



# 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 31/12/2017**

# EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2017

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<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	5.187	2.832
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	14.935	5.680
7) altre	367.041	368.074
Totale immobilizzazioni immateriali	387.163	376.586
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.082.899	3.196.197
4) altri beni	29.970	35.829
5) immobilizzazioni in corso e acconti	66.886	135.762
Totale immobilizzazioni materiali	3.179.755	3.367.788
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.566.918	3.744.374
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.789.371	1.776.424
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.439.225	1.387.057
Totale rimanenze	3.228.596	3.163.481
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.339.580	1.333.376
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.099.215	1.289.355
Totale crediti verso clienti	2.438.795	2.622.731
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.297	66.634
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	47.297	66.634
5-ter) imposte anticipate	63.832	63.832
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	222.162	211.060
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	222.162	211.060
Totale crediti	2.772.086	2.964.257
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.825.524	3.672.700
2) assegni	27	0
3) danaro e valori in cassa	1.213	1.014
Totale disponibilità liquide	4.826.764	3.673.714
Totale attivo circolante (C)	10.827.446	9.801.452
D) Ratei e risconti	26.702	37.341

Totale attivo	14.421.066	13.583.167
<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	68.879	66.299
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.308.611	1.259.588
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
<b>Totale altre riserve</b>	<b>2.828.482</b>	<b>2.779.459</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	49.730	51.605
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.947.091</b>	<b>6.897.363</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	708.206	690.912
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>708.206</b>	<b>690.912</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>703.240</b>	<b>694.899</b>
<b>D) Debiti</b>		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.433.348	414.494
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>1.433.348</b>	<b>414.494</b>
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	639.870	626.290
<b>Totale acconti</b>	<b>640.870</b>	<b>627.290</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	245.878	378.553
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>245.878</b>	<b>378.553</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.558	39.830
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>41.558</b>	<b>39.830</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.099	91.520
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>93.099</b>	<b>91.520</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.508.561	2.458.951
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.099.215	1.289.355
<b>Totale altri debiti</b>	<b>3.607.776</b>	<b>3.748.306</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>6.062.529</b>	<b>5.299.993</b>

---

E) Ratei e risconti	0	0
Totale passivo	14.421.066	13.583.167

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.031.474	4.094.696
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	52.168	50.738
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	86.292	56.580
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	5.221
altri	38.913	20.363
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>38.913</b>	<b>25.584</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.208.847</b>	<b>4.227.598</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	17.117	15.950
7) per servizi	1.642.712	1.706.753
8) per godimento di beni di terzi	244.113	252.963
9) per il personale		
a) salari e stipendi	998.175	991.970
b) oneri sociali	265.727	247.195
c) trattamento di fine rapporto	75.373	71.262
d) trattamento di quiescenza e simili	976	3.731
e) altri costi	5.499	4.677
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.345.750</b>	<b>1.318.835</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	13.764	7.771
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	107.706	105.454
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.693	4.654
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>126.163</b>	<b>117.879</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(12.947)	(12.947)
12) accantonamenti per rischi	0	150.000
13) altri accantonamenti	17.295	17.941
14) oneri diversi di gestione	853.176	669.043
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.233.379</b>	<b>4.236.417</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(24.532)</b>	<b>(8.819)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	103.110	103.600
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>103.110</b>	<b>103.600</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>103.110</b>	<b>103.600</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.852	2.586
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>1.852</b>	<b>2.586</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>101.258</b>	<b>101.014</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>76.726</b>	<b>92.195</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.996	51.906

---

imposte differite e anticipate	0	(11.316)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	26.996	40.590
21) Utile (perdita) dell'esercizio	49.730	51.605

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	49.730	51.605
Imposte sul reddito	26.996	40.590
Interessi passivi/(attivi)	(101.258)	(101.014)
(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	(24.532)	(8.819)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	80.131	226.722
Ammortamenti delle immobilizzazioni	121.470	113.225
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	4.693	4.254
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>206.294</b>	<b>344.201</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	181.762	335.382
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(65.115)	(63.685)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(25.768)	(49.666)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	8.855	(99.330)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.639	10.871
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	(777)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	276.926	(49.665)
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>205.537</b>	<b>(252.252)</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	387.299	83.130
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	101.258	101.014
(Imposte sul reddito pagate)	(26.996)	(76.045)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(59.150)	(6.888)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>15.112</b>	<b>18.081</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>402.411</b>	<b>101.211</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(61.204)	0
Disinvestimenti	0	258.118
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(24.341)	(226.676)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	195.102	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	(191.994)

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)	109.557	(160.552)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	641.084	142.336
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	(2)	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	641.082	142.336
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.153.050	82.995
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.672.700	3.589.116
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.014	1.603
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.673.714	3.590.719
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.825.524	3.672.700
Assegni	27	0
Danaro e valori in cassa	1.213	1.014
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.826.764	3.673.714
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2017

#### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 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.

#### **CRITERI DI REDAZIONE**

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio 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.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, 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 cespite.

Non risultano beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato, pertanto non sono stati iscritti debiti sulla base del criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

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.

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

Non risultano costi di pubblicità capitalizzati in esercizi precedenti all'entrata in vigore del D.Lgs 139/2015.

Non risultano costi di ricerca capitalizzati in esercizi precedenti all'entrata in vigore del D.Lgs 139/2015.

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

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 al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

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 e da altri enti pubblici 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.

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

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

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

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

## **Partecipazioni**

La società non detiene partecipazioni.

## **Titoli di debito**

La Società non detiene titoli di debito.

## **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 e/o di produzione, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna.

## **Strumenti finanziari derivati**

Non risultano strumenti finanziari derivati.

## **Crediti**

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

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

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

Pertanto tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, previsto dall'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile, infatti 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 sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché a copertura 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, anche per i motivi sopra indicati.

## ***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 che 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 dell'attivo circolante***

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

### **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.

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 che tali differenze si riverseranno.

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.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo 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 in cui è stata effettuata la prestazione, quelli finanziari e di altra natura sono rilevati 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 di chiusura 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 crediti scadenti oltre l'esercizio successivo.

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

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

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

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, anche per i motivi sopra indicati.

### **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.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con parti correlate sono effettuate in base alle disposizioni del contratto di servizio o secondo le normali condizioni di mercato.

## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

##### CREDITI VERSO SOCI

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

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

#### Immobilizzazioni

##### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 387.163 (€ 376.586 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	2.832	77.527	368.074	448.433
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	71.847	0	71.847
Valore di bilancio	2.832	5.680	368.074	376.586
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	6.484	18.890	417.263	442.637
Ammortamento dell'esercizio	4.129	9.635	0	13.764
Altre variazioni	0	0	(418.296)	(418.296)
Totale variazioni	2.355	9.255	(1.033)	10.577
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	5.187	96.417	367.041	468.645
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	81.482	0	81.482
Valore di bilancio	5.187	14.935	367.041	387.163

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 367.041 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Manut.straord.rec. risan. e ristruttur. beni di terzi	368.074	-1.033	367.041
<b>Totale</b>		368.074	-1.033	367.041

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

Dall'anno 2004 fino a tutto l'esercizio 2017 i costi per tali interventi sono stati di euro 6.222.449, finanziati per euro 5.855.408.

#### **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. In questo esercizio sono stati iscritti in tale voce, con il consenso del Collegio Sindacale, gli oneri sostenuti per l'adeguamento dello statuto alle disposizioni del D.Lgs. 19/08 /2016 n. 175 per l'importo di euro 6.484. In considerazione della loro utilità pluriennale, in questo esercizio sono stati ammortizzati, in ragione del 20% annuo, l'ultima quota degli oneri iscritti nell'esercizio 2013 e la prima quota degli oneri iscritti in questo esercizio.

