



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Amo 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

BUDGET PREVISIONALE ESERCIZIO 2019

CONTO ECONOMICO

E

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI



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

CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2019

Budget dell'esercizio 2019

	Imp. iniziale	Variazioni	Previsione totale
CONTO ECONOMICO			
A-VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1-Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.080.775,00	0,00	4.080.775,00
4101010001 Corrispettivi cessioni di materiali edili	13.000,00	0,00	13.000,00
4102010002 Canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	3.576.000,00	0,00	3.576.000,00
4102010003 Canoni di locali ad uso diverso di abitazione in proprietà	154.500,00	0,00	154.500,00
4102010006 Indennità alloggi ERP sfiti art.13 c.2 p.1 Contr.Servizio del 18/12/13	10.000,00	0,00	10.000,00
4102020001 Quote amministrazione all. ceduti in proprietà	5.600,00	0,00	5.600,00
4102020005 Rimborso imposta di bollo su canoni	46.500,00	0,00	46.500,00
4102020006 Rimb.per stipulazione contratti	70.000,00	0,00	70.000,00
4102020007 Corrispettivi per gestione rientri G.S.	5.175,00	0,00	5.175,00
4102020009 Rimborsi per procedimenti legali	60.000,00	0,00	60.000,00
4102020010 Corrispettivi e rimborsi per funzionam.Commissioni alloggi	32.000,00	0,00	32.000,00
4102020011 Corrispettivi diversi	5.000,00	0,00	5.000,00
4102020012 Rimborso spese per riscossione canoni	38.000,00	0,00	38.000,00
4102030004 Rimborsi da assicurazione per danni a fabbricati	35.000,00	0,00	35.000,00
4102030005 Corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione.	19.000,00	0,00	19.000,00
4102040001 Acqua	1.000,00	0,00	1.000,00
4102040002 Illuminazione	1.500,00	0,00	1.500,00
4102040004 Altri servizi	1.000,00	0,00	1.000,00
4102040005 Conguaglio servizi a rimborso	1.500,00	0,00	1.500,00
4102050001 Affitti delle aree	6.000,00	0,00	6.000,00
A.2-Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	804.800,00	0,00	804.800,00
4201010001 Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita	-1.446.500,00	0,00	-1.446.500,00
4201010002 Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita	2.251.300,00	0,00	2.251.300,00
A.3-Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
A.4-Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	130.000,00	0,00	130.000,00
4401010001 Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	110.000,00	0,00	110.000,00
4402010001 Spese tecniche di realizz.interv. manutenz.straord.,risanam.,ristrutturaz. e recupero	20.000,00	0,00	20.000,00
A.5-ALTRI RICAVI E PROVENTI	28.100,00	0,00	28.100,00
A.5.a-rimborsi e proventi diversi	28.100,00	0,00	28.100,00
4501010001 Recupero spese istruttoria pratiche diverse	1.000,00	0,00	1.000,00
4501010003 Rimborso imposta di bollo	4.000,00	0,00	4.000,00
4501010004 Altri rimborsi e proventi diversi	12.000,00	0,00	12.000,00
4501010005 Abbuoni e arrotondamenti attivi	100,00	0,00	100,00
4501010006 Sopravvenienze attive diverse	10.000,00	0,00	10.000,00
4501010007 Plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali	1.000,00	0,00	1.000,00
A.5.b-Contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	5.043.675,00	0,00	5.043.675,00
B-COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.06-per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	23.000,00	0,00	23.000,00

Budget dell'esercizio 2019

	Imp. iniziale	Variazioni	Previsione totale
3101040001 Cancelleria e stampati	16.000,00	0,00	16.000,00
3101040003 Carburanti e lubrificanti per automezzi	6.000,00	0,00	6.000,00
3101040004 Altri acquisti di materiali di consumo	1.000,00	0,00	1.000,00
B.07-Per servizi	3.121.500,00	0,00	3.121.500,00
3201010001 Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	37.000,00	0,00	37.000,00
3201010002 Indennità, compensi e rimborsi ai componenti del Collegio Sindacale	22.000,00	0,00	22.000,00
3201010003 Spese servizi per uffici	35.000,00	0,00	35.000,00
3201010004 Postali e telefoniche	25.000,00	0,00	25.000,00
3201010005 Spese pubblicità	3.000,00	0,00	3.000,00
3201010006 Spese per automezzi (manutenzione,assicurazione,etc.)	7.000,00	0,00	7.000,00
3201010007 Manutenzione macchine d'ufficio	1.000,00	0,00	1.000,00
3201010008 Gestione sistema informativo	57.000,00	0,00	57.000,00
3201010009 Partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	9.000,00	0,00	9.000,00
3201010010 Consulenze e prestazioni professionali	12.000,00	0,00	12.000,00
3201010011 Spese varie di amministrazione	2.500,00	0,00	2.500,00
3201010012 Costo buoni pasto al personale	13.500,00	0,00	13.500,00
3201010013 Rimborso spese dipendenti in trasferta	3.000,00	0,00	3.000,00
3201010016 Spese di rappresentanza	1.000,00	0,00	1.000,00
3201010017 Compensi e rimborsi per revisione legale dei conti	8.000,00	0,00	8.000,00
3201010018 Compensi e rimborsi Organismo di Vigilanza (OdV)	3.000,00	0,00	3.000,00
3201010019 Spese sostenute dall'Organismo di Vigilanza (OdV)	3.000,00	0,00	3.000,00
3202010001 Assicurazione degli alloggi e locali	110.000,00	0,00	110.000,00
3202010002 Spese per riscossione canoni	41.000,00	0,00	41.000,00
3202010003 Bollo su canoni	46.000,00	0,00	46.000,00
3202010004 Stipulazione contratti di affitto	120.000,00	0,00	120.000,00
3202010005 Procedimenti legali	100.000,00	0,00	100.000,00
3202010006 Quote amministrazione per alloggi in condominio	25.000,00	0,00	25.000,00
3202010007 Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	134.000,00	0,00	134.000,00
3202010008 Istruttoria pratiche diverse	4.000,00	0,00	4.000,00
3202010009 Indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi	3.000,00	0,00	3.000,00
3202010010 Spese traslochi e custodia mobili	1.500,00	0,00	1.500,00
3202010011 Rimborsi diversi	3.000,00	0,00	3.000,00
3202020002 Costi di manutenzione alloggi ERP	580.000,00	0,00	580.000,00
3202020003 Costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione	35.000,00	0,00	35.000,00
3202020004 Rimborso costi di manutenz. alloggi ERP autogestiti	300.000,00	0,00	300.000,00
3202020006 Spese tecniche	6.000,00	0,00	6.000,00
3202030001 Acqua	1.000,00	0,00	1.000,00
3202030002 Illuminazione	3.000,00	0,00	3.000,00
3202030004 Altri servizi	1.000,00	0,00	1.000,00
3203010001 Progettazioni	15.000,00	0,00	15.000,00
3203010002 Direzione e assistenza lavori	20.000,00	0,00	20.000,00
3203010003 Commissioni e collaudi	5.000,00	0,00	5.000,00

