



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

BILANCIO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31/12/2018

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
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	3.890	5.187
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.414	14.935
7) altre	54.194	367.041
Totale immobilizzazioni immateriali	65.498	387.163
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.939.062	3.082.899
4) altri beni	23.952	29.970
5) immobilizzazioni in corso e acconti	113.885	66.886
Totale immobilizzazioni materiali	3.076.899	3.179.755
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.142.397	3.566.918
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.802.317	1.789.371
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.446.085	1.439.225
Totale rimanenze	3.248.402	3.228.596
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.370.900	1.339.580
esigibili oltre l'esercizio successivo	927.351	1.099.215
Totale crediti verso clienti	2.298.251	2.438.795
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.690	47.297
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	18.690	47.297
5-ter) imposte anticipate	63.832	63.832
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.427	222.162
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	180.427	222.162
Totale crediti	2.561.200	2.772.086
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.568.953	4.825.524
2) assegni	0	27
3) danaro e valori in cassa	849	1.213
Totale disponibilità liquide	5.569.802	4.826.764
Totale attivo circolante (C)	11.379.404	10.827.446
D) Ratei e risconti	35.206	26.702

Totale attivo	14.557.007	14.421.066
Passivo		
A) Patrimonio netto		
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	71.366	68.879
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.355.851	1.308.611
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
Totale altre riserve	2.875.722	2.828.482
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	73.848	49.730
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.020.936	6.947.091
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	726.464	708.206
Totale fondi per rischi ed oneri	726.464	708.206
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	666.455	703.240
D) Debiti		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.786.420	1.433.348
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	1.786.420	1.433.348
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	641.676	639.870
Totale acconti	642.676	640.870
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	222.243	245.878
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	222.243	245.878
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	47.522	41.558
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	47.522	41.558
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.489	93.099
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.489	93.099
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.423.451	2.508.561
esigibili oltre l'esercizio successivo	927.351	1.099.215
Totale altri debiti	3.350.802	3.607.776
Totale debiti	6.143.152	6.062.529

E) Ratei e risconti	0	0
Totale passivo	14.557.007	14.421.066

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.163.629	4.031.474
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.860	52.168
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	26.418	86.292
5) altri ricavi e proventi		
altri	42.297	38.913
Totale altri ricavi e proventi	42.297	38.913
Totale valore della produzione	4.239.204	4.208.847
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.029	17.117
7) per servizi	1.512.902	1.642.712
8) per godimento di beni di terzi	254.886	244.113
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.045.094	998.175
b) oneri sociali	278.730	265.727
c) trattamento di fine rapporto	79.656	75.373
d) trattamento di quiescenza e simili	2.503	976
e) altri costi	5.061	5.499
Totale costi per il personale	1.411.044	1.345.750
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.491	13.764
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	108.102	107.706
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.032	4.693
Totale ammortamenti e svalutazioni	123.625	126.163
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(12.946)	(12.947)
13) altri accantonamenti	18.259	17.295
14) oneri diversi di gestione	845.477	853.176
Totale costi della produzione	4.166.276	4.233.379
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	72.928	(24.532)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	44.757	103.110
Totale proventi diversi dai precedenti	44.757	103.110
Totale altri proventi finanziari	44.757	103.110
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.542	1.852
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.542	1.852
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	43.215	101.258
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	116.143	76.726
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	42.295	26.996
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	42.295	26.996
21) Utile (perdita) dell'esercizio	73.848	49.730

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2018 31-12-2017

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	73.848	49.730
Imposte sul reddito	42.295	26.996
Interessi passivi/(attivi)	(43.215)	(101.258)
(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	72.928	(24.532)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	88.358	80.131
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.593	121.470
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	5.032	4.693
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	211.983	206.294
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	284.911	181.762
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(19.806)	(65.115)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(18.181)	(25.768)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(19.595)	8.855
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(8.504)	10.639
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	119.027	276.926
Totale variazioni del capitale circolante netto	52.941	205.537
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	337.852	387.299
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	43.215	101.258
(Imposte sul reddito pagate)	(42.295)	(26.996)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(148.702)	(59.150)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(147.782)	15.112
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	190.070	402.411
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(3.910)	(61.204)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	(24.341)
Disinvestimenti	311.174	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	195.102
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	190.849	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)	498.113	109.557
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	54.857	641.084
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	(2)	(2)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	54.855	641.082
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	743.038	1.153.050
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	4.826.764	3.673.714
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.568.953	4.825.524
Assegni	0	27
Danaro e valori in cassa	849	1.213
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.569.802	4.826.764
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 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. 243 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

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

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

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

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

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

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

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

a) prudenza;

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

Prospettiva della continuità aziendale

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

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli alternative alla cessazione dell'attività.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

Correzione di errori rilevanti

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

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

Criteri di valutazione applicati

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Costi accessori relativi ai finanziamenti

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

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

Costi accessori relativi ai finanziamenti

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti

Cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

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

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziarie.

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

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

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

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

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

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015 [eliminare le parti non applicabili]

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. Tali crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

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

Fondi per imposte, anche differite

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

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

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

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

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

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

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

Note sull' applicazione del D.Lgs 139/2015

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

Valori in valuta

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

Costi e ricavi

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

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

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

Altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

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

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

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

CREDITI VERSO SOCI

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

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €65.498 (€387.163 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
Valore di inizio esercizio				
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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	1.673	855.301	856.974
Ammortamento dell'esercizio	1.297	9.194	0	10.491
Altre variazioni	0	0	(1.168.148)	(1.168.148)
Totale variazioni	(1.297)	(7.521)	(312.847)	(321.665)
Valore di fine esercizio				
Costo	3.890	98.090	54.194	156.174
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	90.676	0	90.676
Valore di bilancio	3.890	7.414	54.194	65.498

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €54.194 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Manut.straord.rec. risan. e ristruttur. beni di terzi	367.041	-312.847	54.194
Totale		367.041	-312.847	54.194

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 2018 i costi per tali interventi sono stati di euro 7.077.751, finanziati per euro 7.023.556.