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

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

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
	Costi per variazioni statutarie e altri	2.832	6.484	4.129	0	2.355	5.187
<b>Totale</b>		2.832	6.484	4.129	0	2.355	5.187

## Immobilizzazioni materiali

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 3.179.755 (€ 3.367.788 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>	4.419.667	173.740	135.762	4.729.169
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.223.470	137.911	0	1.361.381
<b>Valore di bilancio</b>	3.196.197	35.829	135.762	3.367.788
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	36.617	4.448	60.057	101.122
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	1.344.770	0	(1.344.770)	0
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	1.321	0	1.321
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	97.399	10.307	0	107.706
<b>Altre variazioni</b>	(1.397.286)	1.321	1.215.837	(180.128)
<b>Totale variazioni</b>	(113.298)	(5.859)	(68.876)	(188.033)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	4.403.769	176.867	66.886	4.647.522
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.320.870	146.897	0	1.467.767
<b>Valore di bilancio</b>	3.082.899	29.970	66.886	3.179.755

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

**Composizione della voce "Altri beni"**

La voce "Altri beni" pari a € 29.970 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili e arredi	3.222	-503	2.719
	Macchine per ufficio	32.607	-5.356	27.251
<b>Totale</b>		35.829	-5.859	29.970

**Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso**

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	122.450
<b>Totale</b>	122.450

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

Non risultano.

**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>	23.435.115	0	0	0	2.670.445	26.105.560
<b>Contributi</b>	23.418.500	0	0	0	2.534.683	25.953.183
<b>Costo netto</b>	16.615	0	0	0	135.762	152.377
<b>Valori contabili</b>	16.615	0	0	0	135.762	152.377
<b>Incrementi/ (Decrementi) esercizio</b>						
<b>Acquisti/ (Alienazioni)</b>	1.381.387	0	0	0	-1.284.713	96.674
<b>Contributi</b>	1.397.285	0	0	0	-1.215.837	181.448
<b>Valori finali</b>						
<b>Costo lordo</b>	24.816.502	0	0	0	1.385.732	26.202.234
<b>Contributi</b>	24.815.785	0	0	0	1.318.846	26.134.631
<b>Costo netto</b>	717	0	0	0	66.886	67.603
<b>Valori contabili</b>	717	0	0	0	66.886	67.603

### 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 177.130;

terreni edificati ..... euro 886.940.

totale terreni ..... euro 1.156.402.

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione ..... euro 1.281.584;

Stabili di proprietà in uso diretto .... euro 644.196.

totale stabili di proprietà ..... euro 1.925.780.

Fabbricati realizzati in concessione euro 24.816.502;

Finanziamenti Erp ricevuti ..... euro 24.815.785.

differenza ..... euro 717.

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione euro 1.385.732;

Finanziamento Erp ricevuto ..... euro 1.318.846;

differenza ..... euro 66.886.

L'importo di euro 717 relativo ai fabbricati realizzati in concessione e l'importo di euro 66.886 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.

**Immobilizzazioni finanziarie****Immobilizzazioni finanziarie**

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

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

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

**Crediti immobilizzati**

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

**Attivo circolante****Rimanenze****Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.228.596 (€ 3.163.481 nel precedente esercizio).

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono costituite da materiali edili per euro 12.295 e dai seguenti terreni edificabili:

- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione centro servizi destinato alla vendita per euro 201.699;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 342.396;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 762.472;
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 470.508.

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

- Costruzione di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna per euro 1.439.225.

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>	1.776.424	12.947	1.789.371
<b>Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati</b>	1.387.057	52.168	1.439.225
<b>Totale rimanenze</b>	3.163.481	65.115	3.228.596

## Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

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

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

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### **Crediti**

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 2.772.086 (€ 2.964.257 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>	1.344.273	1.099.215	2.443.488	4.693	2.438.795
<b>Crediti tributari</b>	47.297	0	47.297		47.297
<b>Imposte anticipate</b>			63.832		63.832
<b>Verso altri</b>	222.162	0	222.162	0	222.162
<b>Totale</b>	1.613.732	1.099.215	2.776.779	4.693	2.772.086

## 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.622.731	(183.936)	2.438.795	1.339.580	1.099.215	504.034
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	66.634	(19.337)	47.297	47.297	0	0
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	63.832	0	63.832			
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	211.060	11.102	222.162	222.162	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.964.257	(192.171)	2.772.086	1.609.039	1.099.215	504.034

## 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	2.438.795	2.438.795
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	47.297	47.297

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	63.832	63.832
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	222.162	222.162
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.772.086</b>	<b>2.772.086</b>

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

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

Non risultano.

### **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.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

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

Non risultano.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 4.826.764 (€ 3.673.714 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	3.672.700	1.152.824	4.825.524
<b>Assegni</b>	0	27	27
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	1.014	199	1.213
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.673.714</b>	<b>1.153.050</b>	<b>4.826.764</b>

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti attivi sono pari a € 26.702 (€ 37.341 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	37.341	(10.639)	26.702
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	37.341	(10.639)	26.702

*Composizione dei risconti attivi:*

	Descrizione	Importo
	Per spese postali e telefoniche	380
	Per spese per automezzi	238
	Per gestione sistema informativo	4.995
	Per costo buoni pasto per il personale	683
	Per imposta registro contratti locaz.	12.389
	Per acquisto giorn. riviste e pubblic.	4.598
	Per compensi e rimb. ad amministratori	1.394
	Per inden.comp.e rimb.sindaci	548
	Per altri costi del personale	1.477
<b>Totale</b>		26.702

## Oneri finanziari capitalizzati

### Oneri finanziari capitalizzati

Non risultano.

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

Non risultano.

### Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Non risultano.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 6.947.091 (€ 6.897.363 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	66.299	0	0	2.580	0	0		68.879
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.259.588	0	0	49.023	0	0		1.308.611
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	2.779.459	0	0	49.023	0	0		2.828.482
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	51.605	0	0	0	51.605	0	49.730	49.730
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.897.363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.603</b>	<b>51.605</b>	<b>0</b>	<b>49.730</b>	<b>6.947.091</b>

#### Dettaglio delle varie altre riserve

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

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	4.000.000	0	0	0
Riserva legale	64.268	0	0	2.031
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.220.997	0	0	38.591
Varie altre riserve	1.519.870	0	0	0
Totale altre riserve	2.740.867	0	0	38.591
Utile (perdita) dell'esercizio	40.621	0	0	0
Totale Patrimonio netto	6.845.756	0	0	40.622

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		4.000.000
Riserva legale	0	0		66.299
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0		1.259.588
Varie altre riserve	0	1		1.519.871
Totale altre riserve	0	1		2.779.459
Utile (perdita) dell'esercizio	40.621	0	51.605	51.605
Totale Patrimonio netto	0	1	51.605	6.897.363

## 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	68.879	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.308.611	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871			0	0	0
Totale altre riserve	2.828.482			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Totale</b>	6.897.361			0	0	0

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

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

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

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

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

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

Non risultano.

#### **Riserve di rivalutazione**

Non risultano.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 708.206 (€ 690.912 nel precedente esercizio).

