238	39.059
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>36.821</b>	<b>2.238</b>	<b>39.059</b>

### Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
Per spese per automezzi	239
Per gestione sistema informativo	7.258
Per costo buoni pasto per il personale	40
Per imposta registro contratti locazione	26.129
Per acquisto giorn.riviste e pubblicazioni	870
Per compensi e rimb. ad amministratori	1.626
Per inden.comp. e rimb. sindaci	710
Per altri costi del personale	2.187
<b>Totale</b>	<b>39.059</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

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

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

**Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali**

Non risultano iscritte 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 €7.088.236 (€7.080.564 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	75.058	0	0	0	0	2.981		78.039
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.426.011	0	0	0	0	56.643		1.482.654
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	2.945.882	0	0	0	0	56.643		3.002.525
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	59.624	0	(59.624)	0	0	0	7.672	7.672
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.080.564</b>	<b>0</b>	<b>(59.624)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59.624</b>	<b>7.672</b>	<b>7.088.236</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	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva legale	71.366	0	0	3.692	0	0		75.058
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
Utile (perdita) dell'esercizio	73.848	0	0	0	73.848	0	59.624	59.624
Totale Patrimonio netto	7.020.936	0	0	73.848	73.844	0	59.624	7.080.564

## 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	78.039	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.482.654	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
Totale altre riserve	3.002.525			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	7.080.564			0	0	0

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

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

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
Totale	1.519.871					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie 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.

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

### **Riserve di rivalutazione**

Non risultano iscritte in bilancio riserve di rivalutazione.

### **Riserva indisponibile Art. 7-ter Legge 126/2020**

Non risultano iscritte riserve indisponibili art. 7-ter Legge 126/2020

### **Perdite e riduzioni di capitale**

Non risultano Perdite e riduzioni di capitale.

## **Fondi per rischi e oneri**

### **FONDI PER RISCHI ED ONERI**

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

- "Fondo Sociale situazione di disagio economico" previsto dall'art.32-bis della Legge Regionale n.96/1996 e successive modifiche per euro 194.535;
- "Fondo rischi per contribuzione minore INPS in contenzioso" per euro 531.930.

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

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si rimanda alla sezione "Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

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

### **TFR**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €646.038 (€714.844 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	714.844
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	73.172
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	138.758
<b>Altre variazioni</b>	(3.220)
<b>Totale variazioni</b>	(68.806)

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	646.038

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €8.031.043 (€6.769.474 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>	1.733.159	694.566	2.427.725
<b>Acconti</b>	648.799	5.237	654.036
<b>Debiti verso fornitori</b>	328.194	(57.048)	271.146
<b>Debiti tributari</b>	52.574	(16.057)	36.517
<b>Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale</b>	95.176	(576)	94.600
<b>Altri debiti</b>	3.911.572	635.447	4.547.019
<b>Totale</b>	6.769.474	1.261.569	8.031.043

## 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>	1.733.159	694.566	2.427.725	2.427.725	0	0
<b>Acconti</b>	648.799	5.237	654.036	1.000	653.036	649.036
<b>Debiti verso fornitori</b>	328.194	(57.048)	271.146	271.146	0	0
<b>Debiti tributari</b>	52.574	(16.057)	36.517	36.517	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	95.176	(576)	94.600	94.600	0	0
<b>Altri debiti</b>	3.911.572	635.447	4.547.019	3.196.025	1.350.994	706.895
<b>Totale debiti</b>	6.769.474	1.261.569	8.031.043	6.027.013	2.004.030	1.355.931

## 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
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	2.427.725	2.427.725
<b>Acconti</b>	654.036	654.036
<b>Debiti verso fornitori</b>	271.146	271.146
<b>Debiti tributari</b>	36.517	36.517

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.600	94.600
Altri debiti	4.547.019	4.547.019
<b>Debiti</b>	<b>8.031.043</b>	<b>8.031.043</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	2.427.725	2.427.725
Acconti	654.036	654.036
Debiti verso fornitori	271.146	271.146
Debiti tributari	36.517	36.517
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.600	94.600
Altri debiti	4.547.019	4.547.019
<b>Totale debiti</b>	<b>8.031.043</b>	<b>8.031.043</b>

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

### Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano iscritti in bilancio debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### Finanziamenti effettuati dai soci

Non risultano iscritti in bilancio finanziamenti effettuati dai soci della società.

### Ristrutturazione del debito

Nell'esercizio corrente la società, non ha attivato un'operazione di ristrutturazione 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	271.146	271.146	0,00	100,00
Debiti verso altri finanziatori	0	0	2.427.725	2.427.725	0,00	100,00
Debiti tributari	0	0	36.517	36.517	0,00	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	94.600	94.600	0,00	100,00
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.829.988</b>	<b>2.829.988</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>

## Ratei e risconti passivi

### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

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

## Nota integrativa, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

## Valore della produzione

### VALORE DELLA PRODUZIONE

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

##### 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	3.990.763
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	259.740
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	58.490
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	469
Affitti delle aree	4.917
<b>Totale</b>	<b>4.314.379</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	4.314.379
<b>Totale</b>	<b>4.314.379</b>

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €31.976 (€31.061 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Altri ricavi e proventi	31.061	915	31.976
<b>Totale altri</b>	<b>31.061</b>	<b>915</b>	<b>31.976</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>31.061</b>	<b>915</b>	<b>31.976</b>

### Contributi in conto esercizio

*Nell'esercizio 2020 non risultano iscritti in bilancio Contributi in conto esercizio.*

## Costi della produzione

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €2.105.101 (€1.710.015 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	205.778	(2.782)	202.996
Spese di amministrazione stabili	700.342	(92.700)	607.642
Spese di manutenzione stabili	764.592	191.141	955.733
Spese di gestione servizi a rimborso	733	(264)	469
Spese dell'attività costruttiva	38.570	299.691	338.261
<b>Totale</b>	<b>1.710.015</b>	<b>395.086</b>	<b>2.105.101</b>

#### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €257.665 (€252.987 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	2.820	0	2.820
Altri	250.167	4.678	254.845
<b>Totale</b>	<b>252.987</b>	<b>4.678</b>	<b>257.665</b>

#### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €863.367 (€666.658 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	914	1.054	1.968
ICI/IMU	61.125	1.438	62.563
Imposta di registro	400	1.000	1.400
IVA indetraibile	89.941	25.136	115.077
Diritti camerali	516	0	516
Perdite su crediti	14.162	(13.247)	915
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.322	603	4.925
Sopravvenienze e insussistenze passive	1.183	1.923	3.106
Altri oneri di gestione	494.095	178.802	672.897
<b>Totale</b>	<b>666.658</b>	<b>196.709</b>	<b>863.367</b>

## Proventi e oneri finanziari

### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### Composizione dei proventi da partecipazione

##### Proventi da partecipazione

Non risultano iscritti in bilancio Proventi da partecipazione.

### Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 132.071 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche ed istituti di credito euro 25.773;
- Interessi da assegnarsi per dilazione debiti euro 5.181;
- Interessi da assegnarsi per indennità di mora su canoni scaduti euro 101.117

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	132.071
<b>Totale</b>	<b>132.071</b>

### 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
Altri	3.244
<b>Totale</b>	<b>3.244</b>

#### Utili e perdite su cambi

Non risultano iscritti in bilancio utili e perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati:

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

#### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano iscritti in bilancio ricavi di entità o incidenza eccezionali:

#### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano iscritti in bilancio costi di entità o incidenza eccezionali:

### 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) trasparenza
<b>IRES</b>	9.681	0	0	3.000	
<b>IRAP</b>	3.702	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>13.383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.000</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 per euro 9.000.

Per tale accantonamento non sono state rilevate imposte anticipate ai fini IRAP, in quanto non sussiste una ragionevole certezza di poterle recuperare da futuri redditi imponibili.

In questo esercizio si sono annullati crediti per imposte anticipate IRES, relativi ad esercizi precedenti per utilizzo del Fondo svalutazione crediti per la cancellazione di crediti commerciali divenuti inesigibili nell'anno 2020.

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', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	25.000
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	(25.000)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(69.832)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(3.000)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(72.832)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Altre svalutazioni e accantonamenti in deducibili	531.930	0	531.930	12,00%	0	0,00%	0
Accantonamento svalutazione crediti commerciali	50.000	25.000	75.000	12,00%	3.000	0,00%	0

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 "Attività per imposte anticipate".

Fondo per imposte differite

Non risulta iscritto in bilancio il Fondo per imposte differite

## Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	TOTALE
1. Importo iniziale	69.832	69.832
2. Aumenti		
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	9.000	9.000
2.2. Altri aumenti	0	0
3. Diminuzioni		
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	6.000	6.000
3.2. Altre diminuzioni	0	0
4. Importo finale	72.832	72.832

*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	21.054	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	21.054	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		(105.004)
Onere fiscale teorico (aliquota base)	2.526	(4.095)
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	75.000	0
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	(50.000)	0
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	0	0
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	34.619	199.917
Imponibile fiscale	80.673	94.913
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	80.673	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		94.913
Imposte correnti (aliquota base)	9.681	3.702
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	9.681	3.702

## Nota integrativa, altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

#### Dati sull'occupazione

##### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	23
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>27</b>

#### 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:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	33.974	21.567

#### 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:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.700
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>8.700</b>

#### 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
Totale	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000

## Titoli emessi dalla società

### Titoli emessi dalla società

Non risultano titoli emessi dalla società.

## 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

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

#### **Riflessi dell'emergenza sanitaria (Covid-19)**

Il perdurare dell'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid 19 sta influenzando negativamente l'andamento economico-finanziario dell'intera nazione anche nei primi mesi dell'anno 2021. Lo stato di emergenza è stato prorogato fino al 31 luglio 2021.

L'attività della società non è mai stata di fatto sospesa (ha subito solo un leggero rallentamento nei mesi di marzo-aprile 2020) quindi non si registra nessuna contrazione del fatturato in questi primi mesi del 2021.

Il protrarsi dell'emergenza sanitaria non ha avuto impatti negativi sui contratti esistenti con le imprese appaltatrici dei lavori di costruzione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP.

Per quanto riguarda l'organizzazione aziendale dei servizi, la Società ha adottato tutte le precauzioni sanitarie raccomandate dalle autorità al fine di preservare la salute dei propri dipendenti e ridurre il diffondersi del contagio da Covid-19. E' stato previsto, in ottemperanza alle disposizioni normative introdotte a causa dell'emergenza da Covid-19, di dare la possibilità, anche per il 2021, ai dipendenti di utilizzare la modalità di lavoro agile, garantendo comunque la presenza di un presidio minimo di dipendenti in sede che assicuri e garantisca all'utenza ed ai fornitori la continuità della gestione aziendale.