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

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

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
	Costi per variazioni statutarie e altri	5.187	0	1.297	0	-1.297	3.890
Totale		5.187	0	1.297	0	-1.297	3.890

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.076.899 (€3.179.755 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
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.403.769	176.867	66.886	4.647.522
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.320.870	146.897	0	1.467.767
Valore di bilancio	3.082.899	29.970	66.886	3.179.755
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	4.685	218.808	223.493
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	70.000	7.000	0	77.000
Ammortamento dell'esercizio	97.399	10.703	0	108.102
Altre variazioni	23.562	7.000	(171.809)	(141.247)
Totale variazioni	(143.837)	(6.018)	46.999	(102.856)
Valore di fine esercizio				
Costo	4.357.331	174.552	113.885	4.645.768
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.418.269	150.600	0	1.568.869
Valore di bilancio	2.939.062	23.952	113.885	3.076.899

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €23.952 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili e arredi	2.719	574	3.293
	Macchine per ufficio	27.251	-6.593	20.658
Totale		29.970	-6.019	23.951

Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
Altre immobilizzazioni materiali	126.483
Totale	126.483

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
Valori iniziali						
Costo lordo	24.816.502	0	0	0	1.385.732	26.202.234
Contributi	24.815.785	0	0	0	1.318.846	26.134.631
Costo netto	717	0	0	0	66.886	67.603
Valori contabili	717	0	0	0	66.886	67.603
Incrementi/ (Decrementi) esercizio						
Acquisti/ (Alienazioni)	0	0	0	0	218.808	218.808
Contributi	717	0	0	0	171.809	172.526
Valori finali						
Costo lordo	24.816.502	0	0	0	1.604.540	26.421.042
Contributi	24.816.502	0	0	0	1.490.655	26.307.157
Costo netto	0	0	0	0	113.885	113.885
Valori contabili	0	0	0	0	113.885	113.885

Altre informazioni

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

Terreni:

terreni edificabili euro 92.332;

terreni non edificabili euro 131.109;

terreni edificati euro 886.940.

totale terreni euro 1.110.381.

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione euro 1.216.777;

Stabili di proprietà in uso diretto euro 611.603.

totale stabili di proprietà euro 1.828.380.

Fabbricati realizzati in concessione euro 24.816.502;

Finanziamenti Erp ricevuti euro 24.816.502.

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione euro 1.604.540;

Finanziamento Erp ricevuto euro 1.490.655;

differenza euro 113.885.

L'importo di euro 113.885 relativo ai fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresenta 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

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €3.248.402 (€3.228.596 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 203.173;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 344.707;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 767.925;

- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 474.217.

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 1.446.085.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.789.371	12.946	1.802.317
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.439.225	6.860	1.446.085
Totale rimanenze	3.228.596	19.806	3.248.402

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 €2.561.200 (€2.772.086 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.375.932	927.351	2.303.283	5.032	2.298.251
Crediti tributari	18.690	0	18.690		18.690
Imposte anticipate			63.832		63.832
Verso altri	180.427	0	180.427	0	180.427
Totale	1.575.049	927.351	2.566.232	5.032	2.561.200

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.438.795	(140.544)	2.298.251	1.370.900	927.351	390.245
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	47.297	(28.607)	18.690	18.690	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	63.832	0	63.832			

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	222.162	(41.735)	180.427	180.427	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.772.086	(210.886)	2.561.200	1.570.017	927.351	390.245

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Crediti - Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.298.251	2.298.251
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	18.690	18.690
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	63.832	63.832
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	180.427	180.427
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.561.200	2.561.200

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €5.569.802 (€4.826.764 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.825.524	743.429	5.568.953
Assegni	27	(27)	0
Denaro e altri valori in cassa	1.213	(364)	849
Totale disponibilità liquide	4.826.764	743.038	5.569.802

Ratei e risconti attivi

Ratei e Risconti Attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €35.206 (€26.702 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	26.702	8.504	35.206
Totale ratei e risconti attivi	26.702	8.504	35.206

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Per spese postali e telefoniche	0
	Per spese per automezzi	238
	Per gestione sistema informativo	8.800
	Per costo buoni pasto per il personale	336
	Per imposta registro contratti locaz.	19.284
	Per acquisto giorn. riviste e pubblic.	2.749
	Per compensi e rimb. ad amministratori	1.308
	Per inden.comp.e rimb.sindaci	548
	Per altri costi del personale	1.943
Totale		35.206

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

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €7.020.936 (€6.947.091 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	68.879	0	0	2.487	0	0		71.366
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.308.611	0	0	47.243	3	0		1.355.851
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	2.828.482	0	0	47.243	3	0		2.875.722
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	49.730	0	0	0	49.730	0	73.848	73.848
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	6.947.091	0	0	49.730	49.733	0	73.848	7.020.936

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871
Totale	1.519.871

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	66.299	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.259.588	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0
Totale altre riserve	2.779.459	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	51.605	0	-51.605	0
Totale Patrimonio netto	6.897.363	0	-51.605	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		4.000.000
Riserva legale	0	2.580		68.879
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	49.023		1.308.611
Varie altre riserve	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	0	49.023		2.828.482
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	49.730	49.730
Totale Patrimonio netto	0	51.603	49.730	6.947.091

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	71.366	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.355.851	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871			0	0	0
Totale altre riserve	2.875.722			0	0	0

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	6.947.088			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
Riserva rischi generici da stima conferimento	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
Totale	1.519.871					

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €726.464 (€708.206 nel precedente esercizio).