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

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

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	0	0	0	690.912	690.912
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Altre variazioni</b>	0	0	0	17.294	17.294
<b>Totale variazioni</b>	0	0	0	17.294	17.294
<b>Valore di fine esercizio</b>	0	0	0	708.206	708.206

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 703.240 (€ 694.899 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	694.899
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	62.836
Utilizzo nell'esercizio	51.529
Altre variazioni	(2.966)
<b>Totale variazioni</b>	8.341
Valore di fine esercizio	703.240

## Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 6.062.529 (€ 5.299.993 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso altri finanziatori	414.494	1.018.854	1.433.348
Acconti	627.290	13.580	640.870
Debiti verso fornitori	378.553	-132.675	245.878
Debiti tributari	39.830	1.728	41.558
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	91.520	1.579	93.099
Altri debiti	3.748.306	-140.530	3.607.776
<b>Totale</b>	<b>5.299.993</b>	<b>762.536</b>	<b>6.062.529</b>

## 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
Debiti verso altri finanziatori	414.494	1.018.854	1.433.348	1.433.348	0	0
Acconti	627.290	13.580	640.870	1.000	639.870	635.870
Debiti verso fornitori	378.553	(132.675)	245.878	245.878	0	0

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti tributari	39.830	1.728	41.558	41.558	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.520	1.579	93.099	93.099	0	0
Altri debiti	3.748.306	(140.530)	3.607.776	2.508.561	1.099.215	504.034
<b>Totale debiti</b>	<b>5.299.993</b>	<b>762.536</b>	<b>6.062.529</b>	<b>4.323.444</b>	<b>1.739.085</b>	<b>1.139.904</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso altri finanziatori	1.433.348	1.433.348
Acconti	640.870	640.870
Debiti verso fornitori	245.878	245.878
Debiti tributari	41.558	41.558
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.099	93.099
Altri debiti	3.607.776	3.607.776
<b>Debiti</b>	<b>6.062.529</b>	<b>6.062.529</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso altri finanziatori	1.433.348	1.433.348
Acconti	640.870	640.870
Debiti verso fornitori	245.878	245.878
Debiti tributari	41.558	41.558
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.099	93.099
Altri debiti	3.607.776	3.607.776
<b>Totale debiti</b>	<b>6.062.529</b>	<b>6.062.529</b>

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

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

Non risultano.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

**Finanziamenti effettuati dai soci**

Non risultano.

**Ristrutturazione del debito**

Non sono state effettuate ristrutturazioni del debito.

**Ratei e risconti passivi**

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

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

## Nota integrativa, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

#### Valore della produzione

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

##### 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	3.647.926
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	316.336
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	52.778
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	1.609
Affitti delle aree	12.825
<b>Totale</b>	<b>4.031.474</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	4.031.474
<b>Totale</b>	<b>4.031.474</b>

##### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 38.913 (€ 25.584 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Contributi in conto esercizio</b>	5.221	-5.221	0
<b>Altri</b>			
<b>Rimborsi spese</b>	0	5.487	5.487
<b>Plusvalenze di natura non finanziaria</b>	260	-200	60
<b>Sopravvenienze e insussistenze attive</b>	400	2.006	2.406
<b>Altri ricavi e proventi</b>	19.703	11.257	30.960
<b>Totale altri</b>	20.363	18.550	38.913
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	25.584	13.329	38.913

## Costi della produzione

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.642.712 (€ 1.706.753 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Spese generali</b>	194.611	-4.568	190.043
<b>Spese di amministrazione degli stabili</b>	513.380	54.230	567.610
<b>Spese di manutenzione degli stabili</b>	940.654	-120.734	819.920
<b>Spese di gestione dei servizi a rimborso</b>	1.663	-54	1.609
<b>Spese dell'attività costruttiva</b>	56.445	7.085	63.530
<b>Totale</b>	1.706.753	-64.041	1.642.712

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 244.113 (€ 252.963 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Affitti e locazioni</b>	3.696	0	3.696
<b>Altri</b>	249.267	-8.850	240.417
<b>Totale</b>	252.963	-8.850	244.113

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 853.176 (€ 669.043 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
<b>Imposte di bollo</b>	1.648	-494	1.154
<b>ICI/IMU</b>	60.980	9	60.989
<b>Imposta di registro</b>	800	200	1.000
<b>IVA indetraibile</b>	129.964	-5.969	123.995
<b>Diritti camerali</b>	516	0	516
<b>Perdite su crediti</b>	520	23.097	23.617
<b>Abbonamenti riviste, giornali ...</b>	6.148	301	6.449
<b>Quota fondo sociale regionale ERP</b>	35.882	-1.293	34.589
<b>Q.ta risorse dest.riqualif.patrim. abit. pubblico - art. 23 LRT.96 /1996</b>	348.569	226.596	575.165
<b>Sopravvenienze e insussistenze passive</b>	61.389	-60.594	795
<b>Contributi associativi</b>	15.900	1.080	16.980
<b>Altri oneri di gestione</b>	6.727	1.200	7.927
<b>Totale</b>	669.043	184.133	853.176

## Proventi e oneri finanziari

### Composizione dei proventi da partecipazione

#### Proventi da partecipazione

Non risultano.

#### Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 103.110 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche euro 29.072;
- Interessi da assegnatari per dilazione debiti euro 4.173;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 69.865.

	Proventi diversi dai dividendi
<b>Da altri</b>	103.110
<b>Totale</b>	103.110

### 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	1.852
<b>Totale</b>	<b>1.852</b>

Tale voce è costituita da euro 1.852 per spese su depositi bancari e postali.

#### Utili e perdite su cambi

Non risultano.

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

#### RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano.

#### COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non risultano.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
<b>IRES</b>	20.287	0	0	0	
<b>IRAP</b>	6.709	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>26.996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte anticipate, in quanto in questo esercizio si è ritenuto di non fare l'accantonamento prudenziale relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'Inps, in riferimento all'andamento positivo del contenzioso legale.

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

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

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

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

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

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

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

Crediti per imposte anticipate	IRES da diff. tempor.	IRES da perdite fiscali	IRAP da diff. tempor.	Totale
1.Importo iniziale	63.832	-	-	63.832
2.Aumenti				
2.1 Imposte anticipate.sorte nell'esercizio		-	-	
2.2 Altri aumenti	-	-	-	-
3. Diminuzioni				
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		-	-	
3.2 Altre diminuzioni	-	-	-	-
4. Importo finale	63.832	-	-	63.832

**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	76.726	
Crediti di imposta su fondi comuni di investimento		
Risultato prima delle imposte	76.726	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		- 24.532
Onere fiscale teorico (aliquota base)	9.207	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi		
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti		
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti		
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	92.334	196.550
Imponibile fiscale	169.060	172.018
Utilizzo perdite fiscali pregresse		
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	169.060	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto del valore della produzione estera	169.060	172.018
Imposte correnti (aliquota base)	20.287	6.709
Abbattimento per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	20.287	6.709

## **Nota integrativa, 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:

	<b>Numero medio</b>
<b>Dirigenti</b>	1
<b>Quadri</b>	3
<b>Impiegati</b>	21
<b>Totale Dipendenti</b>	25

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

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

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

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
<b>Compensi</b>	35.324	21.229

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

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

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

	<b>Valore</b>
<b>Revisione legale dei conti annuali</b>	7.800
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	7.800

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

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

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

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

## Titoli emessi dalla società

### Titoli emessi dalla società

Non risultano.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

### Strumenti finanziari

Non risultano emessi strumenti finanziari.

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

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

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

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

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

Non sussistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni con parti correlate

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono.

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

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

Non risultano fatti di rilievo, avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, che potrebbero avere effetto, oltre che sulla gestione dell'esercizio 2017, sul futuro sviluppo della società.

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

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

Non risultano.

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

**Strumenti finanziari derivati**

Non sussistono.

## **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.

## **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 49.730 per il 5%, pari ad euro 2.487, 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 ✉ [epgsa@legalmail.it](mailto:epgsa@legalmail.it)

---

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE**

**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2017**

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, corredato della Relazione sulla Gestione.

Tale relazione è redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile.

Al 31/12/2017 si è chiuso il quattordicesimo 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 e nel rispetto 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.