L'accesso alla sede da parte di persone terze è stato regolamentato, seguendo protocolli rigidi di controllo ed introducendo il sistema degli appuntamenti programmati.

31/12/2020

## **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 esistono le fattispecie di cui all'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile:

## **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**

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:

- 1) Regione Toscana: Finanziamento edilizia sovvenzionata opere urbanizzazione Grosseto-Loc. Stiacciole  
- Euro 1.210;
- 2) Regione Toscana: Finanziamento per ripristino funzionale e Manutenzione Straordinaria alloggi di risulta L.R. 77/98 e DCR 78/2019 - Euro 188.058;
- 3) Regione Toscana: Finanziamento per interventi di Manutenzione, Ripristino, Qualificazione patrimonio ERP D.G.R. Toscana 648/2020 - Euro 476.753;
- 4) Regione Toscana: Finanziamento Manutenzione Straordinaria per adeguamento energetico impianti statici ed altri-art.4 c.1 lett. b) D.L. 47/2014 conv. L.80/2014 - Euro 260.627.

## **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 7.672, per il 5%, pari ad euro 384, 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

---

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE**

**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2020**

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, corredato della Relazione sulla Gestione.

Tale relazione fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 del codice civile e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Al 31/12/2020 si è chiuso il diciassettesimo esercizio sociale, infatti la società è stata costituita fra i Comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003 con decorrenza dal 31/12/2003 in attuazione della L.R.T. 3 novembre 1998 n. 77.

La società ha lo scopo di svolgere l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, nel rispetto del contratto di servizio oltre che della normativa vigente in materia di ERP. Potranno essere svolte anche altre attività marginali di gestione immobiliare relative a patrimoni diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica.

*La missione aziendale della Società può essere sintetizzata in :*

- *Gestione di immobili abitativi di proprietà dei Comuni soci;*
- *Attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori per la realizzazione e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico*

*Risulta quindi evidente che, essendo la nostra attività indirizzata alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica con attività principale diretta alla conservazione e alla valorizzazione di tale patrimonio, la gestione di tale attività non possa esser basata su una logica di profitto, ma avrà come obiettivi finalità di solidarietà sociale e ambientale nel territorio della provincia di Grosseto ovvero svolge un'attività socialmente utile.*

*La crisi economica che ha caratterizzato l'andamento degli ultimi anni, si è ulteriormente aggravata nel 2020 a causa dell'emergenza sanitaria scaturita dalla pandemia mondiale da Covid-19, questo ha incrementato la richiesta di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, richiesta alla quale la società è riuscita parzialmente a rispondere incrementando notevolmente i lavori di manutenzione e ripristino degli alloggi di risulta, concludendo nuovi contratti di appalto dei lavori. Dal punto di vista finanziario la copertura di parte di questi lavori è garantita dal DGRT 21.606 del 20/12/2019 che ha disposto di mettere a disposizione dei soggetti gestori i residui di bilancio regionale per gli interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi ERP.*

*Un altro contributo finanziario per la copertura dei lavori di manutenzione è stato rappresentato dall'erogazione dell'ultima tranche della Legge 80/2014 con la quale si sono ricollocate i residui non utilizzati relativi al finanziamento previsto per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi ERP di risulta e per la realizzazione di opere condominiali di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica.*

*Nonostante i finanziamenti ricevuti, il gettito dei canoni resta l'unica fonte rilevante e certa con la quale si riesce ad assicurare la gestione ordinaria del patrimonio di ERP.*

*In attuazione della L.R.T. 2/2019, nel 2020 si è provveduto all'aggiornamento biennale dei canoni di locazione applicati, prendendo come base del calcolo i redditi imponibili percepiti dagli assegnatari nell'anno 2018, ciò ha inciso sull'aumento del monte canoni.*

*L'attuazione della L.R.T. n. 5/2014 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla realizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" sta procedendo secondo i criteri quantitativi e di priorità dettati dalla Legge e stabiliti dai Comuni proprietari degli alloggi.*

## Situazione della Società

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	14.234	8.867	5.367	
Immobilizzazioni immateriali Erp	37.800	48.734	-	10.934
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>52.034</b>	<b>57.601</b>	-	<b>5.567</b>
Immobilizzazioni materiali Non Erp	2.758.749	2.854.535	-	95.786
Immobilizzazioni materiali Erp	238.527	315.332	-	76.805
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.997.276</b>	<b>3.169.867</b>	-	<b>172.591</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-	
Crediti a medio lungo termine	1.350.994	1.132.061	218.933	
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.350.994</b>	<b>1.132.061</b>	<b>218.933</b>	
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>4.400.304</b>	<b>4.359.529</b>	<b>40.775</b>	
Rimanenze	<b>3.616.568</b>	<b>3.268.032</b>	<b>348.536</b>	
Crediti commerciali	1.260.965	1.100.267	160.698	
Altri crediti	587.246	586.891	355	
<b>totale crediti</b>	<b>1.848.211</b>	<b>1.687.158</b>	<b>161.053</b>	
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	6.587.639	5.939.806	647.833	
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.587.639</b>	<b>5.939.806</b>	<b>647.833</b>	
Ratei e risconti attivi	<b>39.059</b>	<b>36.821</b>	<b>2.238</b>	
<b>Attivo corrente</b>	<b>12.091.477</b>	<b>10.931.817</b>	<b>1.159.660</b>	
<b>Totale Impieghi</b>	<b>16.491.781</b>	<b>15.291.346</b>	<b>1.200.435</b>	
Debiti Fornitori	135.289	262.772	-	127.483
Debiti Fornitori interventi edilizi	135.857	65.422	70.435	
Acconti	1.000	1.000	-	
Debiti tributari e previdenziali	131.117	147.750	-	16.633
Debiti verso altri finanziatori	2.427.725	1.733.159	694.566	
Altri debiti	3.196.025	2.779.511	416.514	
<b>Totale debiti</b>	<b>6.027.013</b>	<b>4.989.614</b>	<b>1.037.399</b>	
Ratei e risconti passivi	-	-	-	
<b>Passività a breve termine</b>	<b>6.027.013</b>	<b>4.989.614</b>	<b>1.037.399</b>	
Trattamento di fine rapporto	<b>646.038</b>	<b>714.844</b>	-	<b>68.806</b>
Fondi per rischi ed oneri	<b>726.464</b>	<b>726.464</b>	-	
Altri debiti a medio e lungo termine	<b>2.004.030</b>	<b>1.779.860</b>	<b>224.170</b>	
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>3.376.532</b>	<b>3.221.168</b>	<b>155.364</b>	
Capitale conferito	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	-	
Riserve	<b>3.080.564</b>	<b>3.020.940</b>	<b>59.624</b>	
Reddito netto	<b>7.672</b>	<b>59.624</b>	-	<b>51.952</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>7.088.236</b>	<b>7.080.564</b>	<b>7.672</b>	
<b>Totale fonti</b>	<b>16.491.781</b>	<b>15.291.346</b>	<b>1.200.435</b>	

Come previsto dal 2° comma dell'articolo 2428 del Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'azienda:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE		Esercizio corrente	Esercizio precedente
A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}} = \frac{\text{€ } 7.088.236}{\text{€ } 4.400.304}$	1,61	1,62
B)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}} = \frac{\text{€ } 10.464.768}{\text{€ } 4.400.304}$	2,38	2,36

C)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi + rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 10.464.768}{\text{€ } 8.016.872} =$	1,31	1,35
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 7.088.236}{\text{€ } 16.491.781} =$	0,43	0,46
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 12.091.477}{\text{€ } 6.027.013} =$	2,01	2,19
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 8.474.909}{\text{€ } 6.027.013} =$	1,41	1,54
G)	Margine di Tesoreria	€ 2.447.896		€ 2.674.171

Si rileva pertanto:

#### INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE:

- l'indice A – Auto-copertura delle immobilizzazioni 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, indica quindi una buona solidità;
- l'indice B – Copertura globale delle immobilizzazioni permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 138% gli impieghi fissi;
- l'indice C – Copertura globale delle immobilizzazioni + Rimanenze con quoziente superiore a 1 rileva che 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;
- l'indice D – Autonomia Finanziaria indica un'altra situazione di equilibrio finanziario, infatti il capitale proprio finanzia il 43% di tutto il capitale investito.

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':

- l'indice E – Indice di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,01 indica una situazione di liquidità ottimale, ovvero indica la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- l'indice F – Indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,41 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

Il Margine di Tesoreria esprime la capacità dell'azienda 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 negativo segnala la difficoltà dell'azienda nel far 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 23.315.201 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 ed all'art. 29 della legge regionale toscana n. 2/2019.

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1270 del 29/11/2017, risultano fondi impegnati per euro 19.588.568 e fondi da impegnare per euro 3.726.633.

## **Andamento della gestione**

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 7.672 (esercizio precedente euro 59.624).

L'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19 che ha avuto impatti sull'operatività e sull'andamento economico e finanziario di interi comparti economici sia a livello nazionale che internazionale, ha ovviamente avuto effetti anche sull'andamento e sull'operatività dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa.

A partire da marzo 2020 la società, in attuazione del "Protocollo condiviso di regolazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro", ha adottato tutte le procedure indicate nei vari DPCM che si sono susseguiti: sono stati messi a disposizione di tutto il personale dipendente i DPI prescritti (mascherine monouso, gel disinfettanti, guanti, ecc.), si è proceduto ad effettuare la sanificazione dei locali, è stato concesso ai dipendenti di usufruire di giorni di permesso personale retribuito previsti da contratto.

L'attività dell'Edilizia Provinciale Grossetana spa non rientrava fra le attività soggette alla chiusura totale (Dpcm 22 marzo 2020), pertanto di fatto la società è stata operativa per tutto l'esercizio.

Per adeguarsi alle misure di contrasto e contenimento della diffusione dell'epidemia negli ambienti di lavoro è stato deciso di sospendere e successivamente contingentare l'accesso ai locali della società del personale esterno e quindi anche degli assegnatari. Inoltre, il personale dipendente è stato turnato fra mattina e pomeriggio, concedendo anche la possibilità di svolgere le proprie mansioni tramite lo smart-working.

Il 13 maggio 2020 è stato predisposto il Protocollo di sicurezza per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid-19, successivamente ratificato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n.5/167 del 29/10/2020.