I fondi per rischi ed oneri esposti in bilancio per complessivi euro 726.464, sono costituiti:

- dal "fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'art. 32 bis della legge regionale n. 96/1996 e successive modifiche, per euro 194.535;
- 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
Valore di inizio esercizio	0	0	0	708.206	708.206
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	0	0	18.258	18.258
Totale variazioni	0	0	0	18.258	18.258
Valore di fine esercizio	0	0	0	726.464	726.464

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €666.455 (€703.240 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	703.240
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	70.099
Utilizzo nell'esercizio	103.388
Altre variazioni	(3.496)
Totale variazioni	(36.785)
Valore di fine esercizio	666.455

Debiti

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €6.143.152 (€6.062.529 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	1.433.348	353.072	1.786.420
Acconti	640.870	1.806	642.676
Debiti verso fornitori	245.878	-23.635	222.243
Debiti tributari	41.558	5.964	47.522
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	93.099	390	93.489
Altri debiti	3.607.776	-256.974	3.350.802
Totale	6.062.529	80.623	6.143.152

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	1.433.348	353.072	1.786.420	1.786.420	0	0
Acconti	640.870	1.806	642.676	1.000	641.676	637.676
Debiti verso fornitori	245.878	(23.635)	222.243	222.243	0	0
Debiti tributari	41.558	5.964	47.522	47.522	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.099	390	93.489	93.489	0	0
Altri debiti	3.607.776	(256.974)	3.350.802	2.423.451	927.351	0
Totale debiti	6.062.529	80.623	6.143.152	4.574.125	1.569.027	637.676

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	1.786.420	1.786.420
Acconti	642.676	642.676
Debiti verso fornitori	222.243	222.243
Debiti tributari	47.522	47.522
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.489	93.489
Altri debiti	3.350.802	3.350.802
Debiti	6.143.152	6.143.152

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	1.786.420	1.786.420
Acconti	642.676	642.676
Debiti verso fornitori	222.243	222.243
Debiti tributari	47.522	47.522
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.489	93.489
Altri debiti	3.350.802	3.350.802
Totale debiti	6.143.152	6.143.152

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.

Ratei e risconti passivi

Ratei e risconti passivi

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

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

Nota integrativa, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Valore della produzione

Valore della produzione

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

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	3.817.006
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	259.856
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	73.317
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	554
Affitti delle aree	12.896
Totale	4.163.629

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	4.163.629
Totale	4.163.629

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €42.297 (€38.913 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Rimborsi spese	5.487	-1.172	4.315

Plusvalenze di natura non finanziaria	60	24.269	24.329
Sopravvenienze e insussistenze attive	2.406	-1.929	477
Altri ricavi e proventi	30.960	-17.784	13.176
Totale altri	38.913	3.384	42.297
Totale altri ricavi e proventi	38.913	3.384	42.297

Costi della produzione

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.512.902 (€ 1.642.712 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	190.043	-8.175	181.868
Spese di amministrazione degli stabili	567.610	-40.825	526.785
Spese di manutenzione stabili	819.920	-38.158	781.762
Spese di gestione dei servizi a rimborso	1.609	-1.047	562
Spese dell'attività costruttiva	63.530	-41.605	21.925
Totale	1.642.712	-129.810	1.512.902

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 254.886 (€244.113 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	3.696	-657	3.039
Altri	240.417	11.430	251.847
Totale	244.113	10.773	254.886

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €845.477 (€853.176 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	1.154	351	1.505
ICI/IMU	60.989	129	61.118
Imposta di registro	1.000	200	1.200
IVA indetraibile	123.995	-22.935	101.060
Diritti camerali	516	0	516
Perdite su crediti	23.617	22.469	46.086
Abbonamenti riviste, giornali ...	6.449	-1.061	5.388
Quota fondo sociale regionale ERP	34.589	1.928	36.517
Q.ta risorse dest.riqualif.patrim.abit. pubblico-art.23 LRT.96/1996	575.165	-9.279	565.886
Sopravvenienze e insussistenze passive	795	799	1.594
Contributi associativi	16.980	61	17.041
Altri oneri di gestione	7.927	-361	7.566
Totale	853.176	-7.699	845.477

Proventi e oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari

Proventi da partecipazione

Non risultano

Composizione dei proventi da partecipazione

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 44.757 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche euro 16.274;
- Interessi da assegnatari per dilazione debiti euro 7.614;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 20.747;
- Interessi su crediti diversi euro 122.

Proventi diversi dai dividendi	
Da altri	44.757
Totale	44.757

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	1.542
Totale	1.542

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

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
IRES	27.354	0	0	0	
IRAP	14.941	0	0	0	
Totale	42.295	0	0	0	0

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
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	116.143	
Crediti di imposta su fondi comuni di investimento		
Risultato prima delle imposte	116.143	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		72.927
Onere fiscale teorico (aliquota base)	13.937	2.844
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	111.810	310.168
Imponibile fiscale	227.953	383.095
Utilizzo perdite fiscali pregresse		
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	227.953	
Valore della produzione estera		0

Imponibile fiscale al netto del valore della produzione estera	227.953	383.095
Imposte correnti (aliquota base)	27.354	14.941
Abbattimento per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	27.354	14.941

Nota integrativa, altre informazioni

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	22
Totale Dipendenti	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:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.550	21.125

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.800
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	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
Totale	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

Non risultano.

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 2018, 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 73.848 per il 5%, pari ad euro 3.692, 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

Nota integrativa, parte finale

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Dott. Claudio Trapanese.

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2018

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018, corredato della Relazione sulla Gestione.