Budget dell'esercizio 2019

	Imp. Iniziale	Variazioni	Previsione totale
3203010005 Procedimenti legali	8.000,00	0,00	8.000,00
3203010006 Altre spese tecniche	8.000,00	0,00	8.000,00
3203010008 Costi di costruzione per interv.edilizi dest.alla vendita	1.310.000,00	0,00	1.310.000,00
B.08-per godimento di beni di terzi	260.000,00	0,00	260.000,00
3301010002 Canoni di locazione beni mobili	4.000,00	0,00	4.000,00
3301040001 Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP	256.000,00	0,00	256.000,00
B.09-per il personale:	1.538.937,00	0,00	1.538.937,00
B.09.a-Salari e stipendi	1.071.187,00	0,00	1.071.187,00
3401010001 Retribuzioni e indennità al personale	905.000,00	0,00	905.000,00
3401010002 Lavoro straordinario	7.000,00	0,00	7.000,00
3401010003 Indennità di trasferta	4.000,00	0,00	4.000,00
3401010004 Premio di risultato dipendenti	127.187,00	0,00	127.187,00
3401010005 Retribuzione incentivante dirigenti	28.000,00	0,00	28.000,00
B.09.b-Oneri sociali	358.850,00	0,00	358.850,00
3401020001 Enti previdenziali	345.850,00	0,00	345.850,00
3401020002 Enti assicurativi	13.000,00	0,00	13.000,00
B.09.c-Trattamento di fine rapporto	90.900,00	0,00	90.900,00
3401030001 Trattamento di fine rapporto maturato	90.900,00	0,00	90.900,00
B.09.d-Trattamento di quiescenza e simili	8.000,00	0,00	8.000,00
3401040002 Altri oneri per personale in quiescenza	5.000,00	0,00	5.000,00
3401040003 Contributi a fondi di previdenza integrativa contrattualmente previsti	3.000,00	0,00	3.000,00
B.09.e-Altri costi	10.000,00	0,00	10.000,00
3401050001 Altri costi del personale	10.000,00	0,00	10.000,00
B.09.f-Incentivo legge 109/94	0,00	0,00	0,00
B.10-Ammortamenti e svalutazioni	126.300,00	0,00	126.300,00
B.10.a-Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.300,00	0,00	11.300,00
3501010001 Quota ammortamento costi di costituzione e di ampliamento	1.300,00	0,00	1.300,00
3501040001 Quota ammortamento dei software in licenza d'uso	10.000,00	0,00	10.000,00
B.10.b-Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	110.000,00	0,00	110.000,00
3502010001 Quota amm.to degli stabili di proprietà in locazione	65.000,00	0,00	65.000,00
3502010003 Quota amm.to degli stabili di proprietà in uso diretto	33.000,00	0,00	33.000,00
3502040001 Quota ammortamento mobili e arredi	1.000,00	0,00	1.000,00
3502040003 Quota ammortamento macchine elettrom.ed elettroniche per ufficio	11.000,00	0,00	11.000,00
B.10.c-Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
B.10.d-Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.000,00	0,00	5.000,00
3504010001 Quota al fondo rischi su crediti	5.000,00	0,00	5.000,00
B.11-Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-510.100,00	0,00	-510.100,00
3601010001 Rimanenze iniziali di materiali edili	13.000,00	0,00	13.000,00
3601020001 Rimanenze iniziali di terreni edificabili per interventi ediliz. dest. alla vendita	1.791.000,00	0,00	1.791.000,00
3601020002 Rimanenze finali di terreni edificabili per interventi ediliz. dest. alla vendita	-2.314.100,00	0,00	-2.314.100,00
B.12-Accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00

Budget dell'esercizio 2019

	Imp. iniziate	Variazioni	Previsione totale
B.13-Altri accantonamenti	17.880,00	0,00	17.880,00
3804010001 Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/1996 art.32bis	17.880,00	0,00	17.880,00
B.14-Oneri diversi di gestione	427.375,00	0,00	427.375,00
3901010001 Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	1.000,00	0,00	1.000,00
3901020001 Perdita su crediti dell'attivo circolante	30.000,00	0,00	30.000,00
3901020004 Arrotondamenti passivi	100,00	0,00	100,00
3901020005 Sopravvenienze passive diverse	10.000,00	0,00	10.000,00
3901030001 Contributi associativi	18.000,00	0,00	18.000,00
3901030003 Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	10.000,00	0,00	10.000,00
3901030005 Quota al Fondo Sociale Regionale Erp	35.760,00	0,00	35.760,00
3901030006 Q.ta risorse dest.riqualficaz.patrim.abitat.pubbl.art.23 LRT.96/96	113.665,00	0,00	113.665,00
3901040001 Imposta di registro	2.000,00	0,00	2.000,00
3901040003 Tassa concessioni governative	600,00	0,00	600,00
3901040004 Imposta di bollo	5.000,00	0,00	5.000,00
3901040006 IMU-TASI	61.250,00	0,00	61.250,00
3901040007 IVA indetraibile	130.000,00	0,00	130.000,00
3901040008 Altre imposte e tasse	10.000,00	0,00	10.000,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	5.004.892,00	0,00	5.004.892,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	38.783,00	0,00	38.783,00
C-PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
C.15-Proventi da partecipazioni:			
C.15.a-in imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.15.b-in imprese collegate	0,00	0,00	0,00
TOTALE PROVENTI DA PARTECIPAZIONI (C15)	0,00	0,00	0,00
C.16-Altri proventi finanziari:			
C.16.a-da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	0,00	0,00	0,00
C.16.a.1-imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.16.a.2-imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.16.a.3-imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
C.16.a.4-altri	0,00	0,00	0,00
C.16.b-da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.16.c-da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.16.d-da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllanti	49.600,00	0,00	49.600,00
6104040001 Interessi su depositi presso Banche	20.500,00	0,00	20.500,00
6104040002 Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	100,00	0,00	100,00
6104040004 Interessi da assegnatari per dilazione debiti	7.500,00	0,00	7.500,00
6104040005 Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	21.000,00	0,00	21.000,00
6104040006 Interessi su crediti diversi	500,00	0,00	500,00
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)	49.600,00	0,00	49.600,00
C.17-Interessi ed altri oneri finanziari verso:			
C.17.a-imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.17.b-imprese collegate	0,00	0,00	0,00

Budget dell'esercizio 2019

	Imp. Iniziale	Variazioni	Previsione totale
C.17.c-imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
C.17.d-altri	3.500,00	0,00	3.500,00
5004010002 Spese su depositi bancari e postali	3.000,00	0,00	3.000,00
5004030004 Interessi ed oneri diversi	500,00	0,00	500,00
TOTALE INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI (C17)	3.500,00	0,00	3.500,00
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	46.100,00	0,00	46.100,00
D-RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
D.18-Rivalutazioni:	0,00	0,00	0,00
D.18.a-di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.18.b-di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.18.c-di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19-Svalutazioni:	0,00	0,00	0,00
D.19.a-di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.b-di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.c-di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.d-Altre	0,00	0,00	0,00
TOTALE RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0,00	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	84.883,00	0,00	84.883,00
E.22-Imposte sul reddito di esercizio	48.000,00	0,00	48.000,00
E.22.a-Imposte correnti	48.000,00	0,00	48.000,00
9001010001 Ires	32.000,00	0,00	32.000,00
9001020001 Irap	16.000,00	0,00	16.000,00
E.22.b-Imposte differite	0,00	0,00	0,00
E.22.c-Imposte anticipate	0,00	0,00	0,00
23-Utile o perdita dell'esercizio	36.883,00	0,00	36.883,00



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Amo 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 DEGLI AMMINISTRATORI

Si è provveduto a compilare il budget previsionale per l'esercizio 2019 della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a, soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica del Lode Grossetano, con riferimento alle attività già svolte fino a tutto il 2003 dall' ATER della provincia di Grosseto e tenendo conto di quanto stabilito dal contratto di servizio stipulato fra la Società e il Lode per conto dei Comuni della provincia di Grosseto.

Il conto economico, per l'esercizio 2019, prevede complessivamente:

- valore della produzione	€.	5.043.675,00
- costi della produzione	€.	5.004.892,00
- proventi finanziari	€.	49.600,00
- oneri finanziari	€.	3.500,00
- imposte sul reddito di esercizio	€.	48.000,00
- utile (perdita) dell'esercizio	€.	36.883,00

Per questo esercizio si è compilato un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'Azienda, secondo i criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione del 14 Settembre 2009.

Le attività attuali 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 di imputazione diretta. I costi del personale addetto alle Gestioni Immobiliari, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi 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" sono stati imputati i costi e i ricavi inerenti tali attività.

ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione immobili E.R.P.

La società in riferimento alla normativa regionale vigente e al contratto di servizio stipulato con il Lode grossetano gestisce gli alloggi di ERP di proprietà dei Comuni della provincia di Grosseto. Per tale servizio i canoni di locazione sono attribuiti alla S.p.A. mediante fatturazione diretta della stessa società agli assegnatari.

I proventi dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono diretti a compensare i costi generali, di amministrazione, di manutenzione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili stessi, nonché a consentire:

- i versamenti della quota annuale dell'1% dei canoni di locazione al "fondo sociale regionale" di cui all'art. 29 della legge regionale 96/1996;
- l'accantonamento al "Fondo Sociale situazioni di disagio economico" di quanto previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996;
- il recupero di una quota di risorse, da versare negli appositi conti di contabilità speciale accesi presso la Tesoreria dello Stato e da utilizzare, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale Toscana, per la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso.