Nonostante l'attività cantieristica sia stata sospesa per decreto del consiglio dei ministri per circa due mese, i lavori di nuova costruzione nonché quelli ordinari di manutenzione sugli alloggi in gestione non hanno risentito del blocco subito. In particolare, il personale tecnico/amministrativo si è impegnato, al fine di collaborare con le imprese incaricate dei lavori, nell'assistenza per affrontare la prima fase della pandemia e la relativa chiusura e successivamente nella fase della riapertura anche con l'applicazione del DRT - Delibera Regione Toscana n. 645 del 25/05/2020, adeguatamente studiata per ogni singolo cantiere, relativa alle misure anticovid-19 necessarie per l'adeguamento dei cantieri pubblici e la relativa quantificazione economica sui maggiori costi per oneri di sicurezza. Tutto questo, come detto, ha permesso la regolare ripresa delle opere in corso al fine di recuperare i tempi di sospensione imposti dal decreto governativo.

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.314.379	4.185.015	129.364	
Variazioni delle rimanenze	327.706	19.630	308.076	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	108.094	24.407	83.687	
Altri ricavi e proventi	31.976	31.061	915	
Totale valore della produzione	4.782.155	4.260.113	522.042	
Costi esterni	2.697.241	2.284.944	412.297	
<b>Valore aggiunto</b>	<b>2.084.914</b>	<b>1.975.169</b>	<b>109.745</b>	
Costo del lavoro	1.466.621	1.420.818	45.803	
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>618.293</b>	<b>554.351</b>	<b>63.942</b>	
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	196.264	173.396	22.868	
<b>Risultato operativo</b>	<b>422.029</b>	<b>380.955</b>	<b>41.074</b>	
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.29 LR.2/2019	- 532.801	- 360.609	-	172.192
Proventi e oneri finanziari	128.827	67.637	61.190	
<b>Risultato ordinario</b>	<b>18.055</b>	<b>87.983</b>	-	<b>69.928</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>18.055</b>	<b>87.983</b>	-	<b>69.928</b>
Imposte sul reddito	10.383	28.359	-	17.976
<b>Risultato netto</b>	<b>7.672</b>	<b>59.624</b>	-	<b>51.952</b>

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri diversi di gestione 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 532.801.

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 "**Gestioni diverse per conto terzi**". Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e 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 i ricavi inerenti tali attività.

Di seguito si rappresentano le risultanze del suddetto prospetto di riclassificazione di tutti i costi e di tutti i ricavi alle varie attività:

<b>ESERCIZIO 2020</b>			
	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 4.422.223,54	€ 3.889.422,06	€ 532.801,48
Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96		€ 532.801,48	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 139.183,58	€ 144.056,67	-€ 4.873,09
Attività diverse per c/terzi	€ 25.112,89	€ 12.567,92	€ 12.544,97
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 4.586.520,01</b>	<b>€ 4.578.848,13</b>	<b>€ 7.671,88</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 327.706,38	€ 327.706,38	€ 0,00
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 327.706,38</b>	<b>€ 327.706,38</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 4.914.226,39</b>	<b>€ 4.906.554,51</b>	<b>€ 7.671,88</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 7.672 è dato dalla somma algebrica dei risultati economici delle seguenti attività:

- Gestione Immobili non ERP – Perdita pari ad euro 4.873;
- Gestione Attività diverse per conto terzi – Utile pari ad euro 12.545.

## **Andamento della gestione nei vari settori di attività della Società**

### ***Gestioni immobiliari***

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

La società, in base alla normativa regionale vigente nonché al contratto di servizio stipulato con il Lode di Grosseto, gestisce gli alloggi di 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.

In base all'art. 29 della Legge Regionale 2 gennaio 2019 n.1, con i proventi dei canoni di locazione degli immobili la società deve provvedere a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili.

Con i proventi di ERP deve inoltre:

- riconoscere al "*Fondo Sociale*", previsto dall'art. 31 della L.R. 2/2019, il 3% della quota annuale delle entrate dei canoni di locazione degli alloggi di ERP;
- deve provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio di ERP.

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 le nuove costruzioni.

I fatti gestionali al 31/12/2020 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.863.886,08
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	184.508,85
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	58.489,47
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	469,35
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	108.093,61
Altri ricavi e proventi	€.	18.779,09
Proventi finanziari	€.	106.298,57
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	81.698,52
<b>Totale ricavi</b>	<b>€.</b>	<b>4.422.223,54</b>

Costi di amministrazione stabili	€.	555.792,29
Costi di manutenzione stabili	€.	933.399,26
Costi per servizi a rimborso	€.	469,35
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	7.458,95
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	254.844,84
Costi del personale	€.	1.444.695,15
Altri costi del personale	€.	9.929,00
Accantonamento per rischi su crediti	€.	80.558,30
Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale art.31 LR 2/2019)	€.	114.994,10
Altri oneri diversi di gestione	€.	80.843,58
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	2.776,00
Costi e oneri generali di competenza	€.	403.661,24
<b>Totale costi</b>	<b>€.</b>	<b>3.889.422,06</b>

**Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 29 LR. 2/2019** € **532.801,48**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 103,30

ed è così destinato:

- fondo sociale art. 31 LR. 2/2019	€	3,07
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,81
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	20,70
- costi del personale	€	38,89
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	10,90
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	8,61
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,07
	€	<u>89,05</u>

Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 29 LR. 2/2019

€ 14,25

TOTALE

€ 103,30

Il canone medio mensile per gli alloggi locati è passato dai 96,09 euro dell'esercizio 2019 ai 103,30 euro dell'esercizio 2020. L'aumento del canone medio mensile è dovuto all'aggiornamento biennale dei canoni di locazione. Sulla base all'art.28 della LR n.2/2019, il soggetto gestore deve aggiornare la situazione reddituale degli assegnatari tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno pari precedente; a seguito di tale accertamento avvenuto nell'anno 2019, si è provveduto alla variazione del canone di locazione con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo (01/01/2020) a quello in cui l'accertamento ha avuto luogo.

La gestione degli immobili ERP registra un avanzo di euro 532.801,48 da destinare alle finalità previste dall'art. 29 della LR n. 2/2019.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e manutentiva relativa agli interventi di edilizia residenziale pubblica, finanziati con i proventi della legge 560/93, con le risorse derivanti dall'avanzo dei canoni di cui all'art. 29 della legge regionale 2/2019, con i rientri vincolati all'art. 25 della legge 513/1977 e con altri fondi di edilizia sovvenzionata, nell'esercizio 2020 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 108.094.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 7.459.

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

Al 31/12/2020 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- in corso di costruzione (cantieri aperti):
  - completamento di nuova costruzione di n.20 alloggi in Grosseto peep Stiacciole Lotto 3, finanziato con i rientri della Legge 560/93 – L'appalto è stato aggiudicato con delibera n.152 del 28/02/2019 e l'ultimazione dei lavori è prevista per il 2021;
  - nuova costruzione di n.18 alloggi in Follonica peep Est Lotto 7B, POR 2013-2014 approvato con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.1227 del 05/12/2016 – L'appalto è stato aggiudicato con delibera n.151 del 24/01/2019 e l'ultimazione dei lavori è prevista per il 2021.
- in corso di affidamento:
  - nuova costruzione di n. 6 alloggi in Orbetello-via Gelli, finanziato con il PNEA - Piano Nazionale Edilizia Abitativa 16/07/2009, per il quale si è conclusa la fase dell'indagine di mercato e l'aggiornamento Covid-19 ai sensi del DRT Delibera Regionale Toscana n.645 del 25/05/2020 con la proroga del permesso a costruire;
  - nuova costruzione di n.12 alloggi e centro servizi in località Stiacciole finanziato con il PNEA Dpcm 16/07/2009, per il quale si è conclusa la fase di progettazione esecutiva con il rilascio del permesso a costruire (n.420 del 24/12/2020)

Nella seguente tabella vengono evidenziati gli interventi ed i relativi costi sostenuti per i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché per il rimborso dei costi di manutenzione sostenuti dai condomini autogestiti:

<b>RIEPILOGO MANUTENZIONE IMMOBILI ERP E INCIDENZA SU MONTE CANONI</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Richieste di intervento manutenzione	656	688
Numero di rassegnazioni	82	36
Rimborsi costi manutenzione a condomini	153	153
Spese man.ordinaria	€ 254.655,55	€ 198.120,70
Spese man. Straordinaria	€ 603.021,67	€ 514.489,81
Rimborsi ai condomini	€ 313.444,96	€ 277.136,09
<b>Totale spese di manutenzione</b>	<b>€ 1.171.122,18</b>	<b>€ 989.746,60</b>
Ricavi per canoni di locazione alloggi ERP	€ 3.995.681,00	€ 3.650.705,55
<b>% di incidenza costi manutenzione sul monte canoni</b>	<b>29,31%</b>	<b>27,11%</b>

Si ritiene opportuno fare un breve inciso sul “fenomeno della 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 soci per i nuclei familiari che versano in situazioni di disagio economico e sociale (art.13 punto 1 del Contratto di Servizio).

I nuclei familiari assegnatari degli alloggi di ERP sono principalmente costituiti da soggetti socialmente ed economicamente svantaggiati, si può quindi comprendere come l’insorgere dell’emergenza sanitaria da Covid-19 abbia potuto compromettere ulteriormente la capacità reddituale e finanziaria degli stessi, incidendo negativamente sulla morosità dei canoni di locazione fatturati.

Pertanto il dato della morosità relativa al solo anno 2020, 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, si attesta sul 10,73%, in deciso aumento rispetto al dato registrato in pari data per il 2019 (8%). Il dato della “morosità storica”, sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta essere del 1,39% (il dato relativo al 2019 era del 1,18%).

Quest’ultima percentuale 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 2020 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell’attivo circolante di ulteriori euro 75.000.

## 2) 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 139.184 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.756, l’I.M.U. per euro 32.939, le spese di manutenzione degli stabili per

euro 16.723 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 5.701) ammontano complessivamente a euro 144.057, si registra pertanto una perdita di questa gestione di euro 4.873.

Il risultato negativo di questa gestione è stato causato dalla mancata locazione, dal 31/01/2020 di un fondo commerciale di proprietà della società situato in Grosseto – Via Bianciardi 28/30 che ha inciso negativamente sui ricavi per circa euro 30.000. La società ha pubblicato un bando per la riassegnazione dell'immobile che risulta a tutt'oggi non locato, si prevede la riassegnazione a partire dal mese di giugno 2021.

### 3) Gestioni 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 25.113 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 12.568 con un utile di euro 12.545.

Anche questa gestione ha registrato nell'esercizio 2020 una flessione nel fatturato. Questo perché i Comuni che si affidavano alla società per l'elaborazione e la gestione dei bandi di assegnazione e mobilità degli alloggi ERP, sono in attesa di associarsi al fine di individuare una modalità unica di assegnazione degli alloggi e di mobilità emanando un regolamento uniforme. Nell'attesa di ciò, nel 2020, è stata sospesa l'emanazione di nuovi bandi.

