



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

---

## **BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2016**

# EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

# Stato patrimoniale

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	2.832	5.664
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.680	3.599
7) altre	368.074	148.418
Totale immobilizzazioni immateriali	376.586	157.681
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.196.197	3.276.981
4) altri beni	35.829	19.482
5) immobilizzazioni in corso e acconti	135.762	351.539
Totale immobilizzazioni materiali	3.367.788	3.648.002
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.744.374	3.805.683
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.776.424	1.763.477
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.387.057	1.336.319
Totale rimanenze	3.163.481	3.099.796
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.333.376	1.265.345
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.289.355	1.135.324
Totale crediti verso clienti	2.622.731	2.400.669
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.634	27.545
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	66.634	27.545
5-ter) imposte anticipate	63.832	52.515
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.060	183.840
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	211.060	183.840
Totale crediti	2.964.257	2.664.569
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.672.700	3.589.116
3) danaro e valori in cassa	1.014	1.603
Totale disponibilità liquide	3.673.714	3.590.719
Totale attivo circolante (C)	9.801.452	9.355.084
D) Ratei e risconti	37.341	48.212
Totale attivo	13.583.167	13.208.979

Passivo		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	66.299	64.268
V - Riserve statutarie	0	0
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	1.259.588	1.220.997
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.870
Totale altre riserve	2.779.459	2.740.867
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	51.605	40.621
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	6.897.363	6.845.756
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	690.912	522.970
Totale fondi per rischi ed oneri	690.912	522.970
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
694.899		638.886
<b>D) Debiti</b>		
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	414.494	313.497
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	414.494	313.497
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	626.290	618.888
Totale acconti	627.290	619.888
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	378.553	394.527
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	378.553	394.527
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.830	76.079
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	39.830	76.079
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.520	84.698
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.520	84.698
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.458.951	2.576.577
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.289.355	1.135.324
Totale altri debiti	3.748.306	3.711.901
Totale debiti	5.299.993	5.200.590
<b>E) Ratei e risconti</b>		
	0	777

---

Totale passivo	13.583.167	13.208.979
----------------	------------	------------

## Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.094.696	3.974.230
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	50.738	46.042
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	56.580	31.527
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.221	2.270
altri	20.363	17.950
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>25.584</b>	<b>20.220</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.227.598</b>	<b>4.072.019</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.950	16.369
7) per servizi	1.706.753	1.634.519
8) per godimento di beni di terzi	252.963	246.994
9) per il personale		
a) salari e stipendi	991.970	969.691
b) oneri sociali	247.195	240.381
c) trattamento di fine rapporto	71.262	67.996
d) trattamento di quiescenza e simili	3.731	4.508
e) altri costi	4.677	5.497
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.318.835</b>	<b>1.288.073</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.771	5.502
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	105.454	103.208
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.654	4.521
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>117.879</b>	<b>113.231</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(12.947)	(14.002)
12) accantonamenti per rischi	150.000	56.000
13) altri accantonamenti	17.941	17.490
14) oneri diversi di gestione	669.043	634.162
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.236.417</b>	<b>3.992.836</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(8.819)	79.183
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	103.600	106.365
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>103.600</b>	<b>106.365</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>103.600</b>	<b>106.365</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	2.586	2.570
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>2.586</b>	<b>2.570</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>101.014</b>	<b>103.795</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>92.195</b>	<b>182.978</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	51.906	105.242

---

imposte differite e anticipate	(11.316)	37.115
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	40.590	142.357
21) Utile (perdita) dell'esercizio	51.605	40.621

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

**31-12-2016 31-12-2015**

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	51.605	40.621
Imposte sul reddito	40.590	142.357
Interessi passivi/(attivi)	(101.014)	(103.795)
(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	(8.819)	79.183
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	226.722	131.872
Ammortamenti delle immobilizzazioni	113.225	108.710
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	4.254	4.521
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	344.201	245.103
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	335.382	324.286
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(63.685)	(60.045)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(49.666)	41.225
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(99.330)	46.808
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.871	22.036
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(777)	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(49.665)	0
Totale variazioni del capitale circolante netto	(252.252)	50.024
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	83.130	374.310
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	101.014	103.795
(Imposte sul reddito pagate)	(76.045)	(106.902)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(6.888)	(50.419)
Altri incassi/(pagamenti)	0	109.394
Totale altre rettifiche	18.081	55.868
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	101.211	430.178
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	0	126.731
Disinvestimenti	258.118	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(226.676)	(151.415)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(191.994)	(39.170)



Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(160.552)	(63.854)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(5.250)
Accensione finanziamenti	142.336	0
(Rimborso finanziamenti)	0	(207.172)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	(1)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	142.336	(212.423)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	82.995	153.901
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.589.116	0
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.603	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.590.719	0
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.672.700	3.589.116
Danaro e valori in cassa	1.014	1.603
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.673.714	3.590.719
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa, parte iniziale

### Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016

#### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 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, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione, e, non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

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

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

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

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

#### **CRITERI DI REDAZIONE**

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

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

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

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

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

#### Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

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

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

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

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

#### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Altri beni:

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

Il costo non è stato rivalutato in applicazione di leggi di rivalutazione monetaria ed, in ogni caso, non eccede il valore recuperabile.

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

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

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

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

#### **Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015**

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti.

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

## **Partecipazioni**

La società non detiene partecipazioni.

## **Titoli di debito**

La Società non detiene titoli di debito.

## **Rimanenze**

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

## **Strumenti finanziari derivati**

Non risultano strumenti finanziari derivati.

## **Crediti**

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

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

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

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

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché 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 sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, anche per i motivi sopra indicati.

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

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

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

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

### ***Attività finanziarie dell'attivo circolante***

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

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

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

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

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

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

### **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Debiti**

I debiti sono stati rilevati al valore nominale.

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

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

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

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

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

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

**Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015**

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

**Valori in valuta**

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

**Costi e ricavi**

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

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



## Nota integrativa, attivo

### INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

#### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

##### CREDITI VERSO SOCI

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

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

#### Immobilizzazioni

##### IMMOBILIZZAZIONI

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €376.586 (€157.681 nel precedente esercizio).