Le previsioni di questa gestione hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.576.000,00
Corrispettivi cessioni di materiali edili	€.	13.000,00
Indennità alloggi ERP sfitti art. 13 c.2 p.1 contratto di servizio	€.	10.000,00
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	212.660,00
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	54.000,00
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	5.000,00
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	130.000,00
Rimborsi e proventi diversi	€.	1.000,00
Proventi finanziari	€.	28.500,00
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	47.241,00
TOTALE RICAVI	€.	4.077.401,00

Costi di amministrazione stabili	€.	579.916,00
Costi di manutenzione stabili	€.	886.000,00
Costi per servizi a rimborso	€.	5.000,00
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	56.000,00
Costi del personale	€.	1.508.313,00
Altri costi del personale	€.	16.171,00
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	256.000,00
Accantonamento per rischi su crediti	€.	4.515,00
Variazioni delle rimanenze di materiali edili	€.	13.000,00
Accant. fondo sociale situaz. disagio econom. L.R.96/96 art. 32 bis	€.	17.880,00
Oneri diversi di gestione (fondo sociale regionale)	€.	35.760,00
Altri oneri diversi di gestione	€.	122.300,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	30.500,00
Costi ed oneri generali di competenza	€.	432.381,00
TOTALE COSTI	€.	3.963.736,00

Quota risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl. art.23 LRT.96/1996 € **113.665,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	93,80
ed è così destinato:			
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,94	
- fondo sociale situazioni disagio economico art.32bis LRT.96/1996	€	0,47	
- quota destinata ai Comuni per finalità di erp	€	6,71	
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi erp al netto dei proventi relativi a tale attività	€	19,88	
- costi del personale di competenza gestione alloggi erp	€	39,99	
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	11,92	
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	10,11	
- imposte su reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,80	
	€	<u>90,82</u>	
Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 23 LRT. 96/1996 e s.m.	€	2,98	
TOTALE			€ 93,80

2) Gestione immobili NON E.R.P.

In questa gestione sono stati previsti 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, comprensivi dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 162.057. I costi e gli oneri di competenza ammontano complessivamente ad euro 144.740, di cui euro 65.000 di ammortamento fabbricati, euro 31.450 di IMU ed euro 12.000 di imposte sul reddito dell'esercizio. Pertanto si prevede di conseguire in questa gestione un risultato positivo di euro 17.317.

3) Gestioni diverse per conto terzi

In queste attività sono stati considerati i corrispettivi e i rimborsi per il funzionamento delle commissioni assegnazione alloggi, i proventi derivanti dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale, i corrispettivi dell'1,50% sui rientri delle vendite degli alloggi di E.R.P., altri corrispettivi a carico degli assegnatari per l'istruttoria delle cessioni degli alloggi popolari ed altri proventi di modesta entità.

Il totale dei ricavi incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente ammonta complessivamente a euro 49.017, gli oneri e i costi di competenza ammontano ad euro 29.451, con una differenza positiva di euro 19.566.

PROSPETTO DEL PATRIMONIO AMMINISTRATO NEL MESE DI NOVEMBRE 2018

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.	Unità immobiliari n.
Stabili di proprietà	
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione	24
totale	24
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	256
-Comune di Gavorrano	88
-Comune di Grosseto	1.555
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	46
-Comune di MonteArgentario	240
-Comune di Montieri	28
-Comune di Monterotondo	17
-Comune di Massa Marittima	69
-Comune di Orbetello	386
-Comune di Pitigliano	71
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	73
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	16
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Seggiano	2
-Comune di Sorano	61
totale	3.177
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	77
totale	77
totale patrimonio gestito	3.278

QUOTA DESTINATA AI COMUNI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO PER FINALITA' DI ERP

Come previsto dal contratto di servizio e come si è evidenziato nella descrizione della gestione degli alloggi di ERP, la Società deve riconoscere ai Comuni un importo corrispondente al 7% dei canoni incassati nell'esercizio.

Di seguito si rappresenta la previsione di tale somma, definita contrattualmente "quota destinata ai Comuni per finalità di Erp", da riconoscere ad ogni Comune per l'anno 2019.

Art. 6 del contratto di servizio		
Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP pari al 7% dei fitti previsti di riscuotere nell'esercizio 2019 relativi agli alloggi di ERP ubicati nei singoli Comuni della provincia di Grosseto.		
Comuni della provincia di Grosseto	canone previsto di riscuotere nel 2019	q.ta dest. ai Comuni per finalità di Erp
-Comune di Arcidosso	€ 25.100,00	€ 1.757,00
-Comune di Capalbio	€ 16.600,00	€ 1.162,00
-Comune di Cinigiano	€ 25.100,00	€ 1.757,00
-Comune di Castellazzara	€ 14.600,00	€ 1.022,00
-Comune di Campagnatico	€ 21.000,00	€ 1.470,00
-Comune di Castiglione della Pescaia	€ 109.100,00	€ 7.637,00
-Comune di Civitella Paganico	€ 18.100,00	€ 1.267,00
-Comune di Follonica	€ 299.000,00	€ 20.930,00
-Comune di Gavorrano	€ 82.500,00	€ 5.775,00
-Comune di Grosseto	€ 1.807.000,00	€ 126.490,00
-Comune di Isola del Giglio	€ 12.600,00	€ 882,00
-Comune di Magliano in Toscana	€ 7.400,00	€ 518,00
-Comune di Manciano	€ 48.000,00	€ 3.360,00
-Comune di Monteargentario	€ 295.000,00	€ 20.650,00
-Comune di Montieri	€ 25.500,00	€ 1.785,00
-Comune di Monterotondo	€ 21.000,00	€ 1.470,00
-Comune di Massa marittima	€ 84.000,00	€ 5.880,00
-Comune di Orbetello	€ 443.500,00	€ 31.045,00
-Comune di Pitigliano	€ 75.700,00	€ 5.299,00
-Comune di Roccalbegna	€ 7.200,00	€ 504,00
-Comune di Roccastrada	€ 82.500,00	€ 5.775,00
-Comune di Scansano	€ 33.000,00	€ 2.310,00
-Comune di Santa Fiora	€ 15.000,00	€ 1.050,00
-Comune di Scarlino	€ 21.000,00	€ 1.470,00
-Comune di Seggiano	€ 1.640,00	€ 115,00
-Comune di Sorano	€ 66.000,00	€ 4.620,00
totale	€ 3.657.140,00	€ 256.000,00

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI.

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata e per tali attività si prevede di capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi nella misura del 14% dei lavori e di capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero nella misura del 18% dei lavori. Tali percentuali sono stabilite dalle disposizioni della Regione Toscana.

Nell'esercizio 2019 si prevedono proventi per capitalizzazione delle spese tecniche di realizzazione interventi di edilizia sovvenzionata per un ammontare complessivo di euro 130.000.

I costi di questa attività sono costituiti dalle spese del personale dipendente direttamente utilizzato in questo settore, previste per euro 372.452, e da altre spese dirette e indirette, previste per euro 59.000.

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

Nell'anno 2019 i lavori in corso di esecuzione previsti sono:

- Costruzione di n. 20 alloggi in Grosseto peep Stiacciole lotto 3;
- Costruzione di n. 18 alloggi in Follonica;
- Costruzione di n. 12 alloggi in Grosseto peep Stiacciole
- Acquisto e recupero di n. 12 alloggi in Roccastrada;
- Acquisto e recupero di n. 4 alloggi in Santa Fiora;
- Acquisto e recupero di n. 4 alloggi in Cinigiano;
- Costruzione di n. 6 alloggi in Orbetello;
- Vari interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione.