<b>Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2020</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	1.512
-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	371
-Comune di Pitigliano	71
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	73
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	17
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Sorano	61
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	<b>3.117</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	87
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	
<i>totale</i>	<b>87</b>
<b>totale patrimonio gestito</b>	<b>3.228</b>

## Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2019 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.616.568, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 209.188;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 354.144;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 778.832;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 481.634;
- 5) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita o l'affitto (libero mercato) per euro 1.792.770.

Nel corso del 2020 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 330.790.

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 ed è stata dichiarata fallita. 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 ed è stato individuato l'aggiudicatario dei lavori con delibera n.156 del 20/06/2019. L'ultimazione dell'opera è prevista per il 2022.

## Indicatori di redditività

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 possono avere un significato importante come potrebbero averlo per le aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

INDICI DI REDDITIVITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
ROI	$\frac{\text{Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.pat. abit.}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 422.029}{\text{€ } 16.491.781} =$	2,56%	2,49%
ROS	$\frac{\text{Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.pat. abit.}}{\text{ricavi}}$	$\frac{\text{€ } 422.029}{\text{€ } 4.782.155} =$	8,83%	8,94%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{\text{€ } 7.672}{\text{€ } 7.088.236} =$	0,11%	0,84%

## Altri Indicatori

Di seguito si rappresentano altri indicatori che si ritengono molto significativi per la particolare attività svolta dalla società.

ALTRI INDICATORI		Esercizio corrente	Esercizio precedente
<u>costi del personale addetti</u>	$\frac{\text{€ } 1.466.621}{27} =$	€ 54.319	€ 54.647
<u>costi del personale valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 1.466.621}{\text{€ } 4.782.155} =$	30,67%	33,35%
<u>costo degli organi sociali valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 64.241}{\text{€ } 4.782.155} =$	1,34%	1,52%
<u>costo del personale alloggi e locali gestiti</u>	$\frac{\text{€ } 1.466.621}{3.228} =$	€ 454	€ 434
<u>valore della produzione addetti</u>	$\frac{\text{€ } 4.782.155}{27} =$	177.117	163.851
<u>ricavi per canoni di locazione valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 3.995.681}{\text{€ } 4.782.155} =$	83,55%	89,39%
<u>ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 4.232.173}{\text{€ } 4.782.155} =$	88,50%	95,08%
<u>alloggi locati/gestiti addetti</u>	$\frac{3.228}{27} =$	119,56	125,85
<u>canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile</u>	$\frac{\text{€ } 103,30}{\text{€ } 272,15} =$	37,96%	43,99%

## Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2020, l'assetto organizzativo dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa è stato caratterizzato da un riassetto generale a seguito dei pensionamenti previsti. Nel corso dell'anno sono cessati dal servizio tre unità lavorative per pensionamento (una delle quali è cessata il 31/12/2020) ed una per dimissioni. Sono state assunte quattro unità lavorative a tempo indeterminato, inoltre una unità lavorativa è passata da un contratto a tempo determinato ad un contratto a tempo indeterminato.

Nel corso del 2020, sono stati svolti vari concorsi interni al fine di individuare le figure necessarie a ricoprire ruoli resi vacanti dai pensionamenti avvenuti sia nel corso del 2020 che in anni precedenti, dando così vita ad un nuovo organigramma.

Tutte le assunzioni e le progressioni di carriera avvenute nel 2020 sono il risultato di procedure di selezione per titoli ed esami avvenute sulla base di bandi di concorso pubblici.

Il nuovo organigramma che si è venuto a configurare, pur mantenendo la suddivisione delle funzioni svolte in Tre Aree, ha richiesto il riposizionamento di alcune figure professionali interne.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 1.496 su un totale di ore lavorative di n. 50.434 pari al 2,97%.

Al 31/12/2020 il personale risulta essere di 27 unità di cui:

- n. 15 uomini e n. 12 donne di ruolo;
- n. 16 laureati, n. 10 diplomati e n. 1 con licenza media;
- n. 10 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 10 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 7 dipendenti con età inferiore a 46 anni.

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi ed un nuovo piano di emergenza ed evacuazione nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008. E' stato inoltre nominato un Responsabile del servizio di protezione e prevenzione. E' stata rivolta una particolare attenzione alla formazione obbligatoria derivante dagli aggiornamenti normativi.

## Informazioni attinenti all'ambiente

La società per la sua attività di gestione non produce rifiuti speciali né quantità significative di altri rifiuti e non effettua emissioni inquinanti.

Nel 2020 è stata svolta la nuova gara per l'affidamento della fornitura di prodotti di cancelleria e per i toner delle stampanti, prediligendo due società che forniscono carta riciclata e toner ricondizionati.

## Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa azienda sono costituiti per circa il 90% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli altri 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 da parte della Regione Toscana delle spese tecniche maturate, 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	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20
- anticipazioni q.te condominiali per assegnatari	126.002	122.375	130.724	84.701
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	86.701	85.637	85.764	81.564
Totale	212.703	208.012	216.488	166.265

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. A tale proposito, si deve dire comunque che le ultime sentenze sono state favorevoli alla Società.
- 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.
- aumento della morosità degli assegnatari nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, dovuto alle loro ridotte capacità reddituali e finanziarie riscontrate in questo anno di emergenza sanitaria.

L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione pandemica del virus Covid-19, che ha colpito il nostro Paese da marzo 2020, sta caratterizzando anche lo scenario di questi primi mesi del 2021. I vari Dpcm emanati a cadenza quasi mensile e volti a mettere in atto misure necessarie al

contenimento della diffusione del virus, obbligano molte attività a rimanere chiuse, causando ovviamente una grave crisi sull'occupazione e sulla capacità reddituale di una buona fetta della popolazione. Per la nostra società questo si traduce in un aumento della morosità nel pagamento dei canoni di locazione da parte dei nostri assegnatari, che vengono mitigati dall'intervento dei vari enti istituzionali impegnati nel sostegno dei nuclei familiari in difficoltà.

Gli ultimi dati sulla diffusione del virus sembrano però dare qualche speranza in più sulla ripresa dell'attività produttiva del paese, infatti, grazie alla campagna vaccinale ed alle varie misure restrittive poste in essere, la curva dei contagi sembra ridursi, e l'ultimo Dpcm emanato ad aprile 2021 prevede la riapertura progressiva delle varie attività economiche.

#### Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6 bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

Non sono stati richiesti finanziamenti al di fuori di quelli previsti per gli interventi edilizi di Erp.

La situazione finanziaria, come già detto, risulta solida.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

#### **Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:**

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 532.801, da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 della LR. 2/2019.

Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero degli alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di notevoli finanziamenti regionali 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 96,09 del 2019 ad euro 103,30 del 2020.

Nel corso dell'anno 2020 sono stati venduti n. 8 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 7.672.

#### **Attività di ricerca e sviluppo**

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 nei sistemi di gestione informatica.

#### **Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti**

La società non possiede partecipazioni di controllo o collegamento in altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né è controllata da altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona e quindi non ha rapporti con altre imprese consorelle.

I rapporti con i Comuni soci sono regolati dal Contratto di Servizio e sono stati più volte illustrati nel corpo del Bilancio.

#### **Numero e valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società**

La società non possiede azioni proprie né come detto azioni di società controllanti e non ha acquistato o alienato azioni di tal tipo nel corso dell'esercizio neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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 avviare nel 2021 cantieri per la costruzione di circa 50 alloggi di ERP, oltre a varie manutenzioni straordinarie di notevole rilievo.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP si prevede di concludere, entro la fine del 2022, l'intervento edificatorio di n.16 alloggi in Grosseto via Orcagna, e di dare avvio alle 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 ormai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali, che possono ritenersi estranee a questa relazione

## **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 quindi 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 presta massima attenzione.

Durante l'esercizio 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 relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali. Dal 24 maggio 2018 è stato affidato l'incarico all'Ing. Marco Piccirilli di svolgere il servizio di Data Protection Officer.

## **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 (vedi art. 5 comma 1 LRT 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs. 175 del 19 agosto 2016 (Testo Unico delle Società a partecipazione pubblica), fra le quali: la ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze, l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art. 26 comma 1, la redazione e pubblicazione della Relazione sul Governo Societario prevista dall'art. 6.

In data 31 luglio 2017 è stato approvato il nuovo statuto della società.

In base alle definizioni del Testo Unico sulle società a partecipazione pubblica, 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. n.175/2016 e dell'art. 5 co. 5 del D.Lgs. n.50/2016 (Codice degli appalti pubblici).

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

Si elencano le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi:

### **a) Disciplina e limiti in materia del personale**

L'art. 19 comma 1 del D.Lgs. 175/2016 conferma che la selezione del personale delle società pubbliche devono seguire le procedure di evidenza pubblica e devono garantire il rispetto, oltre che dei principi di trasparenza, pubblicità ed imparzialità, anche di quelli previsti dall'art. 35 comma 3 del D.Lgs.165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di

- espletamento delle procedure di selezione, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori. Con delibera n.3/136 del 27/02/2017 è stato approvato il Regolamento per il reclutamento del personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del d.Lgs. 165/2001.
- b) Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture  
L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa applica le disposizioni e le procedure previste dal D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" in relazione alle varie tipologie dei procedimenti di gara.
- c) Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari  
Per la società vige l'obbligo previsto dalla Legge 136/2010 della tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti e finanziamenti pubblici, la stessa legge vieta l'uso del contante e dispone l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati tenuti all'applicazione del Codice dei contratti. Questo comporta che gli ordinativi di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il CIG (codice identificativo gara) attribuito dall'AVCP (autorità di vigilanza sui contratti pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e se obbligatorio anche il CUP (codice unico progetto).
- d) Disciplina dei pagamenti di importo superiore ad euro 5.000  
La società, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 48-bis del DPR 602/1973, prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento di importo superiore ai euro 5.000 effettua la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione per assicurarsi che il beneficiario del versamento non sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento. Nell'ambito delle misure urgenti connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il DL n.41/2021 ha prorogato al 30 aprile 2021 la sospensione delle verifiche di inadempienza che la pubblica amministrazione e le società a prevalente partecipazione pubblica, devono effettuare, ai sensi dell'art. 48-bis del DPR n.602/1973.
- e) Organismo di Vigilanza  
In ottemperanza delle disposizioni previste dal D.Lgs.8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica" è stato adottato con delibera n. 1/133 del 28/11/2016 il MOG - Modello Organizzativo di Gestione e nella successivo consiglio di amministrazione del 19/12/2016 n.10/134 è stato nominato l'Organismo di Vigilanza. Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e al controllo in ordine al funzionamento del Modello organizzativo della società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.
- f) Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.Lgs. 33/1013 e Legge 114/2014  
Le norme previste dall'art. 22 del D.Lgs. n.33/2013 e dall'art.1 della Legge 190/2013 impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche. Alle società "in house" ed alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 del D.Lgs. 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.
- g) Piano di prevenzione della corruzione – Legge n. 190/2012  
Con delibera del CdA n. 1/161 del 23 gennaio 2020 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza valido per il periodo 2020-2022, puntualmente pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet aziendale.