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	5.664	70.507	148.418	224.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	66.908	0	66.908
Valore di bilancio	5.664	3.599	148.418	157.681
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	0	7.020	810.049	817.069
Ammortamento dell'esercizio	2.832	4.939	0	7.771
Altre variazioni	0	0	(590.393)	(590.393)
Totale variazioni	(2.832)	2.081	219.656	218.905
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	2.832	77.527	368.074	448.433
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	71.847	0	71.847
Valore di bilancio	2.832	5.680	368.074	376.586

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €368.074 è così composta:

	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
	Manut.straord.rec. risan. e ristruttur. beni di terzi	148.418	219.656	368.074
<b>Totale</b>		148.418	219.656	368.074

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 2016 i costi per tali interventi sono stati di euro 5.805.186, finanziati per euro 5.437.112.

#### **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 alla normativa vigente in materia di società a partecipazione pubblica e per la stipula del nuovo contratto di servizio. Sono stati iscritti, con il consenso del Collegio Sindacale, nell'attivo dello Stato Patrimoniale dell'anno 2013. 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:**

	<b>Descrizione</b>	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Incrementi dell'esercizio</b>	<b>Ammortamenti dell'esercizio</b>	<b>Altri decrementi</b>	<b>Totale variazioni</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
	Costi per variazioni statutarie e altri	5.664	0	2.832	0	-2.832	2.832
<b>Totale</b>		5.664	0	2.832	0	-2.832	2.832

## Immobilizzazioni materiali

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.367.788 (€3.648.002 nel precedente esercizio).

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	4.403.051	171.931	351.539	4.926.521
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.126.070	152.449	0	1.278.519
<b>Valore di bilancio</b>	3.276.981	19.482	351.539	3.648.002
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	0	24.401	391.922	416.323
<b>Riclassifiche (del valore di bilancio)</b>	1.387.227	0	(1.438.081)	(50.854)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	0	22.592	0	22.592
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	97.399	8.055	0	105.454
<b>Altre variazioni</b>	(1.370.612)	22.593	830.382	(517.637)
<b>Totale variazioni</b>	(80.784)	16.347	(215.777)	(280.214)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	4.419.667	173.740	135.762	4.729.169
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	1.223.470	137.911	0	1.361.381
<b>Valore di bilancio</b>	3.196.197	35.829	135.762	3.367.788

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

**Composizione della voce "Altri beni"**

La voce "Altri beni" pari a €35.829 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili e arredi	2.332	890	3.222
	Macchine per ufficio	17.150	15.457	32.607
<b>Totale</b>		19.482	16.347	35.829

**Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso**

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	144.901
<b>Totale</b>	144.901

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

Non risultano.

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

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
<b>Valori iniziali</b>						
<b>Costo lordo</b>	22.047.888	0	0	0	3.716.604	25.764.492
<b>Contributi</b>	22.047.888	0	0	0	3.365.065	25.412.953
<b>Costo netto</b>	0	0	0	0	351.539	351.539
<b>Valori contabili</b>	0	0	0	0	351.539	351.539
<b>Incrementi/ (Decrementi) esercizio</b>						
<b>Acquisti/ (Alienazioni)</b>	1.387.227	0	0	0	-1.046.159	341.068
<b>Contributi</b>	1.370.612	0	0	0	-830.382	540.230
<b>Valori finali</b>						
<b>Costo lordo</b>	23.435.115	0	0	0	2.670.445	26.105.560
<b>Contributi</b>	23.418.500	0	0	0	2.534.683	25.953.183
<b>Costo netto</b>	16.615	0	0	0	135.762	152.377
<b>Valori contabili</b>	16.615	0	0	0	135.762	152.377

### Altre informazioni

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

Terreni:

terreni edificabili ..... euro 92.332;

terreni non edificabili euro 177.130;

terreni edificati ..... euro 886.940.

totale terreni ..... euro 1.156.402.

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione ..... euro 1.346.391;

Stabili di proprietà in uso diretto .... euro 676.789.

totale stabili di proprietà ..... euro 2.023.180.

Fabbricati realizzati in concessione euro 23.435.115;

Finanziamenti Erp ricevuti ..... euro 23.418.499.

differenza ..... euro 16.615.

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione euro 2.670.445;

Finanziamento Erp ricevuto ..... euro 2.534.683;

differenza ..... euro 135.762.

L'importo di euro 16.615 relativo ai fabbricati realizzati in concessione e l'importo di euro 135.762 relativo ai fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresentano il finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana.

## Operazioni di locazione finanziaria

### **Operazioni di locazione finanziaria**

Non risultano.

## Immobilizzazioni finanziarie

### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

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

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

### **Crediti immobilizzati**

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

## **Attivo circolante**

### **ATTIVO CIRCOLANTE**

## Rimanenze

### **Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €3.163.481 (€3.099.796 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 200.226;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 340.084;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 757.019;
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 466.800.

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 1.387.057.

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	1.763.477	12.947	1.776.424
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.336.319	50.738	1.387.057
Totale rimanenze	3.099.796	63.685	3.163.481

## 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 €2.964.257 (€2.664.569 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	1.338.030	1.289.355	2.627.385	4.654	2.622.731
Crediti tributari	66.634	0	66.634		66.634
Imposte anticipate			63.832		63.832
Verso altri	211.060	0	211.060	0	211.060
Totale	1.615.724	1.289.355	2.968.911	4.654	2.964.257

## 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	2.400.669	222.062	2.622.731	1.333.376	1.289.355	638.509
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	27.545	39.089	66.634	66.634	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	52.515	11.317	63.832			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	183.840	27.220	211.060	211.060	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.664.569	299.688	2.964.257	1.611.070	1.289.355	638.509

## 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	2.622.731	2.622.731
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	66.634	66.634
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	63.832	63.832
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	211.060	211.060
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.964.257</b>	<b>2.964.257</b>

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

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

Non risultano.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

### **Attività finanziarie**

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

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

### **Partecipazioni in imprese controllate**

Non risultano.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

### **Partecipazioni in imprese collegate**

Non risultano.