Di seguito si rappresenta un prospetto analitico degli interventi di edilizia sovvenzionata, già localizzati dalla Regione Toscana, con indicati i finanziamenti di riferimento e l'entità dei lavori previsti di eseguire nell'esercizio 2019.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PREVISTI NELL'ANNO 2019

RIFERIM.	LOCALIZZ.	tipo	LOCALITA'	N. AL.	COMUNE	IMPORTO €.	STATO FINANZ	AVANZ. LAV. 2019 €.
TOTALI								
P.O.R. delibera GRT.115 del 19/02/2007 (risorse legge 560/93)								
L. 560/93	Piano Operat. Reinvest	NC	Peep loc.Bagno lotto 4	12	Gavorrano	1.317.105,00	autorizzato	10.000
TOTALI								
10.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 1098 del 22/12/2008								
Art.25-513	Piano Operat. Reinv	RE	Centro storico	2	Seggiano	311.712,94	autorizzato	50.000
L.560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacciole lotto 3	20	Grosseto	2.440.000,00	autorizzato	700.000
TOTALI								
750.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 1105 del 28/12/2010								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	Sasso D'Ombrone	2	Cinigiano	265.000,00	autorizzato	50.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	Sasso D'Ombrone	2	Cinigiano.	280.000,00	autorizzato	50.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Est lotto 7 B	18	Follonica	2.039.480,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi	145	GR. e prov.	1.262.001,56	autorizzato	10.000
TOTALI								
110.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 44 del 29/01/2013								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Cellane	6	Cast. del P.	830.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Paganico	6	Civit. Pag.	830.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Civitella	6	Civit. Pag.	830.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi		Com. vari	134.373,00	autorizzato	50.000
TOTALI								
50.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 58 del 3/02/2014								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Loc. Macchiascondona	1	Cast.Pesc.	150.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Loc. Murci	2	Scansano	300.000,00	rilocalizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Loc. Marrucheto	4	Santa Fiora	600.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep capoluogo lotto 2	6	Pitigliano	840.000,00	rilocalizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacciole lotto 5	10	Grosseto	1.400.000,00	rilocalizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacciole lotto 4	12	Grosseto	1.680.000,00	rilocalizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	AAV	capoluogo e frazioni	6	Roccastr.	704.000,00	autorizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	capoluogo e frazioni	6	Roccastr.	704.000,00	autorizzato	
L. 513/77	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi		Com. vari	422.225,69	autorizzato	100.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi		Com. vari	147.080,43	autorizzato	40.000
TOTALI								
140.000								
PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA - DPCM. 16-07-2009								
GRT.58/11	Conv.RT.Orb.2-7-12	NC	Via Gelli	6	Orbetello	585.767	autorizzato	
TOTALI								
P.O.R. 2016 delibera G.R.T. 1227 del 5/12/2016								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Est lotto 7 B	18	Follonica	2.600.000,00	autorizzato	600.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Loc. Murci	2	Scansano	150.000,00	autorizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	Loc. Marrucheto	4	Santa Fiora	600.000,00	autorizzato	400.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep capoluogo lotto 2	6	Pitigliano	840.000,00	autorizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Capoluogo	2	Pitigliano	250.000,00	autorizzato	250.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacciole lotto 3	20	Grosseto	1.000.000,00	autorizzato	500.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacciole lotto 4	12	Grosseto	1.800.000,00	autorizzato	
Art. 25-513	Piano Operat. Reinv	MS	Comuni della provincia	vari	Com. vari.	280.563,94	autorizzato	100.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Comuni della provincia	vari	Com. vari.	326.242,00	autorizzato	100.000
L. 560/937	Piano Operat. Reinv	MS	Via Jugoslavia	102	Grosseto	2.373.000,00	autorizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Via Cherubini	18	Grosseto	140.000,00	autorizzato	25.000
L. 560/937	Piano Operat. Reinv	MS	Via Ximenes	10	Cast.Pesc.	130.000,00	autorizzato	10.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Via Umiliati	12	Civit.Pag.	100.000,00	autorizzato	100.000
L. 560/937	Piano Operat. Reinv	MS	Portoncino VII traversa.	18	Roccastr.	140.000,00	autorizzato	140.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Via 4 Novembre	9	Magliano	87.745,75	autorizzato	20.000
TOTALI								
2.245.000								

ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

Nell'anno 2006 furono acquisiti i seguenti terreni edificabili per la realizzazione di interventi edilizi destinati alla vendita:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 124.805,19;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 195.776,37;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 461.895,86;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 406.085,70;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 670.220,00.

I lotti di terreno di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) risultano classificati in bilancio alla voce "rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci".

Nel 2019 si prevede di destinare la lottezzazione Peep Stiacciole lotto 4 ai programmi nazionali di Edilizia Abitativa (PNEA), così come richiesto alla Regione Toscana con nota del 08/10/2018 a firma congiunta del Presidente del C.d.A. e del Sindaco del Comune di Grosseto.

Per l'intervento edilizio previsto di realizzare nel lotto di cui al punto 4), nel corso degli esercizi precedenti, sono state avviate le procedure per iniziare la costruzione degli alloggi da destinare alla vendita, provvedendo al pagamento di parte degli oneri di urbanizzazione e sostenendo altri costi necessari per l'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda l'intervento costruttivo di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna, si fa presente che nell'esercizio 2012 era iniziata la costruzione ed erano maturati lavori per oltre 420.000 euro pari a circa il 40% del totale dell'appalto. Nell'anno 2013 l'impresa appaltatrice ha abbandonato il cantiere e non sono maturati S.A.L. Attualmente sono in corso le procedure per riappaltare l'opera e nel 2019 si prevede di eseguire gran parte dei lavori. Pertanto per l'esercizio 2019, per tale intervento, si sono previste "rimanenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione" per euro 1.446.500, costi di costruzione per euro 800.000 e rimanenze finali per euro 2.251.300.

Si fa presente che, nelle rimanenze finali dei suddetti interventi edilizi, si è previsto di capitalizzare anche gli importi relativi all'IMU sulle aree fabbricabili che, per l'anno 2019 sono stati stimati in euro 17.900.

Di seguito si è elaborato un prospetto che rappresenta sinteticamente la stima economica per l'anno 2019 dell'attività relativa agli immobili ed agli interventi edilizi destinati alla vendita.

INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA - previsioni 2019					
TERRENI EDIFICABILI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2018	COSTI COSTRUZ. PREVISTI PER IL 2019	IMU SU AREE EDIFICABILI PREVISTA PER IL 2019	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2019	CORRISPETTIVI PREV. ANNO 2019 PER CESSIONE FABBR. ULTIMATI
1401020003 Terreno edificabile Gr. Peep Stiacciole Lotto 4 dest. a centro servizi	€ 203.500,00	€ 100.000,00	€ 1.500,00	€ 305.000,00	€ -
1401020004 Terreno edificabile Gr. Peep Stiacciole Lotto 4 per costruz. abitaz. dest. vendita	€ 345.000,00	€ 200.000,00	€ 2.300,00	€ 547.300,00	€ -
1401020005 Terreno edificabile Gr. Peep Stiacciole Lotto 5 per costruz. abitaz. dest. vendita	€ 768.000,00	€ 200.000,00	€ 5.500,00	€ 973.500,00	€ -
1401020006 terreno edificabile GR. Via Mestre per costruz. abitaz. dest. vendita	€ 474.500,00	€ 10.000,00	€ 3.800,00	€ 488.300,00	€ -
TOTALI TERRENI	€ 1.791.000,00	€ 510.000,00	€ 13.100,00	€ 2.314.100,00	€ -
INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2018	COSTI COSTR. PREVISTI PER IL 2019	IMU SU AREE EDIFICABILI PREVISTA PER IL 2019	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2019	CORRISPETTIVI PREV. ANNO 2019 PER CESSIONE
1402010001 Gr. via Orcagna intervento costr. in corso 16 all. destinati alla vendita	€ 1.446.500,00	€ 800.000,00	€ 4.800,00	€ 2.251.300,00	€ -
TOTALI INTERVENTI EDILIZI	€ 1.446.500,00	€ 800.000,00	€ 4.800,00	€ 2.251.300,00	€ -
TOTALI TERRENI E INTERV. EDILIZI	€ 3.237.500,00	€ 1.310.000,00	€ 17.900,00	€ 4.565.400,00	€ -

PERSONALE DIPENDENTE

La spesa per il personale in servizio, relativa alle retribuzioni e indennità, lavoro straordinario, trasferte, contributi assicurativi e previdenziali, premio di risultato dipendenti, retribuzione incentivante dirigenti, T.F.R. dipendenti ed altri costi del personale, è stata prevista in €. 1.555.437,00.

Tenuto conto delle carenze di organico e della cessazione dal servizio per pensionamento da dicembre 2018 di un'unità lavorativa di livello B2 nell'area amministrativa, nella determinazione della spesa è stata prevista l'assunzione di n. 1 dipendente di livello B3 amministrativo per 6 mesi, il rinnovo delle assunzioni a tempo determinato ed eventuale incarico di Q2 amministrativo.