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

Al 31/12/2018 si è chiuso il quindicesimo 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	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	11.304	20.122	- 8.818
Immobilizzazioni immateriali Erp	54.194	367.041	- 312.847
Totale Immobilizzazioni immateriali	65.498	387.163	- 321.665
Immobilizzazioni materiali Non Erp	2.963.014	3.112.152	- 149.139
Immobilizzazioni materiali Erp	113.885	67.603	46.282
Totale immobilizzazioni materiali	3.076.899	3.179.755	- 102.857
Crediti a medio lungo termine	927.351	1.099.215	- 171.865
Totale immobilizzazioni finanziarie	927.351	1.099.215	- 171.865
Attivo immobilizzato	4.069.748	4.666.133	- 596.387
Rimanenze	3.248.402	3.228.596	19.806
Crediti commerciali	1.068.312	1.023.639	44.673
Altri crediti	565.537	649.232	- 83.695
Totale crediti	1.633.849	1.672.871	- 39.022
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	5.569.802	4.826.764	743.039
Totale disponibilità liquide	5.569.802	4.826.764	743.039
Ratei e risconti attivi	35.206	26.702	8.504
Attivo corrente	10.487.259	9.754.933	732.327
Totale Impieghi	14.557.007	14.421.066	135.940
Debiti Fornitori	152.811	172.406	- 19.595
Debiti Fornitori interventi edilizi	69.432	73.472	- 4.040
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	141.011	134.657	6.354
Debiti verso altri finanziatori	1.786.420	1.433.348	353.072
Altri debiti	2.423.451	2.508.561	- 85.110
Totale debiti	4.574.125	4.323.444	250.681
Passività a breve termine	4.574.125	4.323.444	250.681
Trattamento di fine rapporto	666.455	703.240	- 36.785
Fondi per rischi ed oneri	726.464	708.206	18.258
Altri debiti a medio e lungo termine	1.569.027	1.739.085	- 170.063
Passività a medio lungo termine	2.961.946	3.150.531	- 188.590
Capitale conferito	4.000.000	4.000.000	-
Riserve	2.947.088	2.897.361	49.731
Reddito netto	73.848	49.730	24.118
Patrimonio netto	7.020.936	6.947.091	73.849
Ttale fonti	14.557.007	14.421.066	135.940

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)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 7.020.936}{\text{€ } 4.069.748} =$	1,73	1,49
B)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 9.982.882}{\text{€ } 4.069.748} =$	2,45	2,16
C)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi} + \text{rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 9.982.882}{\text{€ } 7.318.150} =$	1,36	1,28
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 7.020.936}{\text{€ } 14.557.007} =$	0,48	0,48
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 10.487.259}{\text{€ } 4.574.125} =$	2,29	2,26
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 7.238.857}{\text{€ } 4.574.125} =$	1,58	1,51
G)	Margine di Tesoreria	€ 2.664.732		€ 2.202.893

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 145% 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 2,29 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 1,58 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 23.771.802 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

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

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1270 del 29/11/2017, risultano fondi impegnati per euro 21.842.542 e fondi da impegnare per euro 1.929.260.

Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 73.848.

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

Conto economico riclassificato	31/12/2018	31/12/2017	variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.163.629	4.031.474	132.155
Variazioni delle rimanenze	19.807	65.115	- 45.308
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	26.418	86.292	- 59.874
Altri ricavi e proventi	42.296	38.913	3.383
Totale valore della produzione	4.252.150	4.221.794	30.356
Costi esterni	2.060.408	2.181.953	- 121.545
Valore aggiunto	2.191.742	2.039.841	151.901
Costo del lavoro	1.411.044	1.345.750	65.294
Margine operativo lordo	780.698	694.091	86.607
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	141.884	143.458	- 1.574
Risultato operativo	638.814	550.633	88.181
Q.ta risorse dest.riqual.pat.abit.pubbl.art.23 LRT.96/96	- 565.886	- 575.165	9.279
Proventi e oneri finanziari	43.215	101.258	- 58.043
Risultato ordinario	116.143	76.726	39.417
Risultato ante imposte	116.143	76.726	39.417
Imposte sul reddito	42.295	26.996	15.299
Risultato netto	73.848	49.730	24.118

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 565.886.

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 2018

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 4.033.389,12	€ 3.467.503,12	€ 565.886,00
Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96		€ 565.886,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 193.636,01	€ 141.271,03	€ 52.364,98
Attività diverse per c/terzi	€ 50.074,82	€ 28.591,77	€ 21.483,05
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.277.099,95	€ 4.203.251,92	€ 73.848,03
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 6.860,54	€ 6.860,54	€ 0,00
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 6.860,54	€ 6.860,54	€ 0,00
TOTALE GENERALE	€ 4.283.960,49	€ 4.210.112,46	€ 73.848,03

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 73.848 deriva:

- per euro 52.365 dalla gestione degli immobili non erp;
- per euro 21.483 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 e ss.mm.;
- accantonare al “*Fondo Sociale situazioni di disagio economico*” quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996 e ss.mm.

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

I fatti gestionali al 31/12/2018 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.662.966,22
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	207.976,55
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	73.316,79
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	554,53
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	26.417,75
Altri ricavi e proventi	€.	11.362,29
Proventi finanziari	€.	28.361,50
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	22.433,49
Totale ricavi	€.	4.033.389,12

Costi di amministrazione stabili	€.	519.997,25
Costi di manutenzione stabili	€.	765.648,40
Costi per servizi a rimborso	€.	562,26
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	17.689,58
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	251.847,47
Costi del personale	€.	1.380.170,27
Altri costi del personale	€.	10.330,01
Accantonamento per rischi su crediti	€.	4.633,34
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico LRT. 96/1996 art. 32 bis	€.	18.258,54
Oneri diversi di gestione (fondo sociale regionale)	€.	36.517,08
Altri oneri diversi di gestione	€.	119.691,80
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	20.511,00
Costi e oneri generali di competenza	€.	321.646,12
Totale costi	€.	3.467.503,12

Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 23 LR. 96/1996 € **565.886,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	96,11
ed è così destinato:		
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,96
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,48
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,61
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	17,94
- costi del personale	€	36,48
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	10,41
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	7,85
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,54
	€	81,27
Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 23 LR. 96/1996	€	14,84
TOTALE	€	96,11

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 2018 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 26.418.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 17.690.

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

Al 31/12/2018 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. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 152 del 28/02/2019.

Nuova costruzione n.18 alloggi in Follonica Peep Est lotto 7B, P.O.R. 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n. 1227 del 05/12/2016. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 151 del 24/01/2019.

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

Recupero di n° 2 alloggi in Pitigliano (capoluogo); intervento finanziato con i proventi della legge 560/93 e per il quale è stato terminato il progetto esecutivo

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 193.626 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.807, l'I.M.U. per euro 31.494, le spese di manutenzione degli stabili per euro 5.455 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 17.996) ammontano complessivamente a euro 141.271 con un utile di questa gestione di euro 52.365.

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 50.075 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 28.592 con un utile di euro 21.483.