### Disponibilità liquide

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €3.673.714 (€3.590.719 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	3.589.116	83.584	3.672.700
Denaro e altri valori in cassa	1.603	(589)	1.014
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.590.719</b>	<b>82.995</b>	<b>3.673.714</b>

### **Ratei e risconti attivi**

## RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €37.341 (€48.212 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	17.439	(17.439)	0
<b>Risconti attivi</b>	30.773	6.568	37.341
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	48.212	(10.871)	37.341

### Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Per spese postali e telefoniche	380
	Per spese per automezzi	238
	Per gestione sistema informativo	5.522
	Per costo buoni pasto per il personale	7.382
	Per imposta registro contratti locaz.	18.631
	Per acquisto giorn. riviste e pubblic.	1.560
	Per compensi e remb. ad amministratori	1.535
	Per inden.comp.e remb.sindaci	548
	Per altri costi del personale	1.545
<b>Totale</b>		37.341

## 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 €6.897.363 (€6.845.756 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	64.268	0	2.031	0	0	0		66.299
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.220.997	0	38.590	0	0	1		1.259.588
Varie altre riserve	1.519.870	0	0	0	0	1		1.519.871
Totale altre riserve	2.740.867	0	38.590	0	0	2		2.779.459
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	40.621	0	(40.621)	-	-	-	51.605	51.605
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.845.756</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>51.605</b>	<b>6.897.363</b>

#### Dettaglio delle varie altre riserve

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

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	4.000.000	0	0	0
Riserva legale	62.444	0	1.824	0
Riserva straordinaria	1.186.349	0	34.648	0
Varie altre riserve	1.519.870	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>2.706.219</b>	<b>0</b>	<b>34.648</b>	<b>0</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>6.768.663</b>	<b>0</b>	<b>36.472</b>	<b>0</b>

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		4.000.000
Riserva legale	0	0		64.268
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0		1.220.997
Varie altre riserve	0	0		1.519.870
<b>Totale altre riserve</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>2.740.867</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	40.621	40.621
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.621</b>	<b>6.845.756</b>

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

### **Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto**

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.000.000			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	66.299	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
<b>Altre riserve</b>						
Riserva straordinaria	1.259.588	riserva di utili	A-B-C	1.259.588	0	0
Varie altre riserve	1.519.871			0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	<b>2.779.459</b>			<b>1.259.588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
<b>Totale</b>	6.845.758			1.259.588	0	0
<b>Residua quota distribuibile</b>				1.259.588		

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
<b>Totale</b>	1.519.871					

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

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

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

Non risultano.

#### **Riserve di rivalutazione**

Non risultano.

## Fondi per rischi e oneri

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

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €690.912 (€522.970 nel precedente esercizio).

I fondi per rischi ed oneri esposti in bilancio per complessivi euro 690.912 sono costituiti:

- dal "fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'art. 32 bis della legge regionale n. 96/1996 e suc. modif. per euro 158.982;
- 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	522.970	522.970
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	0	0	167.942	167.942

	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
Totale variazioni	0	0	0	167.942	167.942
Valore di fine esercizio	0	0	0	690.912	690.912

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €694.899 (€638.886 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	638.886
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	71.262
Utilizzo nell'esercizio	12.481
Altre variazioni	(2.768)
Totale variazioni	56.013
Valore di fine esercizio	694.899

## Debiti

### DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €5.299.993 (€5.200.590 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	313.497	100.997	414.494
Acconti	619.888	7.402	627.290
Debiti verso fornitori	394.527	-15.974	378.553
Debiti tributari	76.079	-36.249	39.830
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	84.698	6.822	91.520
Altri debiti	3.711.901	36.405	3.748.306
Totale	5.200.590	99.403	5.299.993

## 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	313.497	100.997	414.494	414.494	0	0
Acconti	619.888	7.402	627.290	1.000	626.290	622.290
Debiti verso fornitori	394.527	(15.974)	378.553	378.553	0	0
Debiti tributari	76.079	(36.249)	39.830	39.830	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.698	6.822	91.520	91.520	0	0
Altri debiti	3.711.901	36.405	3.748.306	2.458.951	1.289.355	638.509
<b>Totale debiti</b>	<b>5.200.590</b>	<b>99.403</b>	<b>5.299.993</b>	<b>3.384.348</b>	<b>1.915.645</b>	<b>1.260.799</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso altri finanziatori	414.494	414.494
Acconti	627.290	627.290
Debiti verso fornitori	378.553	378.553
Debiti tributari	39.830	39.830
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.520	91.520
Altri debiti	3.748.306	3.748.306
<b>Debiti</b>	<b>5.299.993</b>	<b>5.299.993</b>

## Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso altri finanziatori	414.494	414.494
Acconti	627.290	627.290
Debiti verso fornitori	378.553	378.553
Debiti tributari	39.830	39.830
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.520	91.520
Altri debiti	3.748.306	3.748.306
<b>Totale debiti</b>	<b>5.299.993</b>	<b>5.299.993</b>

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

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

Non risultano.

## Finanziamenti effettuati da soci della società

### **Finanziamenti effettuati dai soci**

Non risultano.

### **Ristrutturazione del debito**

Non sono state effettuate ristrutturazioni del debito.

## **Ratei e risconti passivi**

### **RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €0 (€777 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
Ratei passivi	777	(777)	0
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>777</b>	<b>(777)</b>	<b>0</b>

## Nota integrativa, conto economico

### INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

## Valore della produzione

### VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	3.760.799
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	254.080
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	65.339
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	1.663
Affitti delle aree	12.815
<b>Totale</b>	<b>4.094.696</b>

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

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	4.094.696
<b>Totale</b>	<b>4.094.696</b>

##### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €25.584 (€20.220 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	2.270	2.951	5.221
Altri			
Plusvalenze di natura non finanziaria	0	260	260

Sopravvenienze e insussistenze attive	126	274	400
Altri ricavi e proventi	17.824	1.879	19.703
<b>Totale altri</b>	<b>17.950</b>	<b>2.413</b>	<b>20.363</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>20.220</b>	<b>5.364</b>	<b>25.584</b>