Grosseto, li 13 Maggio 2021.

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 31/12/2020**



# 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 31/12/2020*

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, in quanto società a controllo ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. m) del D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica), è tenuta a predisporre annualmente a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175.

### **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 1998. 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 stata costituita con atto del Notaio Roberto Baldassarri in data 18 dicembre 2003 (rep. n. 13.618) tra i comuni della provincia di Grosseto con un capitale sociale di euro 4.000.000, suddiviso in 4.000.000 di azioni nominative del valore nominale di euro uno cadauna, così ripartito fra i comuni firmatari della convenzione del LODE Grossetano:

<b>SOCI</b>	<b>EURO</b>	<b>%</b>
Comune di Arcidosso	€ 56.000,00	1,40%
Comune di Campagnatico	€ 30.400,00	0,76%
Comune di Capalbio	€ 46.400,00	1,16%
Comune di Castel del Piano	€ 40.800,00	1,02%
Comune di Castell'Azzara	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Castiglione della Pescaia	€ 110.000,00	2,75%
Comune di Cinigiano	€ 40.800,00	1,02%
Comune di Civitella Paganico	€ 36.000,00	0,90%
Comune di Follonica	€ 351.200,00	8,78%
Comune di Gavorrano	€ 125.600,00	3,14%
Comune di Grosseto	€ 1.519.200,00	37,98%
Comune di Isola del Giglio	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Magliano in Toscana	€ 45.200,00	1,13%
Comune di Manciano	€ 98.800,00	2,47%
Comune di Massa Marittima	€ 119.200,00	2,98%
Comune di Monte Argentario	€ 302.800,00	7,57%
Comune di Monterotondo Marittimo	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Montieri	€ 31.600,00	0,79%
Comune di Orbetello	€ 442.000,00	11,05%
Comune di Pitigliano	€ 77.600,00	1,94%
Comune di Roccalbegna	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Roccastrada	€ 136.800,00	3,42%
Comune di Santa Fiora	€ 36.000,00	0,90%
Comune di Scansano	€ 61.200,00	1,53%
Comune di Scarlino	€ 40.400,00	1,01%
Comune di Seggiano	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Semproniano	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Sorano	€ 72.000,00	1,80%
	<b>€ 4.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

## **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.

L'Assemblea dei Soci da statuto:

- Approva il Bilancio;
- Nomina il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i membri del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e stabilisce il relativo compenso;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi fermi restando le competenze della Regione Toscana e del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione dura in carica 3 anni ed è rieleggibile. Provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della Società e può compiere tutti gli atti e concludere tutti gli affari per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione dei poteri che per legge o per statuto spettano esclusivamente all'Assemblea. L'Organo amministrativo esercita i propri poteri e svolge la propria attività nel rispetto delle attribuzioni, nei limiti e con le modalità stabiliti dallo Statuto.

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;
- Cristina Bizzarri, 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.

Stato Patrimoniale Attivo riclassificato					
	2020	2019	2018	2017	2016
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	12.091.477,00	10.931.817,00	10.487.259,00	9.754.933,00	8.549.438,00
Liquidità immediate	6.587.639,00	5.939.806,00	5.569.802,00	4.826.764,00	3.673.714,00
Disponibilità Liquide	6.587.639,00	5.939.806,00	5.569.802,00	4.826.764,00	3.673.714,00
Liquidità differite	1.887.270,00	1.723.979,00	1.669.055,00	1.699.573,00	1.712.243,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.848.211,00	1.687.158,00	1.633.849,00	1.672.871,00	1.674.902,00
Ratei e risconti attivi	39.059,00	36.821,00	35.206,00	26.702,00	37.341,00
Rimanenze	3.616.568,00	3.268.032,00	3.248.402,00	3.228.596,00	3.163.481,00
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	4.400.304,00	4.359.529,00	4.069.748,00	4.666.133,00	5.033.729,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	14.234,00	8.867,00	11.304,00	20.122,00	8.512,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	37.800,00	48.734,00	54.194,00	367.041,00	368.074,00
Immobilizzazioni materiali NON ERP	2.758.749,00	2.854.535,00	2.963.014,00	3.112.152,00	3.215.411,00
Immobilizzazioni materiali ERP	238.527,00	315.332,00	113.885,00	67.603,00	152.377,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	1.350.994,00	1.132.061,00	927.351,00	1.099.215,00	1.289.355,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	16.491.781,00	15.291.346,00	14.557.007,00	14.421.066,00	13.583.167,00
Stato Patrimoniale Passivo riclassificato					
	2020	2019	2018	2017	2016
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	9.403.545,00	8.210.782,00	7.536.071,00	7.473.975,00	6.685.804,00
Passività a breve	6.027.013,00	4.989.614,00	4.574.125,00	4.323.444,00	3.384.348,00
Debiti Fornitori	135.289,00	262.772,00	152.811,00	172.406,00	163.550,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	135.857,00	65.422,00	69.432,00	73.472,00	215.003,00
Acconti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	131.117,00	147.750,00	141.011,00	134.657,00	131.350,00
Debiti verso altri finanziatori	2.427.725,00	1.733.159,00	1.786.420,00	1.433.348,00	414.494,00
Altri debiti	3.196.025,00	2.779.511,00	2.423.451,00	2.508.561,00	2.458.951,00
Ratei e risconti passivi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passività a medio lungo termine	3.376.532,00	3.221.168,00	2.961.946,00	3.150.531,00	3.301.456,00
Trattamento di fine rapporto	646.038,00	714.844,00	666.455,00	703.240,00	694.899,00
Fondi per rischi ed oneri	726.464,00	726.464,00	726.464,00	708.206,00	690.912,00
Altri debiti a m/l termine	2.004.030,00	1.779.860,00	1.569.027,00	1.739.085,00	1.915.645,00
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	7.088.236,00	7.080.564,00	7.020.936,00	6.947.091,00	6.897.363,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	3.080.564,00	3.020.940,00	2.947.088,00	2.897.361,00	2.845.758,00
Utile (perdita) di esercizio	7.672,00	59.624,00	73.848,00	49.730,00	51.605,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	16.491.781,00	15.291.346,00	14.557.007,00	14.421.066,00	13.583.167,00

## Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	2020	2019	2018	2017	2016
<b>INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE</b>					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,61	1,62	1,73	1,49	1,37
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	2,38	2,36	2,45	2,16	2,03
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,31	1,35	1,36	1,28	1,24
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,43	0,46	0,48	0,48	0,51
<b>INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'</b>					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	2,01	2,19	2,29	2,53	2,40
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,41	1,54	1,58	1,59	1,51
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.447.896	€ 2.674.171	€ 2.664.732	€ 2.001.609	€ 1.721.021

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 43% 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 2,01 che indica come la società sia in grado di far fronte ai debiti a breve termine ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili.

Anche l'indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,41 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

### Situazione finanziaria

Nell'esercizio in corso la Società ha realizzato un **Cash Flow** positivo, anche se di entità inferiore a quello registrato nel 2019, come risulta dal prospetto che segue:

		2020	2019
A	<b>Utile d'esercizio</b>	<b>7.672</b>	<b>59.624</b>
	Imposte correnti+Interessi	- 118.444	- 39.277
1	Utile prima delle imposte	- 110.772	20.347
2	Flusso finanziari prima delle variazioni del capitale circolante netto	161.775	264.992
3	Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	- 154.308	247.299
	Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	- 236.108	247.999
B	Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	- 51.390	- 450.672
C	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	935.330	572.677
	<b>Cash Flow</b>	<b>544.527</b>	<b>902.642</b>

La riduzione del Cash Flow rispetto al dato del 2019, è da imputare principalmente al maggior ritardo con il quale gli assegnatari degli alloggi hanno pagato il canone di locazione nel 2020 e ciò a causa delle difficoltà economiche dovute al conseguenze della pandemia, mentre la società ha continuato ad assolvere ai suoi impegni nei confronti dei debitori con regolare puntualità (pagamento delle fatture dei fornitori a 30 giorni).

Occorre comunque precisare che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, pur essendo costituita in forma di società per azioni, non ha come obiettivo finali il profitto, ma la gestione degli alloggi ERP e l'unica finalità è quella di garantire un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, la società non ha la possibilità di agire sui ricavi in quanto i canoni di locazione sono calcolati sulla base della L.R. 2/2019 e gli enti gestori non hanno la possibilità di intervenire sul calcolo.

Si integrano gli indici finanziari sopra riportati con la variazione dell'attivo circolante netto:

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Attivo circolante a breve</b>	12.091.477	10.931.817	10.487.259	9.754.933	8.549.438
<b>Passività a breve</b>	6.027.013	4.989.614	4.574.125	4.323.444	3.384.348
<b>Attivo circolante netto</b>	<b>6.064.464</b>	<b>5.942.203</b>	<b>5.913.134</b>	<b>5.431.489</b>	<b>5.165.090</b>

L'equilibrio finanziario è mantenuto corretto grazie alle politiche adottate per la gestione degli investimenti sempre coperti da contributi regionali e statali e la parte effettuata con mezzi propri è il reinvestimento dei cash flow realizzati negli anni precedenti.