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2018	num. unità immobiliari
Stabili di proprietà	
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione	24
<i>totale</i>	24
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione	
-Comune di Arcidosso	26
-Comune di Capalbio	18
-Comune di Cinigiano	20
-Comune di Castellazzara	14
-Comune di Campagnatico	16
-Comune di Castiglione della Pescaia	97
-Comune di Civitella Paganico	12
-Comune di Follonica	255
-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>	3.176
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	2
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	76
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	
<i>totale</i>	78
totale patrimonio gestito	3.278

Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2018 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.248.402, 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 203.173;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 344.707;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 767.925;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 474.217;
- 6) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.446.085.

Nel corso del 2018 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 2.061.

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. Con deliberazione n° 150 del 20/12/2018 è stato approvato il progetto esecutivo ed è stata assunta la deliberazione a contrarre per l'appalto del lavoro.

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	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{€ \quad 638.814}{€ \quad 14.557.007} = 4,39\%$	3,82%
ROS	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{ricavi}}$	$\frac{€ \quad 638.814}{€ \quad 4.252.150} = 15,02\%$	13,04%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{€ \quad 73.848}{€ \quad 7.020.936} = 1,05\%$	0,72%

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
costi del personale addetti	€ 1.411.044 25	= € 56.442	€ 53.830
costi del personale valore della produzione	€ 1.411.044 € 4.252.150	= 33,18%	31,88%
costo degli organi sociali valore della produzione	€ 63.474 € 4.252.150	= 1,49%	1,52%
costo del personale alloggi e locali gestiti	€ 1.411.044 3.278	= € 430	€ 409
valore della produzione addetti	€ 4.252.150 25	= € 170.086	€ 168.872
ricavi per canoni di locazione valore della produzione	€ 3.829.832 € 4.252.150	= 90,07%	86,71%
ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione	€ 4.041.405 € 4.252.150	= 95,04%	91,13%
alloggi locati/gestiti addetti	3.278 25	= 131,12	131,64
canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile	€ 96,11 € 218,46	= 43,99%	42,49%

Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2018 sono cessati dal servizio due 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. 1.325 su un totale di ore lavorative di n. 46.331 pari al 2,86%.

Al 31/12/2018 il personale risulta essere di 25 unità di cui:

- n. 13 uomini e n. 12 donne di ruolo;
- n. 3 uomini e n. 1 donna a tempo determinato;
- n. 14 laureati, n. 10 diplomati e n. 1 con licenza media;
- n. 8 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 13 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 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	31/12/15	31/12/16	31/12/17	31/12/18
- anticipazioni q.te condominiali per assegnatari	101.874	125.452	126.002	122.375
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	91.995	83.561	86.701	85.637
Totale	193.869	209.013	212.703	208.012

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 565.886, 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 91,68 del 2017 ad euro 96,11 del 2018.

Nel corso dell'anno 2018 sono stati venduti n. 1 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 73.848.

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. 50 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 2019 cantieri per la costruzione di circa 50 alloggi di ERP.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP nel 2019 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 per la vendita o l'affitto di tali abitazioni, destinate a nuclei familiari, che non rientrano nei parametri previsti per concorrere all'assegnazione degli alloggi popolari, ma che non dispongono di risorse tali per accedere al libero mercato.

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 21 Marzo 2019.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Dott. Claudio Trapanese

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

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

ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2018



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 31/12/2018

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 31/12/2018, e a cui si rinvia per ulteriori informazioni.

Mercato di riferimento

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

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

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

Assetto proprietario

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

Governo societario

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

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

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

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

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

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

- Elena Insabato, Presidente del Collegio sindacale;
- Gian Luca Ancarani, Sindaco effettivo;
- Andrea Piali, 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.

Stato Patrimoniale Attivo riclassificato					
	2018	2017	2016	2015	2014
CAPITALE CIRCOLANTE	10.487.259,00	9.754.933,00	8.549.438,00	8.267.972,00	8.186.954,00
Liquidità immediate	5.569.802,00	4.826.764,00	3.673.714,00	3.590.719,00	3.436.818,00
Disponibilità Liquide	5.569.802,00	4.826.764,00	3.673.714,00	3.590.719,00	3.436.818,00
Liquidità differite	1.669.055,00	1.699.573,00	1.712.243,00	1.577.457,00	1.710.385,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.633.849,00	1.672.871,00	1.674.902,00	1.529.245,00	1.640.137,00
Ratei e risconti attivi	35.206,00	26.702,00	37.341,00	48.212,00	70.248,00
Rimanenze	3.248.402,00	3.228.596,00	3.163.481,00	3.099.796,00	3.039.751,00
ATTIVO IMMOBILIZZATO	4.069.748,00	4.666.133,00	5.033.729,00	4.941.007,00	5.064.840,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	11.304,00	20.122,00	8.512,00	9.263,00	11.767,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	54.194,00	367.041,00	368.074,00	148.418,00	
Immobilizzazioni materiali NON ERP	2.963.014,00	3.112.152,00	3.215.411,00	3.296.463,00	3.398.956,00
Immobilizzazioni materiali ERP	113.885,00	67.603,00	152.377,00	351.539,00	525.587,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	927.351,00	1.099.215,00	1.289.355,00	1.135.324,00	1.128.530,00
TOTALE IMPIEGHI	14.557.007,00	14.421.066,00	13.583.167,00	13.208.979,00	13.251.794,00
Stato Patrimoniale Passivo riclassificato					
	2018	2017	2016	2015	2014
CAPITALE DI TERZI	7.536.071,00	7.473.975,00	6.685.804,00	6.363.223,00	6.446.659,00
Passività a breve	4.574.125,00	4.323.444,00	3.384.348,00	3.447.155,00	3.644.889,00
Debiti Fornitori	152.811,00	172.406,00	163.550,00	262.882,00	216.074,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	69.432,00	73.472,00	215.003,00	131.645,00	178.247,00
Acconti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	141.011,00	134.657,00	131.350,00	160.777,00	119.892,00
Debiti verso altri finanziatori	1.786.420,00	1.433.348,00	414.494,00	313.497,00	540.760,00
Altri debiti	2.423.451,00	2.508.561,00	2.458.951,00	2.576.577,00	2.588.139,00
Ratei e risconti passivi	0,00	0,00	0,00	777,00	777,00
Passività a medio lungo termine	2.961.946,00	3.150.531,00	3.301.456,00	2.916.068,00	2.801.770,00
Trattamento di fine rapporto	666.455,00	703.240,00	694.899,00	638.886,00	625.990,00
Fondi per rischi ed oneri	726.464,00	708.206,00	690.912,00	522.970,00	449.480,00
Altri debiti a m/l termine	1.569.027,00	1.739.085,00	1.915.645,00	1.754.212,00	1.726.300,00
CAPITALE PROPRIO	7.020.936,00	6.947.091,00	6.897.363,00	6.845.756,00	6.805.136,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	2.947.088,00	2.897.361,00	2.845.758,00	2.805.135,00	2.768.665,00
Utile (perdita) di esercizio	73.848,00	49.730,00	51.605,00	40.621,00	36.471,00
TOTALE IMPIEGHI	14.557.007,00	14.421.066,00	13.583.167,00	13.208.979,00	13.251.795,00