## Costi della produzione

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.706.753 (€ 1.634.519 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	195.577	-966	194.611
Spese di amministrazione degli stabili	506.947	6.433	513.380
Spese di manutenzione degli stabili	879.242	61.412	940.654
Spese gestione dei servizi a rimborso	2.387	-724	1.663
Spese dell'attività costruttiva	50.366	6.079	56.445
<b>Totale</b>	<b>1.634.519</b>	<b>72.234</b>	<b>1.706.753</b>

#### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 252.963 (€246.994 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione beni mobili	3.696	0	3.696
Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP	243.298	5.969	249.267
<b>Totale</b>	<b>246.994</b>	<b>5.969</b>	<b>252.963</b>

#### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €669.043 (€ 634.162 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente



Perdita su crediti dell'attivo circolante	35.379	-34.859	520
Sopravvenienze passive diverse	2.255	59.134	61.389
Contributi associativi	18.360	-2.460	15.900
Abbonamenti riviste, giornali e pubblicazioni varie	6.104	44	6.148
Quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	46.650	-46.650	0
Q.ta al fondo sociale regionale Erp	34.980	902	35.882
Q.ta risorse dest.riqualif. patrim. abit.pubbl.-art. 23 LRT.96/1996	319.545	29.024	348.569
Imposta di registro	386	414	800
Imposta di bollo	1.408	240	1.648
IMU	60.821	159	60.980
Iva indetraibile	99.011	30.953	129.964
Altri oneri di gestione	9.263	-2.020	7.243
<b>Totale</b>	<b>634.162</b>	<b>34.881</b>	<b>669.043</b>

## Proventi e oneri finanziari

### PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### Composizione dei proventi da partecipazione

##### Proventi da partecipazione

Non risultano.

##### Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 103.600 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche euro 29.823;
- Interessi da assegnatari per dilazione debiti euro 3.291;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 70.052;
- Interessi su crediti diversi euro 434.

#### 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	2.586
<b>Totale</b>	<b>2.586</b>

Tale voce è costituita da euro 2.586 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) trasparenza
<b>IRES</b>	42.014	0	0	11.316	
<b>IRAP</b>	9.892	0	0	0	
<b>Totale</b>	51.906	0	0	11.316	0

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

Si sono invece rilevate imposte anticipate ai fini Ires per l'accantonamento prudenziale relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'Inps.

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

In questo esercizio si sono annullati crediti per imposte anticipate Ires, relativi ad esercizi precedenti, per adeguarli all'aliquota Ires in vigore dal 1 Gennaio 2017 (art. 1 c. 61 Legge 208/2015), ridotta al 50% come previsto dall'art. 6 del DPR. 601/1973 e successive modificazioni.

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

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

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

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	150.000
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	(150.000)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(52.515)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(11.317)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(63.832)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Altre svalutazioni ed accantonamenti indeducibili	381.930	150.000	531.930	12,00%	63.832	0,00%	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "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	52.515	-	-	52.515
2.Aumenti				
2.1 Imposte anticipate sorte nell'esercizio	18.000	-	-	18.000
2.2 Altri aumenti	-	-	-	-
3. Diminuzioni				
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio	6.683	-	-	6.683

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	92.195	
Crediti di imposta su fondi comuni di investimento		
Risultato prima delle imposte	92.195	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		- 8.819
Onere fiscale teorico (aliquota base)	12.677	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	150.000	
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti		
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti		
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	63.360	262.462
Imponibile fiscale	305.555	253.643
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	305.555	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto del valore della produzione estera		253.643
Imposte correnti (aliquota base)	42.014	9.892
Abbattimento per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	42.014	9.892

## Nota integrativa, altre informazioni

### ALTRE INFORMAZIONI

#### Dati sull'occupazione

##### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	20
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>24</b>

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

##### Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Sindaci
<b>Compensi</b>	33.703	28.491

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

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.800
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>8.800</b>

#### Categorie di azioni emesse dalla società

##### Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

## Titoli emessi dalla società

### Titoli emessi dalla società

Non risultano.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

### Strumenti finanziari

Non risultano emessi strumenti finanziari.

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

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

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

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

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

Non sussistono patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

### Operazioni con parti correlate

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

### Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono.

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

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

Non risultano fatti di rilievo, avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, che potrebbero avere effetto, oltre che sulla gestione dell'esercizio 2016, 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 51.605 per il 5%, pari ad euro 2.580, a Riserva Legale e per la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

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

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

## **Nota integrativa, parte finale**

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

Il Presidente Dott. Claudio Trapanese.



## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

### **Dichiarazione di conformità**

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

# **EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA 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 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE**

**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2016**

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, corredato della Relazione sulla Gestione.

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

Al 31/12/2016 si è chiuso il tredicesimo 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	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	8.512	9.263	- 751
Immobilizzazioni immateriali Erp	368.074	148.418	219.656
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>376.586</b>	<b>157.681</b>	<b>218.905</b>
Immobilizzazioni materiali Non Erp	3.215.411	3.296.463	- 81.052
Immobilizzazioni materiali Erp	152.377	351.539	- 199.162
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>3.367.788</b>	<b>3.648.002</b>	<b>- 280.214</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.289.355	1.135.324	154.031
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.289.355</b>	<b>1.135.324</b>	<b>154.031</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>5.033.729</b>	<b>4.941.007</b>	<b>92.722</b>
Rimanenze	<b>3.163.481</b>	<b>3.099.796</b>	<b>63.685</b>
Crediti commerciali	1.014.645	970.818	43.827
Altri crediti	660.257	558.427	101.830
<b>Totale crediti</b>	<b>1.674.902</b>	<b>1.529.245</b>	<b>145.657</b>
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	3.673.714	3.590.719	82.995
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.673.714</b>	<b>3.590.719</b>	<b>82.995</b>
Ratei e risconti attivi	<b>37.341</b>	<b>48.212</b>	<b>- 10.871</b>
<b>Attivo corrente</b>	<b>8.549.438</b>	<b>8.267.972</b>	<b>281.466</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>13.583.167</b>	<b>13.208.979</b>	<b>374.188</b>
Debiti Fornitori	163.550	262.882	- 99.332
Debiti Fornitori interventi edilizi	215.003	131.645	83.358
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	131.350	160.777	- 29.427
Debiti verso altri finanziatori	414.494	313.497	100.997
Altri debiti	2.458.951	2.576.577	- 117.626
<b>Totale debiti</b>	<b>3.384.348</b>	<b>3.446.378</b>	<b>- 62.030</b>
Ratei e risconti passivi	-	<b>777</b>	<b>- 777</b>
<b>Passività a breve termine</b>	<b>3.384.348</b>	<b>3.447.155</b>	<b>- 62.807</b>
Treatmento di fine rapporto	<b>694.899</b>	<b>638.886</b>	<b>56.013</b>
Fondi per rischi ed oneri	<b>690.912</b>	<b>522.970</b>	<b>167.942</b>
Altri debiti a medio e lungo termine	<b>1.915.645</b>	<b>1.754.212</b>	<b>161.433</b>
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>3.301.456</b>	<b>2.916.068</b>	<b>385.388</b>
Capitale conferito	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	-
Riserve	<b>2.845.758</b>	<b>2.805.135</b>	<b>40.623</b>
Reddito netto	<b>51.605</b>	<b>40.621</b>	<b>10.984</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>6.897.363</b>	<b>6.845.756</b>	<b>51.607</b>
<b>Ttale fonti</b>	<b>13.583.167</b>	<b>13.208.979</b>	<b>374.188</b>