## **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>					
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.314.379,00	4.185.015,00	4.163.629,00	4.031.474,00	4.094.696,00
Variazioni delle rimanenze	327.706,00	19.630,00	19.807,00	65.115,00	63.685,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	108.094,00	24.407,00	26.418,00	86.292,00	56.580,00
Altri ricavi e proventi	31.976,00	31.061,00	42.296,00	38.913,00	25.584,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>4.782.155,00</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>
Costi esterni	2.697.241,00	2.284.944,00	2.060.408,00	2.181.953,00	2.296.140,00
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>2.084.914,00</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>
Costo del lavoro	1.466.621,00	1.420.818,00	1.411.044,00	1.345.750,00	1.318.835,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>618.293,00</b>	<b>554.351,00</b>	<b>780.698,00</b>	<b>694.091,00</b>	<b>625.570,00</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	196.264,00	173.396,00	141.884,00	143.458,00	285.820,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>422.029,00</b>	<b>380.955,00</b>	<b>638.814,00</b>	<b>550.633,00</b>	<b>339.750,00</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.pat. abit.pubbl.art.23 L.R.96/95	-532.801,00	-360.609,00	-565.886,00	-575.165,00	-348.569,00
Proventi e oneri finanziari	128.827,00	67.637,00	43.215,00	101.258,00	101.014,00
<b>RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE</b>	<b>18.055,00</b>	<b>87.983,00</b>	<b>116.143,00</b>	<b>76.726,00</b>	<b>92.195,00</b>
Imposte sul reddito	10.383,00	28.359,00	42.295,00	26.996,00	40.590,00
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>7.672,00</b>	<b>59.624,00</b>	<b>73.848,00</b>	<b>49.730,00</b>	<b>51.605,00</b>

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 indicatori della situazione economica*

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

<b>INDICE</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>INDICI DI REDDITIVITA'</b>					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettico canoni/capitale investito	2,56	2,49	4,39	3,82	2,50
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canoni/ricavi	8,83	8,94	15,02	13,04	8,01
ROE - utile netto d'esercizio/capitale proprio	0,11	0,84	1,05	0,72	0,75

L'indice **ROI** (Return on Investment) Tasso di rendimento sul totale degli investimenti segnala la potenzialità di reddito dell'azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposta.

L'indice **ROS** (Return on sales) Ritorno sulle vendite esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell'attività operativa, in quanto risulta dipendente sia dall'efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

L'indice **ROE** (Return on equity) esprime la redditività del capitale proprio e misura il rendimento del capitale conferito a titolo di rischio.

## **Risorse a disposizione dell'azienda**

Le risorse a disposizione dell'Edilizia Provinciale Grossetana spa sono quelle previste dal Contratto di Servizio, costituite dai proventi derivanti dalla fatturazione diretta dei canoni di locazione del patrimonio ERP gestito per conto dei Comuni della provincia di Grosseto. Tali proventi sono destinati alla copertura degli oneri tipici della gestione, ai fondi di accantonamento obbligatorio previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP, al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori, al pronto intervento ed alla manutenzione straordinaria del patrimonio gestito ed alla svalutazione dei crediti.

Altre risorse vincolate all'edilizia residenziale pubblica sono costituite dall'utilizzo degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP e da destinare alla costruzione di nuovi alloggi, alla manutenzione straordinaria comprese l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare.

Risorse speciali derivano dall'attività che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa svolge per conto dei Comuni Soci o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali:

- 
- attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
  - consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi statali e regionali per la morosità incolpevole.
- 

La società rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti dalle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione, onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del c.c. Tali dati sono reperibili nell'area Amministrazione Trasparente del Sito Web istituzionale, nella sezione "Indicatori di tempestività dei pagamenti" di lavori, servizi e forniture.

Nel 2020 il tempo medio di pagamento è stato di circa 9 giorni inferiore ai 30 giorni normalmente concessi.

## **Valutazione del rischio aziendale**

---

Secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle Società partecipate, alla luce del Decreto correttivo D.Lgs. 100/2017, viene data informazione ai Soci del rischio di Crisi Aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

Sulla base delle informazioni gestite dal sistema informativo aziendale e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, l'attività della Società è esposta a rischi dovuti a fattori esterni:

- "aleatorietà" della disponibilità delle risorse dei finanziamenti della Regione Toscana relativi agli investimenti in nuove costruzioni o riqualificazione del patrimonio ERP, anche se impegnate sono ugualmente soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;
- Morosità degli utenti nel pagamento dei canoni di locazione il cui residuo della gestione, sulla base dell'art.29 della LRT 2/2019, deve essere destinato al recupero e alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione, nonché all'incremento dello stesso;

- Altro fattore di non secondaria importanza è che i canoni di locazione possono essere adeguati soltanto in presenza di una legge regionale che lo consenta. Pertanto esiste un rischio, se pur ipotetico, di impossibilità di adeguare i ricavi a fronte di maggiori costi.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio caratteristico dell'attività degli enti gestori del patrimonio ERP, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali e ne è garantita la protezione tramite idonee polizze assicurative. E' ormai in essere da alcuni anni la controversia contro l'INPS per le problematiche inerenti le aliquote da applicare ai contributi minori per i dipendenti pubblici e privati della società, per la quale si è provveduto ad effettuare accantonamento in apposito Fondo Rischi

## **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 circa 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 vengono versate solo 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.

La società può comunque intervenire con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definito dalla L.R.T. 2/2019, ma in stretto rapporto con i Comuni, a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l'eventuale sussistenza o meno delle cause di "morosità incolpevole" ai fini delle modalità di recupero o eventuale decadenza all'assegnazione.

Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, per il recupero del credito vantato nei confronti degli assegnatari morosi sono state:

- Invio trimestrale di lettere di sollecito
- Valutazione di ogni singolo caso per la gestione della "morosità incolpevole", delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza;
- Collaborazione con legali di fiducia ed con gli uffici casa e servizi sociali dei Comuni Soci;
- Recupero coattivo dei crediti scaduti, facendo ricorso anche alle procedure di pignoramento mobiliare ed immobiliare;
- Ricorso allo sfratto per morosità.

Nei casi di utenti in più gravi difficoltà socio-economica e seguiti dai servizi sociali si ricorre alla decurtazione dalla quota spettante ai Comuni per finalità di ERP, così come previsto dal punto 3 dell'art. 13 del Contratto di Servizio.

L'emergenza sanitaria causata dalla diffusione epidemiologica del virus Covid-19 che, dai primi mesi del 2020, ha colpito il nostro Paese, e non solo, ha causando un rallentamento economico/produttivo in quasi tutti i comparti economici, bloccando la produttività delle imprese e riducendo drasticamente i consumi.

Nonostante ciò, le misure restrittive poste in essere dal governo nazionale al fine di bloccare la diffusione dell'epidemia, non hanno inciso negativamente sull'andamento economico del settore ERP della Edilizia Provinciale Grossetana Spa. Come si può notare dalle tabelle sopra riportate il valore del fatturato, nel 2020 ha registrato un significativo aumento, dovuto all'aggiornamento biennale dei canoni di locazione applicati. Purtroppo, però, lo stesso non si può dire per l'andamento finanziario della società, in quanto l'aggravarsi della crisi economica ha colpito soprattutto le fasce più deboli della società, di cui i nostri assegnatari fanno parte, incidendo negativamente sulla capacità di far fronte regolarmente ai pagamenti dei canoni di locazione ed accessori. Questo si è tradotto in un aumento della morosità per canoni ed accessori.

La situazione di emergenza dovuta al diffondersi dell'epidemia da Covid-19 sta purtroppo caratterizzando anche il 2021. L'avvio della campagna vaccinale fa comunque ben sperare in una ripresa delle attività economiche dell'intera nazione dopo la metà del 2021.

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, si è avuto già nel 2020 e potrebbe anche verificarsi nel 2021 un decremento sul piano economico con una riduzione dei ricavi da canoni di locazione, visto 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.

Nonostante quanto sopra espresso, l'esame degli indici di liquidità e di solidità strutturale evidenziati in questo esercizio economico non mettono in dubbio la capacità della società di affrontare, anche per l'anno 2021, l'attuale crisi economica-finanziaria.

Ciò è avvalorato dalla circostanza che, nonostante i flussi finanziari in entrata legati alla riscossione dei canoni di locazione ed accessori abbia subito una diminuzione gli indici di liquidità evidenziati nelle tabelle precedenti registrano dati rassicuranti.

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).

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 ha comportato un costo non preventivato dal 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 non sussistono eventi che facciano 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 2020, 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 delle aree più a rischio.

La Società ha adottato il Regolamento per il reclutamento del personale, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 19, del D.Lgs. 175/2016 e nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs. 165/2001.

**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, 13 maggio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Dott. Claudio Trapanese

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 REVISORE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2020***

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI  
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31  
DICEMBRE 2020

(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	€. 3.049.310;
Attivo circolante	€. 13.403.412;
Ratei e risconti attivi	<u>€. 39.059;</u>
Totale Attivo	€. 16.491.781;

Passivo

F.di rischi ed oneri	€. 726.464;
F.do T.F.R.	€. 646.038;
Debiti	<u>€. 8.031.043;</u>
Totale Passivo	€. 9.403.545;
Patrimonio Netto	€. 7.088.236;

Conto Economico

Valore della produzione	€. 4.782.155;
Costi della produzione	€. 4.892.927;
Proventi e oneri finanziari	<u>€. 128.827;</u>
Risultato prima delle Imposte	€. 18.055;
Imposte sul reddito	<u>€. 10.383;</u>
Utile dell'esercizio	€. 7.672;

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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, continui ad alimentare una grave crisi economica che coinvolge interi comparti economici, la Edilizia Provinciale Grossetana Spa non ha di fatto mai bloccato la propria attività. 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 mio 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 2021, 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 mia relazione redatta in data 15/05/2020.

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 2020 risulta essere un utile pari ad € 7.672.

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 2020.

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

Grosseto, lì 18 maggio 2021.

**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 31/12/2020***

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2020**

### All'assemblea dei soci della Società E.P.G

La presente relazione ha ad oggetto l'esame del progetto di bilancio al 31 dicembre 2020 e la relativa Relazione sulla Gestione, tali documenti sono stati approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. in data 13 Maggio 2021 e messi a nostra disposizione nel termine di cui all'art. 2429 c.c.

Il Collegio prende quindi atto che il Consiglio di Amministrazione ha usufruito, così come previsto dall'articolo 3, comma 3 del DL 183/2020 (convertito in Legge 21/2021), di un maggior termine per l'approvazione del progetto di bilancio al 31/12/2020.

Il Consiglio di amministrazione ha inoltre approvato e messo contestualmente a nostra disposizione la documentazione costituita dalle Relazioni e dai prospetti previsti dalle norme speciali nazionali e regionali per i "Soggetti gestori dell'edilizia residenziale pubblica".

Il soggetto incaricato della revisione dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 18/05/2021.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio di esercizio al 31/12/2020 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra società.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della Revisione legale, ha svolto un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili aggiornato a gennaio 2021, con effetto dal 1° Gennaio 2021.

Abbiamo inoltre verificato il perdurare della nostra indipendenza nonché l'autovalutazione in ordine al cumulo degli incarichi. Tali controlli hanno dato esito positivo per ogni componente il Collegio Sindacale.

### **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;
- le risorse umane costituenti la forza lavoro non sono sostanzialmente mutate, se non per l'incremento di una unità rispetto all'esercizio precedente.

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.

Si evidenzia che nella riunione del 28/01/2021 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a nominare per cooptazione il Consigliere Sig.ra Cristina Bizzarri, in sostituzione del Consigliere dimissionario Dott.ssa Stefania Formicola.