### Situazione della Società

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

Stato patrimoniale riclassificato	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	20.122	8.512	11.610
Immobilizzazioni immateriali Erp	367.041	368.074	- 1.033
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>387.163</b>	<b>376.586</b>	<b>10.577</b>
Immobilizzazioni materiali Non Erp	3.112.152	3.215.411	- 103.259
Immobilizzazioni materiali Erp	67.603	152.377	- 84.774
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>3.179.755</b>	<b>3.367.788</b>	<b>- 188.033</b>
Crediti a medio lungo termine	1.099.215	1.289.355	- 190.140
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.099.215</b>	<b>1.289.355</b>	<b>- 190.140</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>4.666.133</b>	<b>5.033.729</b>	<b>- 367.596</b>
Rimanenze	<b>3.228.596</b>	<b>3.163.481</b>	<b>65.115</b>
Crediti commerciali	1.023.639	1.014.645	8.994
Altri crediti	649.232	660.257	- 11.025
<b>Totale crediti</b>	<b>1.672.871</b>	<b>1.674.902</b>	<b>- 2.031</b>
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	4.826.764	3.673.714	1.153.050
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.826.764</b>	<b>3.673.714</b>	<b>1.153.050</b>
Ratei e risconti attivi	<b>26.702</b>	<b>37.341</b>	<b>- 10.639</b>
<b>Attivo corrente</b>	<b>9.754.933</b>	<b>8.549.438</b>	<b>1.205.495</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>14.421.066</b>	<b>13.583.167</b>	<b>837.899</b>
Debiti Fornitori	172.406	163.550	8.855
Debiti Fornitori interventi edilizi	73.472	215.003	- 141.530
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	134.657	131.350	3.307
Debiti verso altri finanziatori	1.433.348	414.494	1.018.854
Altri debiti	2.508.561	2.458.951	49.610
<b>Totale debiti</b>	<b>4.323.444</b>	<b>3.384.348</b>	<b>939.096</b>
<b>Passività a breve termine</b>	<b>4.323.444</b>	<b>3.384.348</b>	<b>939.096</b>
Trattamento di fine rapporto	<b>703.240</b>	<b>694.899</b>	<b>8.341</b>
Fondi per rischi ed oneri	<b>708.206</b>	<b>690.912</b>	<b>17.294</b>
Altri debiti a medio e lungo termine	<b>1.739.085</b>	<b>1.915.645</b>	<b>- 176.560</b>
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>3.150.531</b>	<b>3.301.456</b>	<b>- 150.925</b>
Capitale conferito	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>-</b>
Riserve	<b>2.897.361</b>	<b>2.845.758</b>	<b>51.603</b>
Reddito netto	<b>49.730</b>	<b>51.605</b>	<b>- 1.875</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>6.947.091</b>	<b>6.897.363</b>	<b>49.728</b>
<b>Ttale fonti</b>	<b>14.421.066</b>	<b>13.583.167</b>	<b>837.899</b>

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

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE			Esercizio corrente	Esercizio precedente
A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 6.947.091}{\text{€ } 4.666.133} =$	1,49	1,37
B)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 10.097.622}{\text{€ } 4.666.133} =$	2,16	2,03
C)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi} + \text{rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 10.097.622}{\text{€ } 7.894.729} =$	1,28	1,24
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 6.947.091}{\text{€ } 14.421.066} =$	0,48	0,51
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 9.754.933}{\text{€ } 4.323.444} =$	2,26	2,53
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 6.526.337}{\text{€ } 4.323.444} =$	1,51	1,59
G)	Margine di Tesoreria	€ 2.202.893		€ 2.001.609

Si rileva pertanto che:

- l'indice A 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;
- l'indice B permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 116% gli impieghi fissi;
- l'indice C 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 indica un'altra situazione di equilibrio finanziario, infatti il capitale proprio finanzia il 48% di tutto il capitale investito;
- l'indice E di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,26 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- l'indice F di liquidità primaria (acid test) pari a 1,51 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

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 24.000.900 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

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

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1227 del 5/12/2016, risultano fondi impegnati per euro 22.218.617 e fondi da impegnare per euro 1.782.283.

## Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 49.730.

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

Conto economico riclassificato	31/12/2017	31/12/2016	variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.031.474	4.094.696	- 63.222
Variazioni delle rimanenze	65.115	63.685	1.430
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	86.292	56.580	29.712
Altri ricavi e proventi	38.913	25.584	13.329
Totale valore della produzione	4.221.794	4.240.545	- 18.751
Costi esterni	2.181.953	2.296.140	- 114.187
<b>Valore aggiunto</b>	<b>2.039.841</b>	<b>1.944.405</b>	<b>95.436</b>
Costo del lavoro	1.345.750	1.318.835	26.915
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>694.091</b>	<b>625.570</b>	<b>68.521</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	143.458	285.820	- 142.362
<b>Risultato operativo</b>	<b>550.633</b>	<b>339.750</b>	<b>210.883</b>
Q.ta risorse dest.riqual.pat.abit.pubbl.art.23 LRT.96/96	- 575.165	- 348.569	- 226.596
Proventi e oneri finanziari	101.258	101.014	244
<b>Risultato ordinario</b>	<b>76.726</b>	<b>92.195</b>	<b>- 15.469</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>76.726</b>	<b>92.195</b>	<b>- 15.469</b>
Imposte sul reddito	26.996	40.590	- 13.594
<b>Risultato netto</b>	<b>49.730</b>	<b>51.605</b>	<b>- 1.875</b>

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 23 della L.R.T. 96/1996, così come modificata dalla L.R.T. 41/2015 (cioè 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 575.165.

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 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 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:

## ESERCIZIO 2017

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96	€ 4.041.070,45	€ 3.465.905,45 € 575.165,00	€ 575.165,00 € -
Immobili di proprietà non ERP	€ 167.609,25	€ 141.490,65	€ 26.118,60
Attività diverse per c/terzi	€ 51.109,62	€ 27.497,83	€ 23.611,79
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 4.259.789,32</b>	<b>€ 4.210.058,93</b>	<b>€ 49.730,39</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 52.167,88	€ 52.167,88	€ 0,00
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 52.167,88</b>	<b>€ 52.167,88</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 4.311.957,20</b>	<b>€ 4.262.226,81</b>	<b>€ 49.730,39</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 49.730 deriva:

- per euro 26.118 dalla gestione degli immobili non erp;
- per euro 23.612 dalla gestione delle attività diverse per conto terzi

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

#### ***Gestioni immobiliari***

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

La società, in riferimento alla normativa regionale vigente e 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.

Con i proventi dei canoni di ERP la società deve provvedere a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione.

Deve inoltre:

- riconoscere al "*fondo sociale regionale*" l'1% del monte canoni di ERP previsto dall'art 29 della legge regionale 96/1996;
- accantonare al "*Fondo Sociale situazioni di disagio economico*" quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996.

L'eventuale avanzo della gestione canoni, come previsto dall'art. 23 della L.R.T. 96/96, dovrà essere destinato alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso.

I fatti gestionali al 31/12/2017 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.495.332,90
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	183.078,76
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	52.777,58
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	1.608,86
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	86.291,99
Altri ricavi e proventi	€.	26.664,63
Proventi finanziari	€.	74.038,08
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	121.277,65
<b>Totale ricavi</b>	<b>€.</b>	<b>4.041.070,45</b>

Costi di amministrazione stabili	€.	496.003,09
Costi di manutenzione stabili	€.	799.402,20
Costi per servizi a rimborso	€.	1.608,86
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	13.784,20
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	240.416,98
Costi del personale	€.	1.316.304,98
Altri costi del personale	€.	9.152,39
Accantonamento per rischi su crediti	€.	4.363,53
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico LRT. 96/1996 art. 32 bis	€.	17.294,50
Oneri diversi di gestione (fondo sociale regionale)	€.	34.589,00
Altri oneri diversi di gestione	€.	109.643,21
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	9.778,00
Costi e oneri generali di competenza	€.	413.564,51
<b>Totale costi</b>	<b>€.</b>	<b>3.465.905,45</b>

**Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 23 LR. 96/1996** € **575.165,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 91,68

ed è così destinato:

- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,91
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,45
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,31
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	17,68
- costi del personale	€	34,77
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	8,56
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	7,67
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,26
	€	<u>76,61</u>

Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 23 LR. 96/1996

€ 15,07

TOTALE

€ 91,68

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. 23 della legge regionale 96/1996, con i rientri vincolati all'art. 25 della legge 513/1977 e con altri fondi di edilizia sovvenzionata, nell'esercizio 2017 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi per l'importo di euro 37.576;
- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 48.716.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 13.784.