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

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE		Esercizio corrente	Esercizio precedente
A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}} = \frac{\text{€ } 6.897.363}{\text{€ } 5.033.729}$	1,37	1,39
B)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}} = \frac{\text{€ } 10.198.819}{\text{€ } 5.033.729}$	2,03	1,98
C)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi + rimanenze}} = \frac{\text{€ } 10.198.819}{\text{€ } 8.197.210}$	1,24	1,21
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}} = \frac{\text{€ } 6.897.363}{\text{€ } 13.583.167}$	0,51	0,52
INDICI DI LIQUIDITA'		Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}} = \frac{\text{€ } 8.549.438}{\text{€ } 3.384.348}$	2,53	2,40
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}} = \frac{\text{€ } 5.385.957}{\text{€ } 3.384.348}$	1,59	1,50
G)	Margine di Tesoreria	€ 2.001.609	€ 1.721.021

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 103% 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 51% di tutto il capitale investito;
- l'indice E di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,53 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 1,59 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 23.503.230 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

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

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1227 del 5/12/2016, risultano fondi impegnati per euro 22.646.490 e fondi da impegnare per euro 856.740.

## Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 51.605.

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

Conto economico riclassificato	31/12/2016	31/12/2015	variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.094.696	3.974.230	120.466
Variazioni delle rimanenze	63.685	60.044	3.641
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	56.580	31.527	25.053
Altri ricavi e proventi	25.584	20.091	5.493
Totale valore della produzione	4.240.545	4.085.892	154.653
Costi esterni	2.296.140	2.212.370	83.770
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.944.405</b>	<b>1.873.522</b>	<b>70.883</b>
Costo del lavoro	1.318.835	1.288.073	30.762
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>625.570</b>	<b>585.449</b>	<b>40.121</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	285.820	186.721	99.099
<b>Risultato operativo</b>	<b>339.750</b>	<b>398.728</b>	- <b>58.978</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.23 LR.96/1996	- 348.569	- 319.545	- 29.024
Proventi e oneri finanziari	101.014	103.795	- 2.781
<b>Risultato ordinario</b>	<b>92.195</b>	<b>182.978</b>	- <b>90.783</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>92.195</b>	<b>182.978</b>	- <b>90.783</b>
Imposte sul reddito	40.590	142.357	- 101.767
<b>Risultato netto</b>	<b>51.605</b>	<b>40.621</b>	<b>10.984</b>

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 23 della L.R.T. 96/1996, così come modificata dalla L.R.T. 41/2015 (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l'importo di euro 348.569.

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 2016

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96	€ 4.052.429,78	€ 3.703.860,78 € 348.569,00	€ 348.569,00 € -
Immobili di proprietà non ERP	€ 163.038,52	€ 138.066,43	€ 24.972,09
Attività diverse per c/terzi	€ 64.991,98	€ 38.359,40	€ 26.632,58
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 4.280.460,28</b>	<b>€ 4.228.855,61</b>	<b>€ 51.604,67</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 50.738,22	€ 50.738,22	€ 0,00
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 50.738,22</b>	<b>€ 50.738,22</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 4.331.198,50</b>	<b>€ 4.279.593,83</b>	<b>€ 51.604,67</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 51.605 deriva:

- per euro 24.972 dalla gestione degli immobili non erp;
- per euro 26.633 dalla gestione delle attività diverse per conto terzi

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

#### **Gestioni immobiliari**

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

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

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

Deve inoltre:

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

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

I fatti gestionali al 31/12/2016 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€	3.612.249,66
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	188.572,33
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	65.338,63
Corrispettivi per servizi a rimborso	€	1.662,80
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€	56.579,80
Altri ricavi e proventi	€	12.349,78
Proventi finanziari	€	73.342,91
Proventi e ricavi generali di competenza	€	42.333,87
<b>Totale ricavi</b>	<b>€</b>	<b>4.052.429,78</b>

Costi di amministrazione stabili	€	477.348,60
Costi di manutenzione stabili	€	929.036,27
Costi per servizi a rimborso	€	1.662,81
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€	10.498,31
Costi del personale	€	1.286.062,54
Altri costi del personale	€	8.140,02
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	249.266,79
Accantonamento per rischi su crediti	€	4.301,06
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico LR.96/1996 art. 32 bis	€	17.941,34
Accantonamento per rischi	€	146.272,50
Oneri diversi di gestione (fondo sociale regionale)	€	35.882,69
Altri oneri diversi di gestione	€	147.691,22
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	21.858,96
Costi e oneri generali di competenza	€	367.897,67
<b>Totale costi</b>	<b>€</b>	<b>3.703.860,78</b>

**Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 23 LR. 96/1996** € **348.569,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 95,20

ed è così destinato:

- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,95
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,47
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,57
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	21,55
- costi del personale	€	34,11
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	13,21
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	8,58
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,58
	€	<u>86,02</u>

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

€ 9,18

TOTALE

€ 95,20

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 2016 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi per l'importo di euro 27.433;
- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 29.146.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, procedimenti legali e altre spese tecniche per l'importo di euro 10.498.