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	2018	2017	2016	2015	2014
INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,73	1,49	1,37	1,39	1,34
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	2,45	2,16	2,03	1,98	1,90
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,36	1,28	1,24	1,21	1,19
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,48	0,48	0,51	0,52	0,51
INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	2,29	2,53	2,40	2,25	2,12
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,58	1,59	1,51	1,41	1,50
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.664.732	€ 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 2,45 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 2,29 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 1,58 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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO					
	2018	2017	2016	2015	2014
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.163.629,00	4.031.474,00	4.094.696,00	3.974.230,00	3.975.849,00
Variazioni delle rimanenze	19.807,00	65.115,00	63.685,00	60.044,00	412.497,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	26.418,00	86.292,00	56.580,00	31.527,00	89.529,00
Altri ricavi e proventi	42.296,00	38.913,00	25.584,00	20.091,00	104.513,00
Totale Valore della produzione	4.252.150,00	4.221.794,00	4.240.545,00	4.085.892,00	4.582.388,00
Costi esterni	2.060.408,00	2.181.953,00	2.296.140,00	2.212.370,00	2.702.681,00
VALORE AGGIUNTO	2.191.742,00	2.039.841,00	1.944.405,00	1.873.522,00	1.879.707,00
Costo del lavoro	1.411.044,00	1.345.750,00	1.318.835,00	1.288.073,00	1.451.007,00
MARGINE OPERATIVO LORDO	780.698,00	694.091,00	625.570,00	585.449,00	428.700,00
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	141.884,00	143.458,00	285.820,00	186.721,00	178.985,00
RISULTATO OPERATIVO	638.814,00	550.633,00	339.750,00	398.728,00	249.715,00
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.23 LR.96/8	-565.886,00	-575.165,00	-348.569,00	-319.545,00	-336.490,00
Proventi e oneri finanziari	43.215,00	101.258,00	101.014,00	103.795,00	176.430,00
RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE	116.143,00	76.726,00	92.195,00	182.978,00	89.655,00
Imposte sul reddito	42.295,00	26.996,00	40.590,00	142.357,00	53.184,00
RISULTATO NETTO	73.848,00	49.730,00	51.605,00	40.621,00	36.471,00

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	2018	2017	2016	2015	2014
INDICI DI REDDITIVITA'					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettito canono/capitale investito	4,39	3,82	2,50	3,03	1,41
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canonici/ricavi	15,02	13,04	8,01	9,81	4,12
ROE - utile netto d'esercizio/capitale prop	1,05	0,72	0,75	0,59	0,54

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 2018, dalla relazione annuale redatta dall'Organo di Vigilanza, nonché dalla relazione annuale redatta dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione, risulta un soddisfacente stato di applicazione delle regole volte a prevenire le ipotesi di reato e mette in luce le possibili azioni di miglioramento per un più efficiente controllo della aree più a rischio.

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

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

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

Grosseto, 21 Marzo 2019

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 31/12/2018

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31
DICEMBRE 2018

(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	€. 3.142.397;
Attivo circolante	€. 11.379.404;
Ratei e risconti attivi	<u>€. 35.206;</u>
Totale Attivo	€. 14.557.007;

Passivo

F.di rischi ed oneri	€. 726.464;
F.do T.F.R.	€. 666.455;
Debiti	<u>€. 6.143.152;</u>
Totale Passivo	€. 7.536.071;
Patrimonio Netto	€. 7.020.936;

Conto Economico

Valore della produzione	€. 4.239.204;
Costi della produzione	€. 4.166.276;
Proventi e oneri finanziari	<u>€. 43.215;</u>
Risultato prima delle Imposte	€. 116.143;
Imposte sul reddito	<u>€. 42.295;</u>
Utile dell'esercizio	€. 73.848;

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2018, ai sensi delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 39/2010.

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

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia: sono indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del

bilancio e ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può

implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile (che a mio giudizio non sussistono).

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla mia relazione redatta in data 29 Marzo 2018.

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 2018 risulta essere un utile pari ad € 73.848.

La responsabilità della redazione sulla relazione di gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Edilizia Provinciale Grossetana Spa., mentre 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 2018.

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

Grosseto, li 29 Marzo 2019.

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 31/12/2018

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2018

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

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e ss c.c

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.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Il Collegio ha partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazioni alle quali, sulle basi delle informazioni disponibili, il collegio non ha rilevato conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Il Collegio ha provveduto ad acquisire, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche attraverso la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ci sono particolari osservazioni da riferire.

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenuti denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Il collegio con verbale del 25/09/2018 ha rilasciato parere favorevole circa lo stralcio di alcuni crediti ritenuti ormai inesigibili per un ammontare complessivo pari ad euro 51.175,51, tutta la documentazione inerente a supporto è stata visionata dal Collegio.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio di esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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, nelle redazioni 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.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2018, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio di euro 73.848,00 e concorda con la proposta di destinazione dello stesso fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Alle ore 12:00 la seduta viene sciolta previa lettura e approvazione del presente verbale.