In relazione alla legalità ed alla opportunità della scelta, anche in relazione alle determinazioni dell'assemblea dei soci, non ha nulla da osservare.

#### 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.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio di esercizio al 31/12/2020 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della Revisione legale, ha svolto sul bilancio e le attività di vigilanza previste dalle norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Con specifico riferimento al perdurare dell'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid-19, il Collegio prende 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 finanziaria e sui risultati economici della Società; in particolare il Collegio prende atto che la società ha aggiornato la valutazione della sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

Si dà atto che per tutto l'anno 2020 l'attività della società non è mai stata di fatto sospesa, ma ha solo subito un rallentamento in conseguenza della sospensione dell'attività cantieristica imposta per decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. Si dà inoltre atto che la società, quindi, non ha subito una contrazione del fatturato. Se pur continua a perdurare anche per il 2021 l'incertezza sull'intero sistema produttivo ed economico nazionale, determinata dall'effetto Covid-19, ad oggi la particolare natura dell'attività svolta dalla Società, la mancanza 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 evidenzia che a tal proposito anche nella relazione dell'Organo di Revisione non sono riportati rilievi e/o osservazioni. In ogni caso il Collegio continuerà a vigilare unitamente agli Organi sociali, sempre nel rispetto delle specifiche prerogative, l'evoluzione dell'impatto della pandemia sulla gestione sociale. Il Collegio prende atto che se pur il bilancio 2020, tenuto conto dell'emergenza sanitaria, è stato oggetto di diversi interventi legislativi al fine di limitare gli effetti della pandemia da COVID-19 (sospensione degli ammortamenti art.60 del D.L. 104/2020, rivalutazione dei beni e delle partecipazioni art.110, moratorie sui debiti finanziari) la società non si è avvalsa di nessuna delle deroghe previste.

Si dà infine atto che, con riferimento all'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia Covid-19, abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza:

- a) sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento;
- b) sulle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da COVID 19.

La società ha inoltre provveduto a costituire il "Comitato di controllo Covid-19", con il ruolo di provvedere alla continua tutela della sicurezza dei lavoratori e ha opportunamente integrato il Documento di valutazione Rischi (D.V.R).

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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. I suddetti 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. E' stata inoltre 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.

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.

### **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 31/12/2020, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio di € 7.672 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. 53

Il giorno **22** del mese di **Giugno** dell'anno **2021** 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
<b>1</b>	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
<b>2</b>	Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 175/2016, a chiusura dell'esercizio 2020;	
<b>3</b>	Ratifica della nomina a consigliere della Sig.ra Cristina Bizzarri avvenuta con delibera del Consiglio di Amministrazione n.1/170 del 28/01/2021	

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  
**Rappresentato dal Sindaco Luca Grisanti**

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  
**Rappresentato dal Sindaco Maurizio Coppi**

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  
**Rappresentato dal Sindaco Alessandra Biondi**

Comune di: **FOLLONICA**  
Sede: Lg. Felice Cavallotti, 1 – 58022 Follonica  
Partita IVA 0080490535  
Codice Fiscale: 0080490535  
N.azioni: 351.200 per € 351.200,00 pari a 8,78 % del Capitale sociale  
**Rappresentato con delega a Ricciuti Alessandro**

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  
**Rappresentato dal Sindaco Andrea Biondi**

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.  
**Rappresentato con delega a Giacomo Cerboni**

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  
**Rappresentato con delega a 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  
**Rappresentato con delega a Erasmo Quondam**

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  
**Rappresentato con delega a Luca Minucci**

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  
**Rappresentato con delega a Serena Falsetti**

Comune di: **SANTA FIORA**  
Sede: Piazza Garibaldi, 25 – 58037 Santa Fiora  
Partita IVA: 80004210532  
Codice Fiscale 80004210532  
N.azioni: 36.000 per € 36.000,00 pari a 0,90 % del Capitale sociale  
**Rappresentato dal Sindaco Federico Balocchi**

Comune di: **SCARLINO**  
Sede: Via Martiri D'Istia, 1 – 58020 Scarlino  
Partita IVA: 80001830530  
Codice Fiscale 80001830530  
N.azioni: 40.400 per € 40.400,00 pari a 1,01 % del Capitale sociale  
**Rappresentato dal Sindaco Francesca Trivison**

Comune di: **SEGGIANO**  
Sede: Via Trento e Trieste,19 – 58038 Seggiano  
Partita IVA: 80001670530  
Codice Fiscale 80001670530  
N.azioni: 30.000 per € 30.000,00 pari a 0,75 % del Capitale sociale  
**Rappresentato dal Sindaco Daniele Rossi**

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>Cristina</b>	<b>Bizzarri</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>	
<b>Luigi</b>	<b>Colomba</b>	Revisore legale dei conti	<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 2021/6337 del 04/06/2021 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 **€ 3.140.400** su totali di **4.000.000** e quindi corrispondente al **78,51 %** del Capitale sociale, in base all'art. 10 dichiara l'Assemblea validamente costituita e legittimata a deliberare.
- Sono presenti tutti consiglieri di cda, tutti i componenti il collegio sindacale e il revisore legale dei conti
- Sono rispettate le condizioni previste dall'art. 10 per la modalità di svolgimento dell'assemblea tramite collegamento audio/video in piattaforma skype.
- Il Presidente Dott. **Claudio Trapanese** su designazione dei Soci chiama a fungere come Segretario dell'Assemblea il Direttore della Società Dott. Arch. **Corrado Natale** che partecipa nello stesso luogo di presenza del presidente presso sede EPG Grosseto.
- Sono ugualmente partecipanti in presenza presso la sede EPG spa i consiglieri **Destri, Ferretti**, il presidente del collegio sindacale **Insabato** e il revisore legale **Colomba**. (**Bizzarri, Schimenti Ancarani, Moretti e Comuni sopraelencati** sono collegati in modalità telematica).
- Lo svolgimento dell'assemblea viene registrato.

## Punto n. 1 all'Ordine del giorno

### Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 – deliberazioni inerenti e conseguenti.

#### IL PRESIDENTE

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia da COVID 19 e dai provvedimenti governativi che hanno avuto influenza sulle attività economiche e sociali, ivi comprese le attività di gestione dell'Edilizia Provinciale Grossetana spa che, a conti fatti, ha comunque retto l'urto COVID-19.

Infatti il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude comunque con un utile di euro 7.672.

Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di euro 532.801, tali risorse dovranno essere versate entro il 30 Giugno 2021 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 3.863.886,08, con un aumento di circa euro 213.000 rispetto a quello dell'esercizio precedente. Questo aumento è stato determinato dalle nuove regole per la determinazione del canone imposte dalla Legge Regionale n°2 /2019 e dalle conseguente attività della società relative all'acquisizione dei redditi aggiornati degli assegnatari che, generalmente, negli anni pari, provocano un aumento del canone medio. Il canone medio mensile del 2020 risulta essere di euro 103,30, mentre quello conseguito nel 2019 era stato di euro 96,09.

La gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda, ad uso diverso da quello abitativo, nel 2020 ha subito una perdita di euro 4.873 a causa della mancata locazione di un fondo commerciale per quasi tutto l'anno 2020, la cui gara per la locazione è andata deserta proprio per la mancanza di iniziative imprenditoriali private dovute al clima di incertezza generata dalla pandemia da COVID-19.

Nel corso di quest'anno, sono stati venduti n. 9 alloggi popolari con la legge regionale toscana n. 5/2014.

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.

Per l'anno 2020 la morosità consolidata si attesta sul valore del 1,39% (1,18% nel 2019, 1,22% nel 2018 e 1,19% nel 2017). L'aumento anche se non consistente della percentuale di morosità è causato dalla maggiore difficoltà incontrata dai nostri assegnatari nel far fronte regolarmente ai canoni di locazione, difficoltà accentuata in questo anno a seguito dell'emergenza sanitaria da covid-19. Nonostante ciò, 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. 3.117 alloggi, di cui 1.512 a Grosseto, n. 371 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 in continua crescita, a causa degli effetti procurati, nel corso dell'anno 2020, dalla pandemia, (interi nuclei familiari in cassa integrazione, attività lavorative autonome sospese...). Si prevede un ulteriore incremento di richiesta di case popolari nel momento in cui verranno riattivate le procedure di sfratto.

Nel 2020 sono state trattate n. 656 richieste di manutenzione ordinaria, (n. 688 nel 2019, mentre 669 è la media del quinquennio), per complessivi € 254.656 (media del quinquennio risulta essere di € 253.613). Le spese per le manutenzioni straordinarie e le ristrutturazioni degli alloggi di risulta ammontano ad € 603.022, dato in linea con la media del quinquennio è pari a € 597.439. Al riguardo si registra un incremento rispetto al 2019, quando l'importo aveva raggiunto € 514.489.

Il numero di alloggi di risulta mantenuti nel corso dell'anno 2020 è pari ad 82, un deciso incremento rispetto all'anno 2019 quando furono 36, dato superiore anche alla media del quinquennio che è di 63 alloggi/anno. Ciò è dovuto alla maggiore possibilità di accesso a finanziamenti localizzati ed al ricorso a procedure semplificate di appalto.

Nonostante il risultato raggiunto permangono tuttavia le problematiche circa il recupero degli alloggi di risulta (alloggi che si liberano e prima di essere riassegnati devono essere mantenuti/adequati). Al riguardo la Società, nel corso dell'anno 2020, ha indetto ulteriori sei procedure per l'affidamento di accordi quadro, con l'intento di incrementare le cinque imprese già operanti. Nel corso dell'anno 2021 le ulteriori sei imprese, dopo un naturale periodo di adattamento per entrare a regime, dovrebbero garantire la manutenzione di un numero consistente di alloggi, così da far fronte alle sempre maggiori richieste dei comuni.

Tuttavia questa Società, continuerà ad indire procedure telematiche concorrenziali per l'affidamento diretto di lavori di manutenzione alloggi, attingendo dall'elenco degli operatori economici, con la speranza di ricevere offerte, atteso che spesso tali procedure vanno deserte in quanto le piccole e micro imprese non hanno requisiti o qualifiche necessarie e le medie non hanno l'interesse a formulare offerta.

Da segnalare che l'ufficio patrimonio ha effettuato n. 153 rimborsi verso condomini misti per manutenzioni straordinarie deliberate, (stesso numero del 2019). L'importo complessivamente erogato è pari ad € 313.444 (€ 277.136 nel 2019) con un aumento del 13% rispetto al 2019. Il fluttuare di tali dati è comunque 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 € 1.171.122 pari al 29,31% del monte canoni, (nel 2019 fu pari al 27,11%), valore in linea con la media degli ultimi quattro anni (29,44%).