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

Al 31/12/2016 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- Nuova costruzione n.20 alloggi in Grosseto Peep Stiacciole lotto 3, finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n.12 alloggi in Castiglione della Pescaia, finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n.6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il Piano nazionale edilizia abitativa - DPCM.16-7-2009;

Nel 2016 sono stati ultimati e consegnati i seguenti nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica:

- n.12 alloggi in Bagno di Gavorrano, finanziati con i rientri della legge 560/93;
- n. 4 alloggi in Cinigiano località Sasso d'Ombrone, finanziati con i rientri di cui all'art. 25 della legge 513/1977.

## 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, i canoni di locazione dei 4 locali ad uso diverso da abitazione dello Stato rimasti in gestione alla Società e gli affitti delle aree.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 163.039 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.807, l'I.M.U. per euro 31.356, le spese di manutenzione degli stabili per euro 6.263 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 13.832) ammontano complessivamente a euro 138.067 con un utile di questa gestione di euro 24.972.

## 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 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 64.992 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 38.359 con un utile di euro 26.633.



<b>Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2016</b>	<b>num. unità immobiliari</b>
Stabili di proprietà	
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione	24
<i>totale</i>	<b>24</b>
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione	
-Comune di Arcidosso	26
-Comune di Capalbio	18
-Comune di Cinigiano	16
-Comune di Castellazzara	14
-Comune di Campagnatico	17
-Comune di Castiglione della Pescaia	85
-Comune di Civitella Paganico	12
-Comune di Follonica	256
-Comune di Gavorrano	88
-Comune di Grosseto	1.555
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	46
-Comune di Monte Argentario	240
-Comune di Montieri	28
-Comune di Monterotondo	17
-Comune di Massa Marittima	69
-Comune di Orbetello	386
-Comune di Pitigliano	71
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	73
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	16
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Sorano	61
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	<b>3.162</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	10
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	86
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	
<i>totale</i>	<b>96</b>
<b>totale patrimonio gestito</b>	<b>3.282</b>

## Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2016 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.163.481, 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 200.226;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 340.085;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 757.018;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 466.800;
- 6) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.387.057.

Nel corso del 2016 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 45.939.

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 in questo esercizio la Società è rientrata in possesso del cantiere. Attualmente sono in corso le procedure per riappaltare il completamento dell'opera.

## Indicatori di redditività

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

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

	INDICI DI REDDITIVITA'	Esercizio corrente	Esercizio precedente
ROI	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{capitale investito}} = \frac{\text{€ } 339.750}{\text{€ } 13.583.167} = 2,50\%$	2,50%	3,03%
ROS	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{ricavi}} = \frac{\text{€ } 339.750}{\text{€ } 4.240.545} = 8,01\%$	8,01%	9,81%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{\text{€ } 51.605}{\text{€ } 6.897.363} = 0,75\%$	0,75%	0,59%

## Altri Indicatori

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

ALTRI INDICATORI		Esercizio corrente	Esercizio precedente
<u>costi del personale addetti</u>	<u>€ 1.318.835 24</u> =	€ 50.724	€ 49.541
<u>costi del personale valore della produzione</u>	<u>€ 1.318.835 € 4.240.545</u> =	31,10%	31,52%
<u>costo degli organi sociali valore della produzione</u>	<u>€ 70.994 € 4.240.545</u> =	1,67%	1,79%
<u>costo del personale alloggi e locali gestiti</u>	<u>€ 1.318.835 3.282</u> =	€ 402	€ 392
<u>valore della produzione addetti</u>	<u>€ 4.240.545 24</u> =	€ 176.689	€ 170.246
<u>ricavi per canoni di locazione valore della produzione</u>	<u>€ 3.773.615 € 4.240.545</u> =	88,99%	89,89%
<u>ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione</u>	<u>€ 3.968.575 € 4.240.545</u> =	93,59%	94,56%
<u>alloggi locati/gestiti addetti</u>	<u>3.282 24</u> =	136,75	136,92
<u>canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile</u>	<u>€ 95,20 € 214,34</u> =	44,42%	43,13%

### Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2016 non c'è stato turnover.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 1.353 su un totale di ore lavorative di n. 43.107 pari al 3,14%.

Nel 2016 il personale in ruolo è stato di:

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

### Informazioni attinenti all'ambiente

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

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

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

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

La crescente morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e questo comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti. Allo scopo di evidenziare i rischi dovuti da questa situazione, di seguito si rappresenta l'andamento dei valori delle anticipazioni e dei crediti alla data del 31/12 degli ultimi quattro esercizi.

Crediti per quote condominiali anticipate alla data del	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
- anticipazioni quote condominiali per assegnatari	107.106	99.693	101.874	125.452
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	73.114	85.851	91.995	83.561
Totale	180.220	185.544	193.869	209.013

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

- l'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;
- il rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, a seguito dell'entrata in vigore della 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 348.569, 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 92,21 del 2015 ad euro 95,20 del 2016.

Nel corso dell'anno 2016 sono stati venduti n. 25 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 51.605.

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

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

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

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

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

- di far fronte completamente alla manutenzione ordinaria degli alloggi;
- di migliorare lo stato di conservazione del patrimonio più bisognoso di interventi manutentivi;
- di mantenere sotto controllo la morosità, intensificando le pratiche per il recupero dei crediti per canoni di locazione e accessori;
- di consegnare nel 2017 n. 12 nuovi alloggi destinati alla locazione;
- di avviare nel 2017 cantieri per la costruzione di circa 40 alloggi di ERP.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP nel 2017 si prevede di riappaltare l'intervento edificatorio di n. 16 alloggi in Grosseto via Orcagna e di eseguirvi gran parte dei lavori. Si prevede inoltre di iniziare le procedure di vendita di tali abitazioni, destinate a nuclei familiari, che non rientrano nei parametri previsti per concorrere all'assegnazione degli alloggi popolari, ma che non dispongono di risorse tali per accedere al libero mercato.

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

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

## **Rischi finanziari**

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

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

La situazione finanziaria, come già detto, risulta solida.

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

Grosseto, lì 27 Marzo 2017.