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 DEL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2018

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. 45

Il giorno 29 del mese di Aprile dell'anno 2019 con inizio alle ore 10,00 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 31/12/2018 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 175/2016, a chiusura dell'esercizio 2018;	
3	Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio (2019 – 2021) - Deliberazioni inerenti e conseguenti;	
4	Nomina del Collegio Sindacale e affidamento della revisione legale dei conti per il triennio (2019 – 2021). - Deliberazioni inerenti e conseguenti;	
5	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, 13 - 58042 Campagnatico
Partita IVA: 00216410530
Codice Fiscale: 00216410530
N.azioni: 30.400 per € 30.400,00 pari a 0,76 % del Capitale sociale

Rappresentato dal Sindaco: Luca Grisanti

Comune di: FOLLONICA
Sede: via Largo Cavallotti, 1- 58022 Follonica
Partita IVA 0080490535
Codice Fiscale: 0080490535
N.azioni: 351.200 per € 351.200,00 pari a 8,78 % del Capitale sociale

Rappresentato dal Sindaco: Andrea Benini

Comune di: GAVORRANO
Sede: Piazza Buozzi, 16 – 58023 Gavorrano
Partita IVA: 0010075038
Codice Fiscale 0010075038
N.azioni: 125.600 per € 125.600,00 pari 3,14 % del Capitale sociale

Rappresentato dalla delegata Assessore : Francesca Bargiacchi

Comune di: GROSSETO
Sede: Piazza Duomo,1 – 58100 Grosseto
Partita IVA: 00082520537
Codice Fiscale: 00082520537
N.azioni: 1.519.200 per € 1.519.200,00 pari a 37,98 % del Capitale s.

Rappresentato dal delegato Assessore : Giacomo Cerboni

Comune di: MASSA MARITTIMA
Sede: Piazza Garibaldi,10/12 – 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 Sig. : Giuliana Gucci

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

Rappresentato dal delegato Assessore : Settimo Zolesi

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

Rappresentato dal delegato Assessore : Giacomo Cerboni

Comune di: ROCCASTRADA
Sede: Corso Roma, 8 - 58036 Roccastrada
Partita IVA: 00117110536
Codice Fiscale: 00117110536
N.azioni: 136.800 per € 136.800 pari a 3,42 % del Capitale sociale

Rappresentato dalla delegata Sig. : Stefania Pacciani

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
Guido Mario	Destri	Consigliere	X	
Elena	Insabato	Presidente Collegio Sindacale	X	
Gianluca	Ancarani	Sindaco effettivo	X	
Andrea	Pialli	Sindaco effettivo	X	
Francesco	Del Mazza	Revisore Legale dei conti	X	

Il Presidente constatato che:

- la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall'art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso protocollo n. 2019/4169 del 08/04/2019 inviato mediante posta elettronica certificata a tutti i soci e mediante posta elettronica ordinaria a tutti i componenti dell'organo amministrativo e del collegio sindacale e al revisore legale dei conti,
- che sono presenti i Soci sopraindicati per numero di azioni pari a 3.027.200 su totali di 4.000.000 e quindi corrispondente al 75,68 % del Capitale sociale, in base all'art. 10 dichiara l'Assemblea validamente costituita e legittimata a deliberare.

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

Punto n. 1 all'Ordine del giorno

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 – deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude con un utile di euro 73.848.

Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di euro 565.886, tali risorse dovranno essere versate entro il 30 Giugno 2019 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 3.662.966, superiore di circa euro 167.000 a quello dell'esercizio precedente. Il canone medio mensile del 2018 risulta essere di euro 96,11, mentre quello conseguito nel 2017 era stato di euro 91,68.

Anche la gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda, ad uso diverso da quello abitativo, nel 2018 ha dato buoni risultati, con il conseguimento di un utile di oltre 52.000 euro, comprensivo della plusvalenza di circa euro 24.300, derivante dalla vendita alla società SIRTAM SPA dell'immobile situato in Via Giusti 105 a Grosseto avvenuta in data 11/12/2018.

Nel corso di quest'anno, è stato venduto n. 1 alloggio popolare con la legge regionale toscana n. 5/2014.

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

Anche per l'anno 2018 la morosità consolidata si attesta sul valore del 1,22 % (1,19% nel 2017 e 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. 3.176 alloggi (n. 3.177 nel 2017 e n. 3162 nel 2016), di cui 1.555 a Grosseto, n. 386 ad Orbetello, n. 255 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 495, nel Comune di Follonica 119, in quello di Monte Argentario 77, ad Orbetello 93 (i dati sono aggiornati a oggi). Anche nei Comuni più piccoli si registra la stessa tendenza, seppur proporzionata al numero di abitanti.

Nel 2018 sono state trattate n. 633 richieste di manutenzione ordinaria per complessivi € 182.707. Le spese per manutenzione straordinarie e le ristrutturazioni degli alloggi di risulta ammontano ad €

739.747. Nel 2017 le richieste furono n. 661 per € 240.425 mentre la manutenzione straordinaria e le ristrutturazioni ammontarono ad € 488.596.

Permangono problemi sui tempi di recupero degli alloggi di risulta (alloggi che si liberano e prima di essere riassegnati devono essere manutenzionati/adeguati). Il dato del 2018 conferma che con il sistema di appalto adottato non riusciamo a superare il numero di 60 alloggi ristrutturati (n. 58 nel 2017) a fronte di circa n. 90 alloggi che si liberano ogni anno.

Le difficoltà hanno riguardato in un primo tempo l'inesperienza dell'impresa aggiudicatarie che hanno faticato ad entrare a regime ma soprattutto l'imposizione di assegnare i ripristini con specifiche gare d'appalto, oggi telematiche.

Viene consegnata ai presenti nota separata nella quale si illustra ampiamente le problematiche accennate e le azioni messe in campo per rientrare a regime entro la fine del 2020.