I conteggi sono stati effettuati per il dirigente con riferimento al CCNL per imprese servizi pubblici locali 22/12/2009 rinnovato il 24/07/2018 e per i dipendenti con riferimento al CCNL Federcasa 27/12/2017 rinnovato per gli anni 2016-2018, ed è stato previsto un aumento per il rinnovo contrattuale.

Per il personale in quiescenza è stata prevista una spesa di €. 5.000,00 per il pagamento dei benefici economici contrattuali a carico della Società, relativi ai pensionamenti di dipendenti ATER avvenuti in anni precedenti, per eventuali sistemazioni contributive e per i benefici di cui alla legge 336/70.

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale di ruolo e a tempo determinato, previsto in servizio nell'anno 2019, suddiviso nei vari settori di attività dell'Azienda:

SETTORE DI ATTIVITA'	DIRIGENTI	LIV.Q1	LIV.A1	LIV.A2	LIV.A3	LIV.B1	LIV.B2	LIV.B3	TOTALI
1 - Servizi generali	1		1	2		3	1		8
2 - Amministrazione stabili			2			3	1	2	8
3 - Area Tecnica - Manutenzione stabili		1				3		1	5
4 - Area Tecnica - Interventi edilizi		1	1	1	2				5
TOTALI	1	2	4	3	2	9	2	3	26

SITUAZIONE PATRIMONIALE

Si illustra sinteticamente l'attivo, il passivo e il patrimonio netto risultante dalle scritture contabili alla data del 31 Ottobre 2018.

Le immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 162.040 e sono costituite da costi di impianto e di ampliamento per euro 5.187, software per €. 16.230 e manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sui beni di terzi per euro 140.623.

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente ad euro 3.210.655 e sono costituite da:

▪ terreni edificabili per	€.	92.332;
▪ terreni non edificabili per	€.	177.130;
▪ terreni edificati per	€.	886.940;
▪ fabbricati ad uso diverso da abitazione concessi in locazione per	€.	1.281.584;
▪ locali della sede per	€.	644.195;
▪ fabbricati realizzati in concessione	€.	;
▪ mobili ed arredi per	€.	3.969;
▪ macchine per ufficio per	€.	30.686;
▪ fabbricati di erp in corso di realizzazione in concessione per	€.	93.819.

L'attivo circolante ammonta complessivamente a €. 11.501.392 e comprende:

- rimanenze per €. 3.248.402 che sono costituite da immobili per interventi edilizi destinati alla vendita;
- crediti verso utenti per €. 2.298.684 di cui €. 1.117.240 sono relativi a crediti da scadere verso cessionari di alloggi di erp per rate di riscatto;
- crediti verso altri per €. 497.518;
- crediti per imposte anticipate per €. 63.832;
- disponibilità liquide per complessivi €. 5.392.956 di cui depositi presso Cassiere MPS per €. 2.079.229, depositi presso altri conti correnti bancari e postali per €. 3.312.449 e carte di credito prepagate, denaro e valori in cassa per €. 1.277.

I Fondi per rischi ed oneri ammontano a €. 708.206.

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a €. 638.441.

I debiti ammontano complessivamente ad €. 5.242.685 di cui:

- debiti verso altri finanziatori – Fondi destinati agli interventi di edilizia sovvenzionata ricevuti dalla Regione Toscana per €. 1.919.515;
- depositi cauzionali di utenti per €. 645.925;
- debiti verso fornitori per €. 159.720;
- debiti tributari per €. 188.951;
- debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale per €. 72.274;
- altri debiti per €. 2.256.301 fra i quali i principali sono €. 1.260.117 per rientri vincolati alle destinazioni dell'art. 1 della legge 560/93 a scadere, €. 106.141 per rientri destinati alle finalità della legge 560/93, €. 67.955 per debiti verso la Gestione Speciale per rientri non vincolati all'articolo 25 della legge 513/1977, €. 390.872 per debiti verso il Fondo sociale regionale ERP e €. 65.302 per debiti diversi.

I ratei e i risconti passivi ammontano a €. 0.

Il Patrimonio netto è costituito da:

- Capitale Sociale per € 4.000.000;
- Riserva Legale per € 71.366;
- Altre Riserve – riserva straordinaria per € 1.355.855;
- Altre riserve – riserva rischi generici da stima di conferimento per € 1.519.871.

Dopo aver illustrato la situazione patrimoniale al 31 Ottobre 2018 della Società, si deve dire che nell'esercizio 2019 nelle immobilizzazioni, oltre agli interventi di edilizia residenziale pubblica indicati nel prospetto degli interventi edilizi, si prevedono soltanto alcune opere di manutenzione straordinaria in alcuni locali di proprietà della Società.

Fra le altre immobilizzazioni si prevede di sostenere costi relativi all'aggiornamento fisiologico del sistema informatico in uso ai vari uffici, soprattutto nell'area tecnica e di progettazione; tale aggiornamento comprenderà sia le dotazioni hardware che il software in licenza d'uso.

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SUL PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE:

Per la gestione degli alloggi di Erp si è previsto un risultato economico di parità, dopo aver rilevato fra gli oneri una quota di risorse di euro 113.665, derivante dalla differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi, da destinare esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, così come previsto dall'art. 23 della LRT. 96/1996 e successive modificazioni.

In riferimento ai canoni emessi agli assegnatari nel mese di Novembre 2018, sono stati previsti per l'esercizio 2019 corrispettivi per affitti per euro 3.576.000 che, rapportati ai 3177 alloggi attualmente gestiti, corrispondono ad un canone medio mensile di euro 93,80. Si ricorda che il canone medio mensile conseguito nell'esercizio 2017 è stato di euro 91,68, mentre quello rilevato nel primo semestre 2018 è stato di euro 98,98.

I proventi dei canoni di ERP saranno destinati:

- per il 15% ai costi di gestione degli alloggi (imposta di registro, imposta di bollo, iva indetraibile, ires, irap, costi per recupero morosità, versamento al fondo sociale regionale, accantonamento al fondo sociale per situazioni di disagio economico ed altri);
- per il 7% al pagamento della *"quota destinata ai Comuni per finalità di Erp"*, come previsto dal contratto di servizio;
- per il 42% ai costi del personale.

Con le rimanenti risorse dei canoni si deve far fronte ai costi di funzionamento dell'azienda e ai costi di manutenzione e recupero del patrimonio abitativo pubblico, che essendo gli unici costi variabili, dovranno essere ridotti a seguito di una eventuale riduzione del monte canoni.

Per destinare maggiori risorse alle opere di manutenzione e recupero degli alloggi di Erp sarebbe necessario un incremento significativo dei canoni.

Per quanto riguarda le altre gestioni immobiliari si è stimato di conseguire:

- un risultato positivo di euro 17.317 per la gestione degli immobili Non Erp;
- un risultato positivo di euro 19.556 per le gestioni diverse per conto terzi.

In calce alla presente relazione si allega il prospetto della riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività svolte dall'azienda, utile per la determinazione della quota di risorse da destinare alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Grosseto, il 20 Dicembre 2018.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Dott. Claudio Trapanese



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

***PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEI COSTI E DEI
RICAVI DEL BUDGET PREVISIONALE DELL'ESERCIZIO 2019
ALLE VARIE ATTIVITA' DELL'AZIENDA***

ESERCIZIO 2019

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 4.077.401,00	€ 3.963.736,00	€ 113.665,00
Q.ta risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl.-art.23 LR.96/96		€ 113.665,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 162.057,00	€ 144.740,00	€ 17.317,00
Attività diverse per c/terzi	€ 49.017,00	€ 29.451,00	€ 19.566,00
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.288.475,00	€ 4.251.592,00	€ 36.883,00
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 804.800,00	€ 804.800,00	€ -
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 804.800,00	€ 804.800,00	€ -
TOTALE GENERALE	€ 5.093.275,00	€ 5.056.392,00	€ 36.883,00