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

Al 31/12/2017 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- Nuova costruzione n.20 alloggi in Grosseto Peep Stiacciole lotto 3, finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n.6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa - DPCM.16-7-2009;

Nel 2017 sono stati ultimati e consegnati i seguenti nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica:

- n.12 alloggi in Castiglione della Pescaia, finanziati con i rientri della legge 560/93;

## 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 167.609 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.807, l'I.M.U. per euro 31.365, le spese di manutenzione degli stabili per euro 11.127 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 13.065) ammontano complessivamente a euro 141.491 con un utile di questa gestione di euro 26.118.

## 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 51.110 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 27.498 con un utile di euro 23.612.

<b>Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2017</b>	<b>num. unità immobiliari</b>
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	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 Monte Argentario	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 Sorano	61
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	<b>3.177</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	2
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	88
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	
<i>totale</i>	<b>90</b>
totale patrimonio gestito	<b>3.291</b>

## **Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita**

Alla fine dell'esercizio 2017 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.228.596, le quali sono costituite da:

- 1) Materiali edili presenti nel cantiere di Grosseto località Stiacciole, lotto n.3 per euro 12.295;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 201.699;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 342.396;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 762.472;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 470.509;
- 6) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.439.225.

Nel corso del 2017 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 47.369.

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

Per quanto riguarda l'intervento di costruzione di 16 alloggi situato in Grosseto via Orcagna, si fa presente che nell'esercizio 2012 era iniziata la costruzione ed erano maturati lavori per oltre 420.000 euro pari a circa il 40% del totale dell'appalto. Nell'anno 2013 l'impresa appaltatrice ha abbandonato il cantiere e da allora non sono maturati stati avanzamento lavori, anzi in questo periodo l'impresa appaltatrice è stata dichiarata fallita e nel precedente esercizio la Società è rientrata in possesso del cantiere. Attualmente sono in corso le procedure per riappaltare il completamento dell'opera.

## **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	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{€ \quad 550.633}{€ \quad 14.421.066} = 3,82\%$	2,50%
ROS	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{ricavi}}$	$\frac{€ \quad 550.633}{€ \quad 4.221.794} = 13,04\%$	8,01%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{€ \quad 49.730}{€ \quad 6.947.091} = 0,72\%$	0,75%

## 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>	<u>€ 1.345.750 25</u>	= € 53.830	€ 54.951
<u>costi del personale valore della produzione</u>	<u>€ 1.345.750 € 4.221.794</u>	= 31,88%	31,10%
<u>costo degli organi sociali valore della produzione</u>	<u>€ 64.353 € 4.221.794</u>	= 1,52%	1,67%
<u>costo del personale alloggi e locali gestiti</u>	<u>€ 1.345.750 3.291</u>	= € 409	€ 402
<u>valore della produzione addetti</u>	<u>€ 4.221.794 25</u>	= € 168.872	€ 176.689
<u>ricavi per canoni di locazione valore della produzione</u>	<u>€ 3.660.751 € 4.221.794</u>	= 86,71%	88,99%
<u>ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione</u>	<u>€ 3.847.408 € 4.221.794</u>	= 91,13%	93,59%
<u>alloggi locati/gestiti addetti</u>	<u>3.291 25</u>	= 131,64	136,75
<u>canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile</u>	<u>€ 91,68 € 215,79</u>	= 42,49%	44,42%

## Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2017 è cessato dal servizio una unità lavorativa per dimissioni e sono state assunte due unità lavorative a tempo determinato.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 940 su un totale di ore lavorative di n. 44.234 pari al 2,13%.

Al 31/12/2017 il personale risulta essere di 25 unità di cui:

- n. 11 uomini e n. 12 donne di ruolo;
- n. 2 uomini a tempo determinato;
- n. 13 laureati, n. 10 diplomati e n. 2 con licenza media;
- n.10 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 11 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 4 dipendenti con età inferiore a 46 anni.

## 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.

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

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa azienda sono costituiti per oltre il 90% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli 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.

Infatti si deve rilevare la scarsa redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, a causa delle lentezze e delle lungaggini burocratiche che impediscono l'avvio e la conclusione dei lavori in tempi rapidi e ragionevoli.

La crescente 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	31/12/14	31/12/15	31/12/16	31/12/17
- anticipazioni quote condominiali per assegnatari	99.693	101.874	125.452	126.002
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	85.851	91.995	83.561	86.701
Totale	185.544	193.869	209.013	212.703

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.

## Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 575.165, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996.

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 95,20 del 2016 ad euro 91,68 del 2017.

Nel corso dell'anno 2017 sono stati venduti n. 2 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 49.730.

## Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la società ha impiegato significative energie per migliorare l'organizzazione dei vari procedimenti di gestione e di manutenzione del patrimonio di ERP.

Sono state poste le basi per l'avvio di nuove costruzioni per circa n. 40 alloggi di edilizia residenziale pubblica in vari Comuni della provincia di Grosseto.

## Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

## **Numero e valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società nel corso dell'esercizio**

Non si rilevano.

## **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 2018 cantieri per la costruzione di circa 40 alloggi di ERP.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP nel 2018 si prevede di riappaltare l'intervento edificatorio di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna e di eseguirvi gran parte dei lavori. Si prevede inoltre di iniziare le procedure di vendita 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.

## **Protezione dei dati personali (D.L.gs. 30.06.2003 n. 196)**

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 14 dicembre 2005 ha approvato il documento programmatico sulla sicurezza dei dati personali trattati dalla Società e negli esercizi successivi non si sono rilevate le condizioni per variare tale documento.

## **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.

Grosseto, lì 22 Marzo 2018.

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 ✉ epgspa@legalmail.it

---

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
SUL GOVERNO SOCIETARIO  
Art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19/08/2016 n. 175  
ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017**



# 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 31/12/2017*

Ai sensi dell'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 viene redatta questa relazione sul governo societario che viene allegata al bilancio chiuso al 31/12/2017, e a cui si rinvia per ulteriori informazioni.

### **Mercato di riferimento**

---

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

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

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

### **Assetto proprietario**

---

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

## **Governo societario**

---

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

- Assemblea dei Soci
- Consiglio di Amministrazione
- Collegio Sindacale
- Revisore Contabile
- Organo di Vigilanza (nominato con delibera del C.d.A. n.10/134 del 19/12/2016)
- Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la Trasparenza (nominato con delibera del C.d.A. n. 6/126 del 28/01/2016)

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

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

- Claudio Trapanese, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Paolo Albanese, Consigliere;
- Anna Maria Schimenti, Consigliere;
- Guido Mario Destri, Consigliere;
- Alessandra Fanciulli, 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;
- Andrea Pialli, Sindaco effettivo.

La revisione legale dei conti è affidata al Dott. Francesco Del Mazza.