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 31/12/2016***

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI  
APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

(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	€ 3.744.374;
Attivo circolante	€ 9.801.452;
Ratei e risconti attivi	<u>€ 37.341;</u>
Totale Attivo	€ 13.583.167;

Passivo

F.di rischi ed oneri	€ 690.912;
F.do T.F.R.	€ 694.899;
Debiti	<u>€ 5.299.993;</u>
Totale Passivo	€ 6.685.804;
Patrimonio Netto	€ 6.897.363;

Conto Economico

Valore della produzione	€ 4.227.598;
Costi della produzione	€ 4.236.417;
Proventi e oneri finanziari	<u>€ 101.014;</u>
Risultato prima delle Imposte	€ 92.195;
Imposte sul reddito	<u>€ 40.590;</u>
Utile dell'esercizio	€ 51.605;

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, ai sensi delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 39/2010.

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

L'esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo

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

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa in data 4 Aprile 2016 dal Collegio Sindacale, allora in carica, addetto anche al controllo legale dei conti.

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 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa. per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016.

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

A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiuso al 31 dicembre 2016.

Grosseto, 31 Marzo 2017.

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 31/12/2016***

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2016**

Relazione ai sensi dell'articolo 2429, comma 2, c.c

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

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

Il Collegio sindacale, nominato con assemblea dei soci in data 7 Novembre 2016, ha svolto la propria attività ispirandosi alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed esperti Contabili; a differenza degli anni precedenti l'attuale collegio non si occuperà della Revisione legale la quale è stata affidata a un professionista distinto, per tanto è a lui demandata la Relazione ai sensi dell'articolo 14 del D.lgs 27 gennaio 2010 n.39.

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

Sin dal suo insediamento il Collegio ha provvedendo ad identificare le principali aree di rischio legate dall'attività previste dall'oggetto sociale tenendo conto della struttura organizzativa e contabile e prendendo visione anche del Mog (Modello organizzativo di gestione) che la società adotterà dal 1 Gennaio 2017 così come è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione del 28/11/2016; da questa prima analisi è stato possibile confermare quanto segue:

- L'attività tipica della società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariate;
- le risorse umane costituenti la forza lavoro non sono sostanzialmente mutate;
- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente ;
- il livello della sua preparazione tecnica è risultato adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare;
- la società non si avvale di consulenti e professionisti esterni per quanto concerne l'assistenza contabile fiscale, mentre risultano sostanzialmente immutati i consulenti legali esterni;

Il Collegio ha partecipato alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, anch'esso totalmente rinnovato rispetto al precedente esercizio, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e in conclusione, e per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta in questi mesi, il Collegio sindacale può affermare quanto segue:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo amministrativo sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e della sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società,
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e nella sua affidabilità di rappresentare correttamente i fatti di gestione ;
- nel corso dell'attività di vigilanza, non sono emersi ulteriori fatti amministrativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- il collegio non ha dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 del c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art 2409 comma 7 c.c.;
- il collegio con verbale del 30/01/2017 ha rilasciato parere favorevole circa lo stralcio di alcuni crediti ritenuti ormai inesigibili per un ammontare complessivo pari ad 5.041,01. Tutta la documentazione inerente a supporto è stata visionata dal Collegio.

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

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 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.. Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile così come previsto dall'articolo 2429 c.c .

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

Per quanto di nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del progetto di bilancio non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423 comma cinque del c.c., è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito

dello svolgimento dei doveri tipici del collegio sindacale e anche a tale riguardo non vengono evidenziati ulteriori osservazioni.

## CONCLUSIONI

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio di € 51.605 e concorda con la proposta di destinazione dello stesso fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Grosseto 5 Aprile 2017

## **IL COLLEGIO SINDACALE**

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Rag. Andrea Piali

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

# **EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA**

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

*CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO*

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

**VERBALE DELL' ASSEMBLEA DEI SOCI**

**DI APPROVAZIONE**

**BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2016**

# 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. 39

Il giorno 28 del mese di Aprile dell'anno 2017 con inizio alle ore 10,30 presso la sede sociale in Grosseto via Arno n. 2 si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

### ORDINE DEL GIORNO

N.	Oggetto	nota
1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	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: **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 Sig.ra Sara Pericci.

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 dalla delegata Assessore Mirella Milli.

Comune di: **MASSA MARITTIMA**  
Sede: Piazza Garibaldi,1 – 58024 Massa Marittima  
Partita IVA: 00090200536  
Codice Fiscale 00090200536  
N. azioni: 119.200 per € 119.200,00 pari a 2,98 % del Capitale sociale  
Rappresentato dalla delegata Assessore Tiziana Goffo

Comune di: **MONTE ARGENTARIO**  
Sede: Piazza Garibaldi,1 – 58019 Monte Argentario  
Partita IVA: 00124360538  
Codice Fiscale 00124360538  
N. azioni: 302.800 per € 302.800,00 pari a 7,57 % del Capitale sociale  
Rappresentato dal Vice Sindaco Priscilla Schiano.

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 dalla delegata Sig.ra Mirella Milli.

Comune di: **PITIGLIANO**  
Sede: Piazza Garibaldi – 58017 Pitigliano  
Partita IVA: 00128620531  
Codice Fiscale 00128620531  
N. azioni: 77.600 per € 77.600,00 pari a 1,94 % di Capitale sociale  
Rappresentato dalla delegata Sig.ra Marzia Stefani.

Comune di: **ROCCASTRADA**  
Sede: Via Roma - 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 Assessore Sara Pericci.