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C		1	2	3	4	5	6	7
RICAVI		ESERCIZIO 2019	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Alloggi ERP	Gestioni immobiliari Immob. di propr. non ERP		Altre attività Interv. edilizi dest. alla vend.	
						Diverse per c/terzi		
A	VALORE DELLA PRODUZIONE							
1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 4.080.775,00	€ -	€ 3.870.660,00	€ 161.580,00	€ 48.535,00	€ -	€ -
41.01	RICAVI DELLE VENDITE	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01	Conspettivi cessioni di materie prime, sussidiarie e di consumo	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01.0001	*conspettivi cessioni di materiali edili	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01.0002	*conspettivi cessioni di terreni	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01.0004	*conspettivi di attrezzature e materiali di consumo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.02	Conspettivi cessioni di prodotti in corso di lavoraz. e semilavorati	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.02.0001	*conspettivi cessioni di interventi costruttivi in corso dest. alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.03	Conspettivi cessioni di lavori in corso su ordinazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.04	Conspettivi cessioni di prodotti finiti e merci	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.04.0001	*conspettivi cessioni di fabbricati ultimati destinati alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	€ 4.067.775,00	€ -	€ 3.857.660,00	€ 181.580,00	€ 48.535,00	€ -	€ -
41.02.01	Canoni di locazione	€ 3.740.500,00	€ -	€ 3.586.000,00	€ 154.500,00	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0001	*canoni di alloggi di erp in proprietà	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0002	*canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	€ 3.576.000,00	€ -	€ 3.576.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0003	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione in proprietà	€ 154.500,00	€ -	€ -	€ 154.500,00	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0004	*canoni di locali ad uso diverso dello Stato in gestione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0005	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0006	*indennità alloggi Erp affitti art.13 c.2 p1 contr.serv. del 18.12-2013	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02	Conspettivi e rimborsi di Amministrazione Stabili	€ 282.275,00	€ -	€ 212.680,00	€ 1.080,00	€ 48.535,00	€ -	€ -
41.02.02.0001	*quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	€ 5.800,00	€ -	€ -	€ -	€ 5.800,00	€ -	€ -
41.02.02.0002	*quote amministrazione locali ceduti in proprietà	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0003	*quote amministrazione alloggi o locali gestiti per c/terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0004	*compensi per gestioni condominiali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0005	*rimborso imposta di bollo su canoni	€ 46.500,00	€ -	€ 46.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0006	*rimb. per stipulaz. contratti	€ 70.000,00	€ -	€ 69.300,00	€ 700,00	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0007	*conspettivi per gestione rientri G.S.	€ 5.175,00	€ -	€ -	€ -	€ 5.175,00	€ -	€ -
41.02.02.0008	*proventi per sanzioni amministrative a carico utenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0009	*rimborsi per procedimenti legali	€ 80.000,00	€ -	€ 60.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.02.0010	*rimborsi per funzion. Commissione Alloggi	€ 32.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 32.000,00	€ -	€ -
41.02.02.0011	*conspettivi diversi	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -
41.02.02.0012	*rimborso spese per riscossione canoni	€ 38.000,00	€ -	€ 36.860,00	€ 380,00	€ 760,00	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2019	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività	
				Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edifiz. dest. alla vend.	
3	VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE							
43.01	Rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01	rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.02	Rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.02.01	rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.02.01.0002	*rimanenze finali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.03	Rimanenze di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01	rimanenze di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali per c/terzi							
4	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	€ 130.000,00	€ -	€ 130.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	€ 110.000,00	€ -	€ 110.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01.01	capitalizzazione costi interventi costruttivi	€ 110.000,00	€ -	€ 110.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01.01.0001	*Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€ 110.000,00	€ -	€ 110.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01.02	capitalizzazione costi realizzazione servizi residenziali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01.02.0001	*Spese tecniche di realizzazione servizi residenziali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02.01	capitalizzazione costi interv. manut.straord.,risan.,ristrut.e recupero	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02.01.0001	*Spese tecniche di realiz.interv. manut.straord.,risan.,ristrut.e recup.	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
5	ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 28.100,00	€ 27.100,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01	Rimborsi e proventi diversi	€ 28.100,00	€ 27.100,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01	altri proventi	€ 28.100,00	€ 27.100,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0001	*recupero spese istruttoria pratiche diverse	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0002	*rimborso da assicurazioni per danni ai dipendenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0003	*rimborso imposta di bollo	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0004	*altri rimborsi e proventi diversi	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0005	*abbuoni e arrotondamenti attivi	€ 100,00	€ 100,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0006	*sopravvenienze attive diverse	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0007	*plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.02	Contributi in conto esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.02.0001	*dallo Stato	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.02.0002	*dalla Regione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.02.0003	*da altri Enti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2019	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività	
				Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONE							
60.01	da imprese controllate							
60.02	da imprese collegate							
60.03	altri							
16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	€ 49.600,00	€ 21.100,00	€ 28.600,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.01	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	€ -						
61.01.01	da imprese controllate							
61.01.02	da imprese collegate							
61.01.03	da controllanti							
61.01.04	altri							
61.02	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	€ -						
61.02.01	titoli emessi o garantiti dallo Stato							
61.02.02	obbligazioni e cartelle fondarie							
61.02.03	altri titoli a reddito fisso							
61.03	da titoli iscritti nell'attivo circolante							
61.04	proventi diversi dai precedenti	€ 49.600,00	€ 21.100,00	€ 28.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.01	da imprese controllate							
61.04.02	da imprese collegate							
61.04.03	da controllanti							
61.04.04	altri	€ 49.600,00	€ 21.100,00	€ 28.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.04.0001	interessi su depositi presso Banche	€ 20.500,00	€ 20.500,00					
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale	€ 100,00	€ 100,00					
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale	€ -	€ -					
61.04.04.0004	interessi da assegnatari per dilazione debiti	€ 7.500,00	€ -	€ 7.500,00				
61.04.04.0005	interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	€ 21.000,00		€ 21.000,00				
61.04.04.0006	interessi su crediti diversi	€ 500,00	€ 500,00					
61.04.04.0007	indennità di mora		€ -					
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
18	Rivalutazioni	€ -						
65.01	di partecipazioni							
65.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.							
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 5.093.275,00	€ 48.200,00	€ 4.030.160,00	€ 161.580,00	€ 48.535,00	€ 804.800,00	€ -
	ripartizione proventi e ricavi comuni ai servizi	€ 48.200,00		€ 47.241,00	€ 477,00	€ 482,00	€ -	€ -
	TOTALE	€ 5.093.276,00		€ 4.077.401,00	€ 162.057,00	€ 49.017,00	€ 804.800,00	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2019	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Immobili ERP	Gestioni Immobiliari Immob. di propr. NON ERP	Diverso per clienti	Altro attività Interv. edifiz. dest. alla vend.	
8	COSTI DELLA PRODUZIONE							
6	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
31.01.01	acquisto di materiali edili			€ -				
31.01.02	acquisto di immobili per interventi edili destinati alla vendita	€ -					€ -	
31.01.02.0001	*acquisto terreni edificab. per interv. edili destinati alla vendita	€ -					€ -	
31.01.04	acquisto attrezzature e materiali di consumo	€ 23.000,00	€ 23.000,00					
31.01.04.0001	*cancelleria e stampati	€ 16.000,00	€ 16.000,00					
31.01.04.0002	*combustibile per riscaldamento	€ -	€ -					
31.01.04.0003	*carburanti e lubrificanti per automezzi	€ 6.000,00	€ 6.000,00					
31.01.04.0004	*altri acquisti di materiali di consumo	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
31.01.05	variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi attivi							
7	COSTI PER SERVIZI	€ 3.121.600,00	€ 248.060,00	€ 1.543.087,00	€ 16.368,00	€ 3.985,00	€ 1.310.000,00	€ -
32.01.01	Spese generali	€ 242.000,00	€ 225.500,00	€ 16.171,00	€ 164,00	€ 165,00	€ -	€ -
32.01.01.0001	*Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	€ 37.000,00	€ 37.000,00					
32.01.01.0002	*Indennità, compensi e rimborsi ai componenti del Colf. Sindacato	€ 22.000,00	€ 22.000,00					
32.01.01.0003	*spese servizi per uffici	€ 35.000,00	€ 35.000,00					
32.01.01.0004	*postali e telefoniche	€ 25.000,00	€ 25.000,00					
32.01.01.0005	*spese pubblicità	€ 3.000,00	€ 3.000,00					
32.01.01.0006	*spese per automezzi (manutenz. assicuraz. etc.)	€ 7.000,00	€ 7.000,00					
32.01.01.0007	*manutenzione macchine ufficio	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
32.01.01.0008	*gestione sistema informatico	€ 57.000,00	€ 57.000,00					
32.01.01.0009	*partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 9.000,00	€ 9.000,00					
32.01.01.0010	*consulenze e prestazioni professionali	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ -	€ -			
32.01.01.0011	*spese varie di amministrazione	€ 2.500,00	€ 2.500,00					
32.01.01.0012	*costo buoni pasto al personale	€ 13.500,00	€ -	€ 13.231,00	€ 134,00	€ 135,00		
32.01.01.0013	*rimborso spese dipendenti in trasferta	€ 3.000,00	€ -	€ 2.940,00	€ 30,00	€ 30,00		
32.01.01.0014	*costo per mense gestite da terzi	€ -	€ -					
32.01.01.0015	*costo del personale distaccato presso l'azienda	€ -	€ -					
32.01.01.0016	*spese di rappresentanza	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
32.01.01.0017	*Compensi e rimborsi per revisione legale dei conti	€ 8.000,00	€ 8.000,00					
32.01.01.0018	*Compensi a rimborsi Organismo di Vigilanza (OdV)	€ 3.000,00	€ 3.000,00					
32.01.01.0019	*Spese sostenute dall'Organismo di Vigilanza (OdV)	€ 3.000,00	€ 3.000,00					
32.02	Spese della gestione immobiliare	€ 1.513.500,00	€ 22.560,00	€ 1.470.916,00	€ 16.204,00	€ 3.820,00	€ -	€ -
32.02.01	spese di amministrazione degli stabili	€ 587.500,00	€ 560,00	€ 579.916,00	€ 3.204,00	€ 3.820,00	€ -	€ -
32.02.01.0001	*assicurazione degli alloggi e locali	€ 110.000,00	€ 560,00	€ 107.846,00	€ 1.594,00	€ -		
32.02.01.0002	*spese per riscossione canoni	€ 41.000,00	€ -	€ 39.770,00	€ 410,00	€ 820,00		
32.02.01.0003	*bolli su canoni	€ 46.000,00	€ -	€ 46.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0004	*stipulazione contratti di affitto	€ 120.000,00	€ -	€ 118.800,00	€ 1.200,00	€ -		
32.02.01.0005	*procedimenti legali	€ 100.000,00	€ -	€ 100.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0006	*ufficio amministrazione per alloggi in condominio	€ 25.000,00	€ -	€ 25.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0007	*rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti	€ 134.000,00	€ -	€ 134.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0008	*istruttoria pratiche diverse	€ 4.000,00	€ -	€ 4.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0009	*Indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 3.000,00		
32.02.01.0010	*spese traslochi e custodie mobili	€ 1.500,00	€ -	€ 1.500,00	€ -	€ -		
32.02.01.0011	*rimborsi diversi	€ 3.000,00	€ -	€ 3.000,00	€ -	€ -		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI	ESERCIZIO 2018	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altra attività		
			Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per clienti	Interv. ediliz dest. alla vend.		
32.02.02	Spese di manutenzione degli stabili	€ 921.000,00	€ 22.000,00	€ 885.000,00	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0001	*materiali utilizzabili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0002	*costi di manutenzione alloggi ERP	€ 580.000,00	€ -	€ 580.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0003	*costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione	€ 35.000,00	€ 22.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0004	*rimborso costi di manutenzione alloggi ERP autogestiti	€ 300.000,00	€ -	€ 300.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0005	*quote manutenzione per alloggi in condominio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0006	*spese tecniche	€ 6.000,00	€ -	€ 6.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03	Spese di gestione dei servizi	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0001	*acqua	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0002	*illuminazione	€ 3.000,00	€ -	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0003	*ascensori	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0004	*altri servizi	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0005	*conguagli	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01	Spese dell'attività costruttiva	€ 1.369.000,00	€ -	€ 96.000,00	€ -	€ -	€ 1.310.000,00	€ -
32.03.01.0001	*progettazioni	€ 15.000,00	€ -	€ 15.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0002	*direzione e assistenza lavori	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0003	*commissioni e collaudi	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0004	*consulenze tecniche	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0005	*procedimenti legali	€ 8.000,00	€ -	€ 8.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0006	*altre spese tecniche	€ 8.000,00	€ -	€ 8.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0007	*spese pubblicità per appalti Interv.edilizi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0008	*costi di costruzione per interventi edilizi destinati alla vendita	€ 1.310.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.310.000,00	€ -
8	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI	€ 260.000,00	€ 4.000,00	€ 256.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01	canoni di locazione	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01.0001	canoni di locazione beni immobili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01.0002	canoni di locazione beni mobili	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.02	canoni per software	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.03	canoni per locazioni finanziarie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.04	canoni di concessione	€ 256.000,00	€ -	€ 256.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.04.0001	canone di concessione alloggi ERP dei comuni	€ 256.000,00	€ -	€ 256.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
9	COSTI PER IL PERSONALE	€ 1.538.937,00	€ -	€ 1.508.313,00	€ 15.235,00	€ 16.389,00	€ -	€ -
34.01.01	salari e stipendi	€ 1.071.187,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0001	*retribuzioni e indennità al personale	€ 905.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0002	*lavoro straordinario	€ 7.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0003	*indennità di trasferta	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0004	*premio risultato dipendenti	€ 127.187,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0005	*retribuzione incentivante dirigenti	€ 28.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0006	*incentivo ex art.92 D.Lgs.163/2006	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02	oneri sociali	€ 358.850,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0001	*Enti previdenziali	€ 345.850,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0002	*Enti assicurativi	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.03	trattamento di fine rapporto (TFR)	€ 90.900,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.03.0001	*trattamento di fine rapporto	€ 90.900,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04	trattamento di quiescenza e simili	€ 8.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0001	*accantonamento al fondo previdenza integrativa	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0002	*altri oneri per personale in quiescenza	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0003	*contributi a fondi di previdenza integrativa contrattualmente previsti	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05	altri costi del personale	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05.0001	*altri costi del personale	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2019	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Altre attività		
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per clienti	Interv. edifiz. dest. alla vend.	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	€ 126.300,00	€ 56.300,00	€ 4.615,00	€ 65.320,00	€ 165,00	€ -	€ -
35.01	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 11.300,00	€ 11.300,00					
35.01.01	ammortamento costi di impianto e di ampliamento	€ 1.300,00	€ 1.300,00					
35.01.01.0001	*quota ammortamento costi di costruzione e di ampliamento	€ 1.300,00	€ 1.300,00					
35.01.02	ammortamento costi di ricerca, sviluppo e pubblicità							
35.01.03	ammortamento diritti di brevetto ind. e diritti utiliz. opere ingegno	€ -	€ -					
35.01.03.0001	*quota ammortamento del software di proprietà	€ -	€ -					
35.01.03.0002	*quota ammortamento del software di prod. interna	€ -	€ -					
35.01.04	ammortamento concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
35.01.04.0001	*quota ammortamento del software in licenza d'uso	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
35.02	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 110.000,00	€ 45.000,00	€ -	€ 65.000,00	€ -	€ -	€ -
35.02.01	ammortamento fabbricati	€ 85.000,00	€ 33.000,00	€ -	€ 65.000,00	€ -	€ -	€ -
35.02.01.0001	*quota ammortamento degli stabili di proprietà in locazione	€ 65.000,00			€ 65.000,00			
35.02.01.0002	*quota ammortamento stabili in proprietà superficiale in locazione							
35.02.01.0003	*quota ammortamento degli stabili di proprietà in uso diretto	€ 33.000,00	€ 33.000,00					
35.02.01.0004	*quota ammortamento stabili in proprietà superficiale in uso diretto							
35.02.01.0005	* quota ammortamento dei servizi residenziali							
35.02.02	ammortamento impianti e macchinari							
35.02.02.0001	*quota ammortamento impianti generici							
35.02.02.0002	*quota ammortamento impianti specifici							
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchinari							
35.02.03	ammortamento attrezzature industriali e commerciali							
35.02.04	ammortamento altri beni	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
35.02.04.0001	*quota ammortamento mobili e arred	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
35.02.02.0002	*quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio	€ -	€ -					
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchine elettr. ed elettr. per ufficio	€ 11.000,00	€ 11.000,00					
35.02.02.0004	*quota ammortamento altri impianti e macchine	€ -	€ -					
35.02.02.0005	*quota ammortamento autoveicoli	€ -	€ -					
35.02.02.0006	*quota ammortamento motocari, cicl. e motocicli	€ -	€ -					
35.02.02.0007	*quota ammortamento attrezzature varia	€ -	€ -					
35.03	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€ -						
35.03.01	quota ammortamento altri beni							
35.04	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 5.000,00	€ -	€ 4.615,00	€ 320,00	€ 165,00	€ -	€ -
35.04.01	accantonamento per rischi su crediti	€ 5.000,00	€ -	€ 4.615,00	€ 320,00	€ 165,00	€ -	€ -
35.04.01.0001	*quota al fondo rischi su crediti	€ 5.000,00	€ -	€ 4.615,00	€ 320,00	€ 165,00	€ -	€ -
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	-€ 510.100,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	-€ 523.100,00	€ -
36.01	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussid. di cons. e merci	-€ 510.100,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	-€ 523.100,00	€ -
36.01.01	variazioni delle rimanenze di materiali edili	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
36.01.01.0001	* rimanenze iniziali di materiali edili	€ 13.000,00		€ 13.000,00				
36.01.01.0002	* rimanenze finali di materiali edili	€ -		€ -				
36.01.02	variazioni delle rimanenze di immob. per interv. edifiz. dest. vendita	-€ 523.100,00					-€ 523.100,00	
36.01.02.0001	*rimanenze iniziali di terreni edific. per interv. edifiz. dest. alla vendita	€ 1.791.000,00					€ 1.791.000,00	
36.01.02.0002	*rimanenze finali di terreni edific. per interv. edifiz. dest. alla vendita	€ 2.314.100,00					€ 2.314.100,00	
36.01.04	variazioni delle rimanenze di attrezzature e materiali di consumo	€ -	€ -					
36.01.04.0001	*variazioni delle rimanenze di cancelleria e stampati	€ -	€ -					
36.01.04.0002	*variazioni delle rimanenze di combustibile per riscaldamento	€ -	€ -					
36.01.04.0003	*variazioni delle rimanenze di carburanti e lubrificanti per automezzi	€ -	€ -					
12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
37.01	accantonamento al fondo plusvalenze	€ -						
37.02	accantonamento al fondo rischi su incertezza di mora	€ -						
37.03	accantonamento al fondo per oneri previdenziali in contenzioso	€ -						
37.03.01.0001	*accantonamento al fondo per contribuzione minore Inps in contenz.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITÀ

C. ECONOMICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2019	Oneri diversi e gener. comuni alla attività	Immobil. ERP	Gestioni immobiliari immob. di propr. NON ERP	Diverse per clienti	Interv. edifiz. dest. alla vend.	Altre attività
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	€ 17.880,00	€ -	€ 17.880,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01	accantonamento al fondo manutenzione stabili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.01.0001	accantonamento al fondo manutenzione alloggi esp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.02	accantonamento al fondo manutenzione stabili esposti su tetto di superficie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.03	accanto al fondo manutenzione e rifinito dei beni gestibili: demerchiali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.04	altri accantonamenti	€ 17.880,00	€ -	€ 17.880,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.04.01	Account F. do soc. stanz. disagio econ. L.R. 29/1/1996 art. 32bis	€ 17.880,00	€ -	€ 17.880,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.04.01.0001	-Account F. do soc. stanz. disagio econ. L.R. 29/1/1996 art. 32bis	€ 17.880,00	€ -	€ 17.880,00	€ -	€ -	€ -	€ -
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 313.710,00	€ 106.300,00	€ 188.080,00	€ 31.450,00	€ -	€ 17.800,00	€ -
39.01	Oneri diversi di gestione	€ 313.710,00	€ 106.300,00	€ 188.080,00	€ 31.450,00	€ -	€ 17.800,00	€ -
39.01.01	Interv.vedute ordinarie	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.01.0001	Mantenimento ed eliminazione di beni strumentali	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02	Scopriavvenute e irrassistenti passive	€ 401.000,00	€ 101.000,00	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0001	Perdita sui crediti derivativo circolante	€ 30.000,00	€ -	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0002	Trasazioni, cessioni e prescrizione di crediti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0003	Insolvenza di Fondi per rischi ed oneri	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0004	Intondamenti passivi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0005	Approvvigionate passive diverse	€ 100,00	€ 100,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03	Costi ed oneri diversi	€ 83.780,00	€ 29.000,00	€ 35.780,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0001	Contributi assicurativi	€ 18.000,00	€ 18.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0002	Spese sociali per IVA/IVA	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0003	Recupero di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0004	Quota 0,20% valore locativo alla Gestione Speciale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0005	Quota al fondo sociale generale esp.	€ 35.780,00	€ -	€ 35.780,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0006	Le risorse deriv. dagli affari pubblici art. 23 L.R. 29/1/1996	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.04	Imposte indirette, tasse e contributi	€ 208.850,00	€ 67.200,00	€ 92.300,00	€ 31.450,00	€ -	€ 17.800,00	€ -
39.01.04.0001	Imposta di registro	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0002	Imposta ipotecaria e catasale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0003	Tassa concessioni amministrative	€ 600,00	€ 600,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0004	Imposta di Bollo	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0005	IVVM	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0006	IVM-LTASI	€ 81.250,00	€ 11.900,00	€ -	€ 31.450,00	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0007	IVA indeducibile	€ 130.000,00	€ 37.700,00	€ 92.300,00	€ -	€ -	€ 17.800,00	€ -
39.01.04.0008	Altre imposte e tasse	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2019	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Immobili ERP	Gestioni Immobiliari Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Altro attività Interv. edifici dest. alla vend.	
C	ONERI FINANZIARI							
17	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.01	da imprese controllate	€ -	€ -					
50.02	da imprese collegate	€ -	€ -					
50.03	da controllanti	€ -	€ -					
50.04	altri	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.01	Interessi ed oneri bancari e postali	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.01.0001	*interessi bancari	€ -	€ -					
50.04.01.0002	*spese su depositi bancari e postali	€ 3.000,00	€ 3.000,00					
50.04.01.0003	*interessi ed oneri sconto ed incasso effetti	€ -	€ -					
50.04.02	Interessi su mutui	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.02.0001	*di alloggi locali e servizi residenz. costruiti con contrib. dello Stato							
50.04.02.0002	*di alloggi locali e servizi residenz. costruiti con contrib. di altri Enti							
50.04.02.0003	*di alloggi locali e servizi residenz. costruiti senza contributo							
50.04.02.0004	*di alloggi locali e servizi residenziali di edilizia agevolata o convenz.							
50.04.02.0005	*contratto per ripiano disavanzi							
50.04.03	Interessi ed oneri su altri debiti	€ 500,00	€ 500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.03.0001	*interessi su finanziamenti Cer	€ -	€ -					
50.04.03.0002	*interessi su debiti verso fornitori	€ -	€ -					
50.04.03.0003	*interessi su depositi cauzionali	€ -	€ -					
50.04.03.0004	*interessi ed oneri diversi	€ 500,00	€ 500,00		€ -			
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ -						
18	Svalutazioni	€ -						
55.01	di partecipazioni							
55.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
55.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.							
55.04	altre svalutazioni							