L'attività e la continuità dei lavori sul fronte dei cantieri è stata, inizialmente, seriamente minacciata dalle norme anticovid a causa del temporaneo blocco cantieri imposto dal governo, e dei rallentamenti conseguenti alla ripresa in sicurezza degli stessi. L'ufficio tecnico è riuscito a riavviare velocemente i cantieri, con una veloce riprogettazione e rifinanziamento dei piani di sicurezza, aggiornandoli alle norme anti-covid. Si è anche sfruttata la possibilità di concedere maggiori anticipazioni economiche alle imprese in difficoltà e quindi si è potuto scongiurare un lungo fermo cantieri che si profilava all'orizzonte. Al 31/12/2020 gli interventi edilizi di ERP che sono comunque ripartiti conclusione sono:

#### Nuove costruzione ERP:

- Nuova costruzione n. 20 alloggi in Grosseto Stiaicchie LOTTO 3 finanziato con i rienti della legge 560/93. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 152 del 28/02/2019. L'avanzamento dei lavori risulta al 90%. L'ultimazione è prevista per il marzo 2021;
- 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. L'avanzamento dei lavori risulta al 55%. L'ultimazione è prevista per ottobre 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 aggiudicazione a seguito della conclusione della gara d'appalto. L'inizio dei lavori è previsto nel secondo semestre 2021.
- Nuova costruzione n. 22 alloggi (ex centro sociale + n.12 alloggi) in Grosseto Stiaicchie LOTTO 4 finanziato con piano nazionale edilizia abitativa - DPCM.16-7-2009, per i quali si prevede la fase di validazione del progetto esecutivo e l'avvio delle procedure di appalto dei lavori nel 2021.
- Nuova costruzione n. 10 alloggi in Massa Marittima via Berlinguer finanziato, per i quali è stato ultimato il progetto definitivo ed è stata avviata la fase di progettazione esecutiva.

#### Nuova costruzione non ERP:

- Nuova costruzione n. 16 alloggi in Grosseto Via Orcagna finanziato con fondi propri. L'appalto del lavoro l'avanzamento dei lavori risulta al 10%. L'ultimazione contrattuale è prevista per marzo 2022;

#### Ristrutturazioni/Acquisti e Recuperi:

- Intervento di Acquisto e Recupero (ARE) per complessivi n. 6 alloggi ERP nel comune di Roccastrada, via Nazionale 49/a finanziato con i rienti della legge 560/93, per i quali è stato ultimato il progetto esecutivo e la relativa validazione per la successiva gara d'appalto (manifestazione d'interesse) da avviarsi nel primo semestre 2021;
- Intervento di Acquisto e Recupero (ARE) per complessivi n. 4 alloggi ERP nel comune di Santa Fiora, in due fabbricati distinti ovvero n.2 alloggi in loc. la Selva e n.2 alloggi in loc. Bagnolo, finanziati con i rienti della legge 560/93. E' stato ultimato il progetto del fabbricato loc. La Selva e conclusa la fase di acquisto definitivo per Bagnolo; Si prevede l'avvio delle procedure di appalto dei lavori nel 2021.

#### Manutenzioni straordinarie:

- Lavori di Manutenzione Straordinaria di fabbricato sito in Caldana Via Roma 47 nel Comune di Gavorrano finanziati con la Legge 560/93 POR 2015. E stato ultimato il progetto esecutivo per le successivi fasi della gara d'appalto;

- Lavori di Manutenzione Straordinaria delle facciate dell'edificio sito a Massa Marittima via Aldo Moro 1-3 finanziato con decreto legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014 n. 80, successivo decreto direttoriale 21 dicembre 2017 e Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 03.10.2018. Interventi di cui all'art.4 comma 1 Lett. b). ANNUALITA' 2019. E' stato ultimato il progetto esecutivo per le successive fasi della gara d'appalto;
- Lavori di Manutenzione Straordinaria per complessivi 6 alloggi in Comune di Orbetello, Via Vivarelli 6 finanziato con deliberazione della GRT n. 1270 del 20/11/2017 inerente l'approvazione del Piano Operativo di Reinvestimento (P.O.R. anno 2015) delle risorse del LODE grossetano. E' stato ultimato il progetto esecutivo per le successive fasi della gara d'appalto;

Si conferma, anche per il 2020, che la legge R.T. n. 5/2014 sulle cessioni di alloggi ERP ha fallito i propri obiettivi, almeno nella Provincia di Grosseto. Infatti il piano di vendita approvato, che conta n. 578 alloggi e scaduto nell'anno 2019, dopo ben 6 anni ha permesso l'alienazione di pochi immobili. Complessivamente al 31/12/2020 sono stati compravenduti 19 alloggi, di cui 9 nell'anno 2020.

Gli Uffici hanno predisposto richieste di acquisto a tutti gli aventi diritto, completando l'intera graduatoria. Nel corso dell'anno 2020 è stata scorsa, nuovamente, l'intera graduatoria per individuare soggetti che nel frattempo potevano aver maturato i requisiti richiesti. La procedura ha permesso di identificare ulteriori 32 assegnatari, a cui è stata inviata la proposta di vendita.

Le richieste di vendita al 31.12.2020 sono state complessivamente n. 67 di cui n. 6 nel 2020.

Dai dati sopra esposti ne consegue che circa il 12% degli aventi diritto ha presentato domanda di acquisto e che poco più del 3% ha acquistato.

La motivazione dello scarso successo della legge regionale n.5/2014 è sicuramente da ricercare nel calcolo del prezzo degli alloggi, con aumento anche di 3-4 volte quello applicato nelle vendite di cui alla precedente legge nazionale n. 560/93, che permise l'alienazione di oltre 1500 immobili con introiti per 32 milioni di euro, reinvestiti in interventi. Ad oggi la legge regionale n. 5/2014 ha permesso di incassare, dai 19 contratti di compravendita, circa 1,7 milioni di euro, in parte non ancora introitati causa piani di rateizzazione del prezzo di cessione.

Un' ultima parola sulla riorganizzazione del personale. L'anno 2020 è stato l'anno in cui si sono perse quattro unità importanti nell'organico dell'EPG (tre per pensionamento ed una per dimissioni volontarie). C'è stata un'assunzione a tempo indeterminato nell'Area Tecnica: L'Ing. Flavio Bocci.

Sono stati inviati per pec, ai presenti, ulteriori documenti inerenti all'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 da quindi la parola al Responsabile dell'ufficio Ragioneria Dott.ssa Ilaria Pii affinché illustri i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2020.

Il Responsabile dell'Ufficio ragioneria legge, illustra e commenta il bilancio sociale al 31/12/2020, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Tale documento chiude con un utile netto di euro 7.672 di cui:

per la gestione degli immobili di proprietà Non ERP si registra una perdita di € 4.873;

per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di € 12.545.

Rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 532.801,48, 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 96,09 del 2019 ad euro 103,30 per il 2020.

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 31/12/2020.

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

### L'ASSEMBLEA

- Udito quanto espresso dal presidente Dott. **Trapanese Claudio**, dal presidente del collegio sindacale Dott.ssa **Elena Insabato** e dal Revisore legale dei conti Dott. **Luigi Colomba**.
- 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 **31.12.2020**, approvato con delibera n° **173** del **13.05.2021** dal Consiglio di amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, cui segue l'invito del Presidente, all'Assemblea a voler deliberare al riguardo e a ogni Comune presente ad esprimere il proprio voto.
- L'espressione di voto dei partecipanti viene registrata.
- A maggioranza dei soci convenuti con voti favorevoli pari al **77,76 %** del capitale sociale, sul totale dei soci convenuti pari al **78,51%** del capitale sociale (con astensione del Comune di Seggiano che rappresenta lo **0.75%** del capitale sociale)

### DELIBERA

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2020, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori nella nota integrativa, l'utile dell'esercizio di euro 7.672 per il 5%, pari ad euro 383,60, 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 2020.**

### IL PRESIDENTE

Comunica che in data 13/05/2021 con deliberazione n. 1/173 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 2020, 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

- Udito quanto espresso dal presidente Dott. **Trapanese Claudio**
- 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 13.05.2021 con deliberazione 1/173;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, cui segue l'invito del Presidente, all'assemblea a prendere atto della relazione del governo societario a voler deliberare al riguardo

## DELIBERA

1. Di prendere atto di quanto indicato nella relazione del governo societario, approvata il 13 maggio 2021 dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 1/173.

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

**Ratifica della nomina a consigliere della sig.ra Cristina Bizzarri avvenuta con delibera del Consiglio di Amministrazione n.1/170 del 28/01/2021**

## IL PRESIDENTE

Informa che a seguito delle dimissioni presentate dal consigliere D.ssa Stefania Formicola con nota del 02/11/2020, si è reso necessario provvedere alla sua sostituzione ai sensi del 1° comma dell'art. 2386 c.c. ovvero: *“se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, gli altri provvedono a sostituirli con deliberazione approvata dal collegio sindacale, purchè la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'assemblea...”* Il nuovo consigliere così nominato resta in carica fino alla prossima Assemblea dei Soci.

Con verbale del Consiglio di Amministrazione n.1/169 del 22/12/2020 è stata nominata la sig.ra **Cristina Bizzarri** nata il 28/08/1963 e residente a Arcidosso in Via David Lazzaretti 160/B, nomina dalla stessa accettata nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28/01/2021 n.1/170.

Si ritiene di proporre a questa Spett.le Assemblea la ratifica della nomina a consigliere della Sig.ra Cristina Bizzarri nata ad Arcidosso (GR) il 28/08/1963 e residente ad Arcidosso in Via David Lazzaretti 160/B.

## L'ASSEMBLEA

- Udito quanto espresso dal presidente Dott. **Trapanese Claudio**
- 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 i verbali del CdA n.1/169 del **22/12/2020** e n.1/170 del **28/01/2021**;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, cui segue l'invito del Presidente, all'Assemblea a voler deliberare al riguardo e a ogni Comune presente ad esprimere il proprio voto.
- L'espressione di voto dei partecipanti viene registrata.
- A maggioranza dei soci convenuti con voti favorevoli pari al **77,76 %** del capitale sociale, sul totale dei soci convenuti pari al **78,51%** del capitale sociale (con astensione del Comune di Seggiano che rappresenta lo **0.75%** del capitale sociale)

## DELIBERA

- 1) Ratificare la nomina a Consigliere fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di amministrazione ovvero fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio **2021** della:
- **Sig.ra Cristina Bizzarri** nata a Arcidosso (GR) il 28/08/1963 e domiciliata in Arcidosso via David Lazzaretti 160/B.

Alle ore **11.15** 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  
Arch. Corrado Natale

IL PRESIDENTE  
Dr. Claudio Trapanese

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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