Da segnalare che l'ufficio patrimonio ha effettuato n. 122 (n. 152 nel 2017) rimborsi verso condomini misti per manutenzioni straordinarie deliberate. L'importo complessivamente erogato è pari ad € 189.102 (€ 354.688 nel 2017) con una diminuzione del 46% rispetto al 2017. La diminuzione è totalmente indipendente dalla volontà di E.P.G. S.p.a. in quanto il rimborso avviene in edifici "misti" dove la maggioranza è in mano a proprietari privati.

Il totale complessivo delle spese di manutenzione ammonta ad € 1.111.556 pari al 30,34% del monte canoni (nel 2017 fu pari al 31,00%). La media degli ultimi 4 anni si è attestata al 32,50%. Da valutare che in presenza di una richiesta di rimborsi pari a quella del 2017 l'importo riversato nella manutenzione del patrimonio avrebbe sfiorato il 35,00%.

Al 31/12/2018 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. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 152 del 28/02/2019.
- Nuova costruzione n.18 alloggi in Follonica Peep Est lotto 7B, P.O.R. 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n. 1227 del 05/12/2016. L'appalto del lavoro è stato aggiudicato definitivamente con delibera n° 151 del 24/01/2019.
- Nuova costruzione n.6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa - DPCM.16-7-2009, per i quali è stato ultimato il progetto esecutivo.
- Recupero di n° 2 alloggi in Pitigliano (capoluogo); intervento finanziato con i proventi della legge 560/93 e per il quale è stato terminato il progetto esecutivo

Da ricordare inoltre i due interventi sperimentali di acquisto e recupero a Santa Fiora (4 alloggi) e Roccastrada (12 alloggi) che risultano in stato avanzato. Si prevede la conclusione dei lavori entro l'anno 2019.

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

Purtroppo dobbiamo confermare, anche per il 2018, che la legge R.T. n. 5/2014 sulle cessioni di alloggi ERP sta fallendo i propri obiettivi, almeno nella Provincia di Grosseto. Infatti il piano di vendita approvato di n. 578 alloggi, in scadenza nell'anno 2019, dopo 5 anni permetterà la vendita di pochi immobili. Peraltro, a fronte di n. 20 richieste di acquisto istruite ad oggi sono stati venduti solo due alloggi. Rimangono da istruire n. 17 domande pervenute nel 2019. La Regione ha autorizzato E.P.G. l'alienazione fino a n. 86 alloggi.

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

Atteso che difficilmente si potrà ritornare sui prezzi di vendita da parte della Regione si può capire come nel prossimo futuro sarà urgente il problema di reperire risorse disponibili per gli interventi.

Vengono consegnati, ai presenti, ulteriori documenti inerenti l'attività della società.

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

Il Presidente dà quindi la parola al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società Dott.ssa Ilaria Pii affinché illustri i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2018.

Il Responsabile dell'Ufficio ragioneria legge, illustra e commenta il bilancio sociale al 31/12/2018, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.

Tale documento chiude con un utile netto di euro 73.848 di cui:

per la gestione degli immobili di proprietà Non ERP si registra un utile di € 52.365;

per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di € 21.483.

Rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 565.886, 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 non deve scendere sotto le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di notevoli finanziamenti, derivanti per la maggior parte dai rientri delle vendite degli alloggi popolari, destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta da riassegnare e ad un controllo rigoroso delle spese.

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 91,68 del 2017 ad euro 96,11 per il 2018.

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 31/12/2018.

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.

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

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Visto il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2018, approvato con delibera del 21.03.2019 dal Consiglio di amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.
- All'unanimità dei Soci convenuti;

DELIBERA

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2018, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori nella nota integrativa, l'utile dell'esercizio di euro 73.848 per il 5%, pari ad euro 3.692, 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 2018.

IL PRESIDENTE

Comunica che in data 21/03/2019 con deliberazione n. 1/153 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 2018, vengono illustrati il mercato di riferimento, l'assetto proprietario, il governo societario, la struttura patrimoniale e finanziaria della società, i risultati economici conseguiti negli ultimi cinque anni, i principali rischi e le incertezze a cui è esposta la società, gli strumenti del governo societario e la valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti del governo societario.

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

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Vista la relazione sul governo societario, prevista dall'art. 6, comma 4 del D.Lgs. 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) ed approvata dal C.d.a. di E.P.G. S.p.a. in data 21.03.2019 con deliberazione 1/153;
- Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.
- All'unanimità dei Soci convenuti;

DELIBERA

1. Di prende atto di quanto indicato nella relazione del governo societario, approvata il 21 marzo 2019 dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 1/153.

Punto n. 3 all'Ordine del giorno

Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2016 – 2018. - Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Punto n. 4 all'Ordine del giorno

Nomina del Collegio Sindacale e affidamento della revisione legale dei conti per il triennio 2016 – 2018. - Deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Informa i convenuti che occorre nominare il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio sindacale essendo scaduto il mandato triennale 2016-2018 conferito dall'Assemblea Ordinaria dei Soci n. 35 del 07/11/2016.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Giacomo Cerboni del Comune di Grosseto che propone all'Assemblea di rinviare la nomina del Consiglio di amministrazione, del Collegio e del Revisore alla conclusione della tornata elettorale del maggio 2019, che investe molti Comuni della Provincia, in modo da permettere la presenza dei nuovi rappresentanti.

Il Presidente invita l'Assemblea a deliberare sulla proposta.

L'ASSEMBLEA

- Udito quanto espresso dal Presidente e da parte degli intervenuti;
- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998;
- 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;
- All'unanimità dei Soci intervenuti.

DELIBERA

1. di rinviare la nomina del Consiglio di amministrazione, del Collegio e del Revisore alla conclusione della tornata elettorale del maggio 2019, che investe molti Comuni della Provincia, in modo da permettere la presenza dei nuovi rappresentanti.

Alle ore 11.15 avendo esaurito gli argomenti all'ordine del giorno e non rilevando ulteriori argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea ringraziando gli intervenuti per la presenza.

IL SEGRETARIO
Ing. Luciano Ranocchiani

IL PRESIDENTE
Dr. Claudio Trapanese

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'