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2019	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività	
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per sforzi	Interv. edifici dest. alla vend.	
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 48.000,00	€ -	€ 30.500,00	€ 12.000,00	€ 5.500,00	€ -	€ -
90.01	Imposte correnti	€ 48.000,00	€ -	€ 30.500,00	€ 12.000,00	€ 5.500,00	€ -	€ -
90.01.01	Ires	€ 32.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ 9.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -
90.01.01.0001	*Ires	€ 32.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ 9.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -
90.01.02	Irap	€ 16.000,00	€ -	€ 10.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ -	€ -
90.01.02.0001	*Irap	€ 16.000,00	€ -	€ 10.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ -	€ -
90.02	Imposte differite	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.01	Imposte differite Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.01.0001	*Imposte differite Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.02	Imposte differite Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.02.0001	*Imposte differite Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03	Imposte anticipate	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.01	Imposte anticipate Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.01.0001	*Imposte anticipate Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.02	Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.02.0001	*Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO	€ 4.842.727,00	€ 441.160,00	€ 3.531.355,00	€ 140.373,00	€ 25.038,00	€ 804.800,00	€ -
	ripartizione costi comuni ai servizi	€ 441.160,00		€ 432.381,00	€ 4.387,00	€ 4.412,00		
	TOTALE	€ 4.942.727,00		€ 3.963.736,00	€ 144.740,00	€ 29.451,00	€ 804.800,00	€ -