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

Sono intervenuti i Consiglieri e i Sindaci effettivi:

Nome	Cognome	Titolo	Presente	Assente
<b>Paolo</b>	<b>Albanese</b>	Consigliere		<b>X</b>
<b>Guido Mario</b>	<b>Destri</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Alessandra</b>	<b>Fanciulli</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Anna Maria</b>	<b>Schimenti</b>	Consigliere	<b>X</b>	
<b>Elena</b>	<b>Insabato</b>	Presidente Collegio Sindacale	<b>X</b>	
<b>Gianluca</b>	<b>Ancarani</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	
<b>Andrea</b>	<b>Pialli</b>	Sindaco effettivo	<b>X</b>	
<b>Francesco</b>	<b>Del Mazza</b>	Revisore Legale dei conti	<b>X</b>	

Il Presidente constatato che la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall'art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso n. 4282 del 5.04.2017 inviato mediante posta elettronica certificata a tutti i soci e a tutti i componenti dell'organo amministrativo e del collegio sindacale, che sono presenti i Soci sopraindicati per numero di azioni pari a 2.732.200 su totali di 4.000.000 e quindi corrispondente al 68,08 % 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 31/12/2016 – deliberazioni inerenti e conseguenti.**

### **IL PRESIDENTE**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude con un utile di euro 51.605.

Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di euro 348.569, tali risorse dovranno essere versate entro il 30 Giugno 2017 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 3.612.250, superiore di euro 100.000 a quello dell'esercizio precedente. Il canone medio mensile del 2016 risulta essere di euro 95,20, mentre quello conseguito nel 2015 era stato di euro 92,21.

Significa che quest'Azienda sta lavorando bene, questi risultati ci ripagano degli sforzi fatti. E' un bilancio impostato su un controllo rigoroso delle spese senza, però, perdere mai di vista il settore estremamente delicato, che è quello dell'edilizia residenziale pubblica, in cui operiamo.

Lavoriamo tutti i giorni per cercare di dare RISPOSTE tangibili, serie, concrete. La maggior parte dei nostri utenti appartengono alle fasce sociali più deboli e più colpite dalla crisi economica ed occupazionale che ha generato un processo di impoverimento generale e diffuso, con un allargamento del disagio sociale. Da qui un incremento del numero delle famiglie che sempre più con difficoltà riesce a far quadrare i conti a fine mese e a pagare i canoni di locazione, seppur molto inferiori a quelli di mercato.

Circa l'11 per cento degli assegnatari deve corrispondere soltanto il canone sociale, pari a 40 euro mensili, circa il 25% degli inquilini deve versare un canone sociale medio mensile di 47 euro, ciò nonostante alcuni non riescono a far fronte nemmeno a questo onere.

In generale, comunque, rispetto a molte altre province italiane, la morosità che attualmente registriamo è abbastanza contenuta e si attesta intorno al 1,5 per cento. Questo grazie anche al lavoro attento e capillare che svolge il nostro Ufficio Utenze in stretta collaborazione con il Coeso, con i Servizi Sociali dei Comuni e con vari enti assistenziali della provincia.

Attualmente gestiamo in tutta la provincia di Grosseto 3.162 alloggi, di cui 1.555 a Grosseto, ma non bastano. La richiesta di case popolari aumenta continuamente e, considerando la situazione complessiva, non si fermerà nei prossimi anni. Solo nel Comune di Grosseto le famiglie in attesa di un alloggio sociale sono 370, nel Comune di Follonica 111, in quello di Monte Argentario 82, ad Orbetello 156 e 22 a Massa Marittima (i dati sono aggiornati a oggi). Anche nei Comuni più piccoli si registra la stessa tendenza, seppur proporzionata al numero di abitanti.

Di fronte a tutte queste problematiche i risultati del Bilancio 2016 sono e dovranno rappresentare uno stimolo per fare ancora meglio e ancora di più. Abbiamo bisogno di nuove case popolari, è evidente. I nostri obiettivi entro la fine del 2017 saranno far fronte completamente alla manutenzione degli alloggi di risulta, migliorare lo stato di conservazione del patrimonio esistente, consegnare 12 nuovi alloggi destinati alla locazione e avviare nuovi cantieri in diversi Comuni della provincia per un totale di circa 40 unità abitative. Tornando al 2016 vorrei sottolineare che l'impegno dell'EPG spa nel settore della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, è stato veramente consistente con una spesa complessiva di 1.331.609,43 euro, di cui 929.036 euro derivanti da canoni, considerato che per la ristrutturazione di un alloggio di risulta spendiamo mediamente tra i 4 e 14 mila euro, (gli alloggi di risulta ristrutturati ed assegnati in tutta la provincia nel 2016 sono stati 76).

Anche la gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda ad uso diverso da quello abitativo nel 2016 ha dato buoni risultati, con il conseguimento di un utile di quasi 25.000 euro.

Nel corso di quest'anno, inoltre, sono stati venduti 25 alloggi popolari secondo il vecchio Piano di vendita regionale, mentre sono stati consegnati 12 nuovi alloggi a Gavorrano e 4 alloggi a Cinigiano, località Sasso d'Ombrone. Infine abbiamo assolutamente bisogno di nuove aree edificabili o immobili da recuperare, se dobbiamo continuare a vendere, come stabilisce la legge regionale n. 5/14. Ciò non deve significare per forza realizzare nuove volumetrie, ma anche ristrutturare quelle esistenti. Per questo mi rivolgo a tutti i Comuni, non solo perché reperiscano terreni edificabili, velocizzino le pratiche burocratiche, ma anche perché approvino piani di recupero di immobili in disuso di proprietà pubblica.

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

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

Il Presidente dà quindi la parola al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società Rag. Tiziano Comandi affinché illustri i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2016.

Il Responsabile di area legge, illustra e commenta il bilancio sociale al 31/12/2016, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa.



Tale documento chiude con un utile netto di euro 51.605 di cui:

- Per la gestione degli immobili di proprietà Non Erp si registra un utile di € 24.972;
- Per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di €. 26.633.

Rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 348.569, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996.

Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero di alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di alcuni 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 92,21 del 2015 ad euro 95,20 per il 2016.

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 31/12/2016.

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.

Dopo ampia ed esauriente discussione, il Presidente invita l'Assemblea a voler deliberare al riguardo.

### **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;
- Visto il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2016, approvato con delibera del 27.03.2017 dal Consiglio di amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- All'unanimità dei soci con voto unanime dei convenuti;

### **DELIBERA**

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2016, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori nella nota integrativa, l'utile dell'esercizio di euro 51.605 per il 5%, pari ad euro 2.580, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "RISERVA STRAORDINARIA".

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

IL SEGRETARIO  
Dott. Ing. Luciano Ranocchiani

IL PRESIDENTE  
Dott. Claudio Trapanese

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