## Esame patrimoniale e finanziario

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

<b>Stato Patrimoniale Attivo riclassificato</b>					
	2017	2016	2015	2014	2013
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	9.754.933,00	8.549.438,00	8.267.972,00	8.186.954,00	8.997.618,00
Liquidità immediate	4.826.764,00	3.673.714,00	3.590.719,00	3.436.818,00	4.782.017,00
Disponibilità Liquide	4.826.764,00	3.673.714,00	3.590.719,00	3.436.818,00	4.782.017,00
Liquidità differite	1.699.573,00	1.712.243,00	1.577.457,00	1.710.385,00	1.588.347,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.672.871,00	1.674.902,00	1.529.245,00	1.640.137,00	1.526.615,00
Ratei e risconti attivi	26.702,00	37.341,00	48.212,00	70.248,00	61.732,00
Rimanenze	3.228.596,00	3.163.481,00	3.099.796,00	3.039.751,00	2.627.254,00
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	4.666.133,00	5.033.729,00	4.941.007,00	5.064.840,00	4.700.029,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	20.122,00	8.512,00	9.263,00	11.767,00	12.065,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	367.041,00	368.074,00	148.418,00		30.913,00
Immobilizzazioni materiali NON ERP	3.112.152,00	3.215.411,00	3.296.463,00	3.398.956,00	3.491.286,00
Immobilizzazioni materiali ERP	67.603,00	152.377,00	351.539,00	525.587,00	50.070,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	1.099.215,00	1.289.355,00	1.135.324,00	1.128.530,00	1.115.695,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	14.421.066,00	13.583.167,00	13.208.979,00	13.251.794,00	13.697.647,00
<b>Stato Patrimoniale Passivo riclassificato</b>					
	2017	2016	2015	2014	2013
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	7.473.975,00	6.685.804,00	6.363.223,00	6.446.659,00	6.928.983,00
Passività a breve	4.323.444,00	3.384.348,00	3.447.155,00	3.644.889,00	4.249.162,00
Debiti Fornitori	172.406,00	163.550,00	262.882,00	216.074,00	136.097,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	73.472,00	215.003,00	131.645,00	178.247,00	177.573,00
Acconti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	134.657,00	131.350,00	160.777,00	119.892,00	128.429,00
Debiti verso altri finanziatori	1.433.348,00	414.494,00	313.497,00	540.760,00	589.070,00
Altri debiti	2.508.561,00	2.458.951,00	2.576.577,00	2.588.139,00	3.216.216,00
Ratei e risconti passivi	0,00	0,00	777,00	777,00	777,00
Passività a medio lungo termine	3.150.531,00	3.301.456,00	2.916.068,00	2.801.770,00	2.679.821,00
Trattamento di fine rapporto	703.240,00	694.899,00	638.886,00	625.990,00	595.319,00
Fondi per rischi ed oneri	708.206,00	690.912,00	522.970,00	449.480,00	384.772,00
Altri debiti a m/l termine	1.739.085,00	1.915.645,00	1.754.212,00	1.726.300,00	1.699.730,00
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	6.947.091,00	6.897.363,00	6.845.756,00	6.805.136,00	6.768.664,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	2.897.361,00	2.845.758,00	2.805.135,00	2.768.665,00	2.641.545,00
Utile (perdita) di esercizio	49.730,00	51.605,00	40.621,00	36.471,00	127.119,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	14.421.066,00	13.583.167,00	13.208.979,00	13.251.795,00	13.697.647,00

### Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	2017	2016	2015	2014	2013
<b>INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE</b>					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,49	1,37	1,39	1,34	1,44
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	2,16	2,03	1,98	1,90	2,01
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,28	1,24	1,21	1,19	1,29
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,48	0,51	0,52	0,51	0,49
<b>INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'</b>					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	2,26	2,53	2,40	2,25	2,12
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,51	1,59	1,51	1,41	1,50
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.202.893	€ 2.001.609	€ 1.721.021	€ 1.502.314	€ 2.121.202

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 2,16 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 48% 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 2,26 che indica come la società sia in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili.

Anche l'indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,51 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

## Esame dei risultati economici conseguiti

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

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>					
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.031.474,00	4.094.696,00	3.974.230,00	3.975.849,00	3.978.495,00
Variazioni delle rimanenze	65.115,00	63.685,00	60.044,00	412.497,00	34.075,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	86.292,00	56.580,00	31.527,00	<b>89.529,00</b>	<b>141.857,00</b>
Altri ricavi e proventi	38.913,00	25.584,00	20.091,00	104.513,00	153.441,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>4.221.794,00</b>	<b>4.240.545,00</b>	<b>4.085.892,00</b>	<b>4.582.388,00</b>	<b>4.307.868,00</b>
Costi esterni	2.181.953,00	2.296.140,00	2.212.370,00	2.702.681,00	2.468.645,00
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>2.039.841,00</b>	<b>1.944.405,00</b>	<b>1.873.522,00</b>	<b>1.879.707,00</b>	<b>1.839.223,00</b>
Costo del lavoro	1.345.750,00	1.318.835,00	1.288.073,00	1.451.007,00	1.345.000,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>694.091,00</b>	<b>625.570,00</b>	<b>585.449,00</b>	<b>428.700,00</b>	<b>494.223,00</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	143.458,00	285.820,00	186.721,00	178.985,00	127.156,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>550.633,00</b>	<b>339.750,00</b>	<b>398.728,00</b>	<b>249.715,00</b>	<b>367.067,00</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.23 LR.96/A	-575.165,00	-348.569,00	-319.545,00	-336.490,00	-326.242,00
Proventi e oneri finanziari	101.258,00	101.014,00	103.795,00	176.430,00	204.387,00
<b>RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE</b>	<b>76.726,00</b>	<b>92.195,00</b>	<b>182.978,00</b>	<b>89.655,00</b>	<b>245.212,00</b>
Imposte sul reddito	26.996,00	40.590,00	142.357,00	53.184,00	118.093,00
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>49.730,00</b>	<b>51.605,00</b>	<b>40.621,00</b>	<b>36.471,00</b>	<b>127.119,00</b>

### Principali indicatori della situazione economica

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

<b>INDICE</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>INDICI DI REDDITIVITA'</b>					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettito canono/capitale investito	3,82	2,50	3,03	1,41	2,68
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canonici/ricavi	13,04	8,01	9,81	4,12	8,53
ROE - utile netto d'esercizio/capitale prop	0,72	0,75	0,59	0,54	1,88

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

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

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

sfittanze di locali ad uso diverso da abitazione, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Va inoltre evidenziata la scarsa redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, a causa delle lentezze e delle lungaggini burocratiche che impediscono l'avvio e la conclusione dei lavori in tempi rapidi e ragionevoli.

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.

Analizzati i dati sopra esposti e valutati gli eventuali rischi si può concludere che, alla data di redazione del bilancio, non sussistono eventi che potrebbero compromettere la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel prevedibile futuro o tali da far 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 2017, dalla relazione annuale redatta dall'Organo di Vigilanza, nonché dalla relazione annuale redatta dal Responsabile della Prevenzione della

Corruzione, risulta un soddisfacente stato di applicazione delle regole volte a prevenire le ipotesi di reato e mette in luce le possibili azioni di miglioramento per un più efficiente controllo della aree più a rischio.

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

---

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

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

Grosseto, 22 Marzo 2018

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 31/12/2017***

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI  
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31  
DICEMBRE 2017

(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	€. 3.566.918;
Attivo circolante	€. 10.827.446;
Ratei e risconti attivi	<u>€. 26.702;</u>
Totale Attivo	€. 14.421.066;

Passivo

F.di rischi ed oneri	€. 708.206;
F.do T.F.R.	€. 703.240;
Debiti	<u>€. 6.062.529;</u>
Totale Passivo	€. 7.473.975;
Patrimonio Netto	€. 6.947.091;

Conto Economico

Valore della produzione	€. 4.208.847;
Costi della produzione	€. 4.233.379;
Proventi e oneri finanziari	<u>€. 101.258;</u>
Risultato prima delle Imposte	€. 76.726;
Imposte sul reddito	<u>€. 26.996;</u>
Utile dell'esercizio	€. 49.730;

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, 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.

L'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per

accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del giudizio professionale.

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 31 Marzo 2017.

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 2017 risulta essere un utile pari ad € 49.730,00.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Edilizia Provinciale Grossetana Spa. E' 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 2017.

Grosseto, lì 29 Marzo 2018.

**Il Revisore Legale dei conti**  
**Dott. Francesco Del Mazza**

**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 31/12/2017***

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017**

Relazione ai sensi dell'articolo 2429, comma2, c.c.

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

#### Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati e attività svolta

Il Collegio sindacale ha svolto la propria attività ispirandosi alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed esperti Contabili.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'evoluzione dell'attività svolta dalla società, sulla struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e dell'assetto economico/patrimoniale e, per quanto è stato possibile, il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza e affidabilità del sistema amministrativo e contabile, grazie anche alle informazioni acquisite dai responsabili delle funzioni e dal Revisore legale.

Sin dal suo insediamento il Collegio ha provveduto ad identificare le principali aree di rischio legate alle attività previste dall'oggetto sociale, tenendo conto della struttura organizzativa e contabile e, prendendo visione anche delle relazioni dell'organo di Vigilanza, la società a partire dal 1 Gennaio 2017 ha adottato il Mog (Modello organizzativo di gestione); da questa prima analisi è stato possibile confermare quanto segue:

- L'attività tipica della 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 invariate;
- le risorse umane costituenti la forza lavoro non sono sostanzialmente mutate;
- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali 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 i consulenti legali esterni;

Il Collegio ha partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta il Collegio sindacale può affermare quanto segue:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo amministrativo sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e della sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società,
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e nella sua affidabilità di rappresentare correttamente i fatti di gestione ;
- nel corso dell'attività di vigilanza, non sono emersi ulteriori fatti amministrativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- il collegio non ha dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 del c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2409 comma 7 c.c.;
- il collegio con verbale del 1 Febbraio 2018 ha rilasciato parere favorevole circa lo stralcio di alcuni crediti ritenuti ormai inesigibili per un ammontare complessivo pari ad 28.271,67. Tutta la documentazione inerente a supporto è stata visionata dal Collegio.

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, inoltre l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'articolo 2428 c.c. e ai sensi dell'articolo 6 comma 4 D.lgs 19 Agosto 2016 n. 175 è stata redatta la Relazione sul Governo Societario. Tutti i documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile così come previsto dall'articolo 2429 c.c.

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

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

## CONCLUSIONI

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2017, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio di € 49.730,00 e concorda con la proposta di destinazione dello stesso fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Grosseto, 5 Aprile 2018.

### **IL COLLEGIO SINDACALE**

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Rag. Andrea Piali

**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**

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI  
DI APPROVAZIONE  
BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017**

# 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. 43

Il giorno 24 del mese di Aprile dell'anno 2018 con inizio alle ore 10,30 presso la sede sociale in Grosseto via Arno n. 2 si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

### ORDINE DEL GIORNO

N.	Oggetto	nota
1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 175/2016, a chiusura dell'esercizio 2017;	
3	Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione in sostituzione della dimissionaria Alessandra Fanciulli;	
4	Varie ed eventuali.	

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 - 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 Crisanti

Comune di: **CINIGIANO**  
Sede: Piazzale Cap. Bruchi – 58044 Cinigiano  
Partita IVA 00117340539  
Codice Fiscale: 00117340539  
N. azioni: 40.800 per € 40.800,00 pari a 1,02 % del Capitale sociale  
Rappresentato dal Vicesindaco Francesca Bianchi

Comune di: **CIVITELLA PAGANICO**  
Sede: Via I Maggio - 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 dalla delegata Francesca Bianchi

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 dal delegato Ass. Giacomo Cerboni

Comune di: **MANCIANO**  
Sede: Piazza Magenta, 1 – 52040 Manciano  
Partita IVA: 00112580535  
Codice Fiscale 00112580535  
N. azioni: 98.800 per € 98.800,00 pari a 2,47 % del Capitale sociale  
Rappresentato dal delegato Fiorenzo Dionisi

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 dalla delegata Tiziana Goffo

Comune di: **PITIGLIANO**  
Sede: Piazza Garibaldi – 58017 Pitigliano  
Partita IVA: 00128620531  
Codice Fiscale 00128620531  
N. azioni: 77.600 per € 77.600,00 pari a 1,94 % di Capitale sociale  
Rappresentato dalla delegata 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 pari a 0,90 % del Capitale sociale  
Rappresentato dal Sindaco Federico Balocchi

Le firme 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>Paolo</b>	<b>Albanese</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Guido Mario</b>	<b>Destri</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Anna Maria</b>	<b>Schimenti</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Elena</b>	<b>Insabato</b>	Presidente Collegio Sindacale	<b>X</b>	
<b>Gianluca</b>	<b>Ancarani</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	
<b>Andrea</b>	<b>Pialli</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	
<b>Francesco</b>	<b>Del Mazza</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 n. 2018/3827 del 3.04.2018 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 1.994.000 su totali di 4.000.000 e quindi corrispondente al 48,95 % del Capitale sociale, in base all'art. 10 dichiara l'Assemblea validamente costituita e legittimata a deliberare.

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

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

**Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 – deliberazioni inerenti e conseguenti.**

## IL PRESIDENTE

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude con un utile di euro 49.730.

Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di euro 575.165, tali risorse dovranno essere versate entro il 30 Giugno 2018 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 3.495.333, inferiore di circa euro 117.000 a quello dell'esercizio precedente. Il canone medio mensile del 2017 risulta essere di euro 91,68, mentre quello conseguito nel 2016 era stato di euro 95,20.

Anche la gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda, ad uso diverso da quello abitativo, nel 2017 ha dato buoni risultati, con il conseguimento di un utile di oltre 26.000 euro.

Nel corso di quest'anno, sono stati venduti n. 2 alloggi popolari di cui uno secondo il vecchio Piano di vendita regionale ed uno con la legge regionale toscana n. 5/2014, mentre sono stati consegnati 12 nuovi alloggi a Castiglione della Pescaia.

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

Anche per l'anno 2017 la morosità consolidata si attesta sul valore del 1,19 % (1,25 % nel 2016). 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. 3.177 alloggi (3162 nel 2016), di cui 1.555 a Grosseto, n. 386 ad Orbetello, n. 256 a Follonica e n. 240 a Monte Argentario, solo per ricordare i Comuni con maggiore patrimonializzazione. La richiesta di case popolari è stabile. Variazione in negativo, nella richiesta di alloggi di ERP, si è registrata solamente nei confronti dei cittadini extracomunitari da quando, per legge regionale, devono dimostrare l'impossidenza nel paese di provenienza.

Senza affrontare le graduatorie di emergenza abitativa si è potuto verificare che solo nel Comune di Grosseto le famiglie in attesa di un alloggio sociale sono 401, nel Comune di Follonica 111, in quello di Monte Argentario 82, ad Orbetello 95 (i dati sono aggiornati a oggi). Anche nei Comuni più piccoli si registra la stessa tendenza, seppur proporzionata al numero di abitanti.

Nel 2017 sono state trattate n. 661 richieste di manutenzione ordinaria per complessivi € 240.425. Le spese per manutenzione straordinaria e le ristrutturazioni degli alloggi di risulta ammontano ad € 488.596.

Qualche problema si registra a fronte del recupero degli alloggi di risulta (alloggi che si liberano e prima di essere riassegnati devono essere manutenzionati/adequati). Le difficoltà hanno riguardato in un primo tempo l'inesperienza dell'Imprese aggiudicatrici che hanno faticato ad entrare a regime e quindi il nuovo Codice degli Appalti che non ha certo snellito le procedure di appalto.

Le indicazioni di legge che hanno portato all'aggiudicazione a n. 4 Imprese anziché n. 6 degli anni precedenti hanno acuito i ritardi.

La conseguenza è che non siamo riusciti a garantire il numero di alloggi ristrutturati che negli anni scorsi si era attestato intorno a n. 85 ed inoltre si sono allungati i tempi di svolgimento dei lavori. In ogni caso nel 2017 sono stati recuperati n. 58 alloggi di risulta mentre nel 2016 furono n. 76.

Da segnalare che l'ufficio patrimonio ha effettuato n. 152 rimborsi verso condomini misti per manutenzioni straordinarie deliberate. L'importo complessivamente erogato è pari ad € 354.688 con un aumento del 19% rispetto al 2016.

Il totale complessivo delle spese di manutenzione comprensivo del costo del personale ammonta ad € 1.083.709 pari al 31% del monte canoni (nel 2016 furono € 1.331.609). La media degli ultimi 4 anni si era attestata al 36%.

Consapevoli delle aspettative che ruotano intorno alla riconsegna degli alloggi di risulta da parte nostra, delle famiglie in attesa di un alloggio e dei Comuni, abbiamo conferito incarico professionale all'Avv. Agnese del Nord di Firenze, esperta a livello nazionale su procedure di appalto pubblico, al fine di concordare una procedura pubblica tendente a minimizzare le problematiche fin qui riscontrate.

A causa della fluttuazione dei finanziamenti e di altre variabili vi possono essere anni come il 2017 in cui l'attività di realizzazione (cantieri aperti) è ai minimi termini mentre l'attività di programmazione e progettazione esecutiva è invece elevata.

Infatti è nel 2017, a fronte di soli n. 12 alloggi consegnati a Castiglione della Pescaia, il settore ha sviluppato la progettazione esecutiva necessaria per l'affidamento di numerosi interventi tra cui n. 18 alloggi in Follonica, n. 20 + 38 alloggi a Grosseto, due esperimenti di acquisto e recupero a Santa Fiora e Roccastrada senza parlare di interventi minori ma essenziali per dare risposte ai cittadini.

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

Purtroppo dobbiamo certificare che la legge R.T. n. 5/2014 sulle cessioni di alloggi ERP sta fallendo, almeno nella Provincia di Grosseto. Infatti a fronte di un piano di vendita di n. 600 alloggi, ubicati in condomini misti con maggioranza di proprietà privata, e di circa n. 250 inviti ad acquistare, ad oggi un solo alloggio risulta venduto e sono da istruire n. 6 domande di acquisto. Peraltro la Regione ha autorizzato E.P.G. ad alienare ulteriori n. 64 alloggi. Se si considera che con la precedente legge 560/93 abbiamo alienato oltre 1500 alloggi con introiti per € 32 milioni, reinvestiti in interventi, si può capire come nel prossimo futuro sarà urgente il problema della carenza di risorse disponibili per interventi.

Nel 2017 E.P.G. ha avviato una verifica del personale anche alla luce dei prossimi pensionamenti operando da un lato una riorganizzazione funzionale dell'organico e dall'altro attivando concorsi pubblici per assunzione a tempo determinato di alcuni addetti tecnici e amministrativi. La scelta di assumere a tempo determinato, oltre ad essere imposta dal decreto Madia fino al giugno 2018, appare la più opportuna di fronte alla volontà della Regione Toscana di operare la riforma della governance con l'accorpamento dei soggetti gestori. Come ricorderete il nostro gestore dovrebbe essere accorpato con Siena ed Arezzo.

Vengono consegnati, ai presenti, ulteriori documenti con tabelle e grafici inerenti l'attività della società.

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

Il Presidente dà quindi la parola al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società Rag. Tiziano Comandi affinché illustri i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2017.

Il Responsabile area legge, illustra e commenta il bilancio sociale al 31/12/2017, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Tale documento chiude con un utile netto di euro 49.730 di cui:

per la gestione degli immobili di proprietà Non Erp si registra un utile di € 26.118;

per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di €. 23.612.

Rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 575.165, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996.

Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero di alloggi in gestione che supera 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 95,20 del 2016 ad euro 91,68 per il 2017.

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

Viene invitato a conferire il Revisore legale dei conti Dott. Francesco Del Mazza, 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 31/12/2017.

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.

Prende la parola l'Assessore Fiorenzo Dionisi del Comune di Manciano che dichiara:

"E' apprezzata la solidità patrimoniale del Bilancio, che mi rende orgoglioso di essere socio, come Comune di Manciano, di una struttura ben gestita, che come ha riferito il Revisore, si avvicina in positivo ad aziende del settore privato.

Detto questo, dall'analisi dell'andamento della gestione dall'anno 2004 al 2017, fa notare che, non sempre sono stati impiegati con puntualità, i proventi della gestione canonici, per esempio: (anno 2016 avanzo € 348.569 – anno 2017 avanzo di € 575.165 (-226.596), con una riduzione del canone medio dal 95,20 al 91,68; conseguente diminuzione degli interventi di manutenzione sugli alloggi, per lo stesso periodo, per € 129.634).

E' stato fatto notare il ripetersi, ogni cinque anni degli avanzi più elevati nella gestione dei canoni.

E' stato richiesto a chi ha redatto il Bilancio il dettaglio della differenza in più, per € 1.018.854, della voce: "Debiti verso altri finanziatori".

L'Ing. Ranocchiali, spiega che spesso, come anche per il 2017, negli anni in cui si verificano modifiche importanti delle norme che regolano gli appalti pubblici si assiste ad elevate difficoltà se non a blocchi dell'attività con conseguente residuo delle somme destinabili ad interventi.

Il Rag. Comandi spiega che la somma di € 1.018.854 corrisponde ad un finanziamento specifico della Regione per il recupero di edifici in Grosseto.

Prende la parola l'Assessore Tiziana Goffo per il Comune di Massa Marittima che in linea con quanto precedentemente illustrato dal rappresentante del Comune di Manciano sollecita un maggior impegno sulla manutenzione del patrimonio gestito.

Prende la parola la Geom. Marzia Stefani, per il Comune di Pitigliano, che contesta l'applicazione delle detrazioni operate dalla Società sul contributo del 7 % riconosciuto ai Comuni. Il rappresentante informa di aver inoltrato richiesta di ricalcolo, come consigliato dagli uffici di E.P.G. S.p.a.. Inoltre propone la revisione del Contratto di servizio in alcuni punti che riguardano le detrazioni.

Il Sindaco di Santa Fiora, Dott. Federico Balocchi, solleva la stessa questione per il proprio Comune.

Il Presidente informa i Comuni che eventuali precisazioni saranno verificate dagli Uffici e che nella prossima seduta LODE potrà essere affrontata la eventuale modifica del Contratto di servizio.

## **L'ASSEMBLEA**

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;

- Visto il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2017, approvato con delibera del 22.03.2018 dal Consiglio di amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.
- A maggioranza dei soci con l'astensione dei Comuni di Pitigliano e Santa Fiora;

### **DELIBERA**

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2017, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori nella nota integrativa, l'utile dell'esercizio di euro 49.730 per il 5%, pari ad euro 2.487, 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 2017.**

### **IL PRESIDENTE**

Comunica che in data 22/03/2018 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 2017, 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**

Dopo ampia discussione, prende atto di quanto indicato nella relazione del governo societario, approvata il 22 marzo 2018 dal Consiglio di Amministrazione.

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

#### **Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione in sostituzione della dimissionaria Alessandra Fanciulli.**

## **IL PRESIDENTE**

Informa i convenuti che occorre nominare un componente del Consiglio di Amministrazione di questa Società, in quanto in data 23 Marzo 2018 la dott.ssa Alessandra Fanciulli ha presentato le dimissioni dalla carica di consigliere di amministrazione.

Riferisce inoltre che è rimasto in carica la maggioranza del Consiglio di Amministrazione e che per rispettare il principio di equilibrio di genere previsto dall'art. 11 del D.Lgs. n. 175/2016 deve essere nominata una donna.

Pertanto occorre provvedere alla nomina di un amministratore fino all'Assemblea che verrà convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2018, data di scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

Viene presentato il nominativo di Stefania Formicola di Capalbio.

Il rappresentante del Comune di Manciano dichiarando la propria astensione precisa: "premesso che non c'è pregiudizio sulla persona proposta, ma non conoscendo le motivazioni che hanno determinato la candidatura durante l'Assemblea, in nome dell'Ente da me rappresentato, ho ritenuto di astenermi, non condividendo il metodo della suddetta nomina."

Anche il Comune di Pitigliano dichiara la propria astensione.

## **L'ASSEMBLEA**

Dopo ampia discussione fra i Soci presenti con votazione a maggioranza e l'astensione dei Comuni di Manciano e Pitigliano.

## **DELIBERA**

Di nominare componente del Consiglio di Amministrazione la Sig.ra Stefania Formicola di Capalbio fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2018.

### **Punto n. 4 all'Ordine del giorno**

**Varie ed eventuali.**

L'Assessore del Comune di Grosseto Mirella Milli, nella sua qualità di delegata dal Presidente del LODE grossetano informa i presenti che durante il mese di giugno sarà convocata la seduta Lode per deliberare su importanti questioni riguardanti il finanziamento di interventi di ERP e l'eventuale modifica del contratto di servizio.

Alle ore 12,00 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  
Dott. Ing. Luciano Ranocchiai

IL PRESIDENTE  
Dott. Claudio Trapanese