

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

BILANCIO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31/12/2014

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Sede in GROSSETO - VIA ARNO , 2

Capitale Sociale versato Euro 4.000.000

Iscritta alla C.C.I.A.A. di GROSSETO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 01311090532

Partita IVA: 01311090532 - N. Rea: 112989

Bilancio al 31/12/2014

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	8.496	11.327
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.272	738
7) Altre	0	30.913
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	11.768	42.978
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	3.449.811	3.478.722
4) Altri beni	22.756	12.564
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	451.976	50.070
Totale immobilizzazioni materiali (II)	3.924.543	3.541.356
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.936.311	3.584.334
C) ATTIVO CIRCOLANTE		

I) Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.749.475	830.683
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.290.276	1.796.571
Totale rimanenze (I)	3.039.751	2.627.254

II) Crediti

1) Verso clienti

Esigibili entro l'esercizio successivo	1.261.321	1.225.129
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.108.539	1.089.243
Totale crediti verso clienti (1)	2.369.860	2.314.372

4-bis) Crediti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo	52.252	410
Totale crediti tributari (4-bis)	52.252	410

4-ter) Imposte anticipate

Esigibili entro l'esercizio successivo	89.631	74.231
Totale imposte anticipate (4-ter)	89.631	74.231

5) Verso altri

Esigibili entro l'esercizio successivo	236.933	226.845
Esigibili oltre l'esercizio successivo	19.991	26.452
Totale crediti verso altri (5)	256.924	253.297

Totale crediti (II)	2.768.667	2.642.310
---------------------	-----------	-----------

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
--	---	---

IV - Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	3.436.015	4.781.149
3) Danaro e valori in cassa	803	868
Totale disponibilità liquide (IV)	3.436.818	4.782.017

Totale attivo circolante (C)	9.245.236	10.051.581
-------------------------------------	------------------	-------------------

D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	70.248	61.732
Totale ratei e risconti (D)	70.248	61.732
TOTALE ATTIVO	13.251.795	13.697.647

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2014	31/12/2013
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	62.444	56.088
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
<i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.186.349	1.065.586
Varie altre riserve	1.519.872	1.519.871
Totale altre riserve (VII)	2.706.221	2.585.457
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	36.471	127.119
Utile (Perdita) residua	36.471	127.119
Totale patrimonio netto (A)	6.805.136	6.768.664
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
3) Altri	449.480	384.772
Totale fondi per rischi e oneri (B)	449.480	384.772
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	625.990	595.319
D) DEBITI		

4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.250	38.653
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.685	11.935
Totale debiti verso banche (4)	11.935	50.588
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	540.760	589.070
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	540.760	589.070
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
Esigibili oltre l'esercizio successivo	611.076	598.552
Totale acconti (6)	612.076	599.552
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	394.321	313.670
Totale debiti verso fornitori (7)	394.321	313.670
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	36.736	51.178
Totale debiti tributari (12)	36.736	51.178
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	83.156	77.251
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	83.156	77.251
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.582.889	3.177.563
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.108.539	1.089.243
Totale altri debiti (14)	3.691.428	4.266.806
Totale debiti (D)	5.370.412	5.948.115

E) RATEI E RISCONTI

Ratei e risconti passivi	777	777
--------------------------	-----	-----

Totale ratei e risconti (E)	777	777
TOTALE PASSIVO	13.251.795	13.697.647

CONTI D'ORDINE

	31/12/2014	31/12/2013
Beni di terzi presso l'impresa		
Altro	23.332.738	22.159.478
Totale beni di terzi presso l'impresa	23.332.738	22.159.478
TOTALE CONTI D'ORDINE	23.332.738	22.159.478

CONTO ECONOMICO

	31/12/2014	31/12/2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.975.849	3.978.495
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-50.620	5.919
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	89.529	141.857
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	39.584	152.106
Contributi in conto esercizio	1.590	1.881
Totale altri ricavi e proventi (5)	41.174	153.987
Totale valore della produzione (A)	4.055.932	4.280.258

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	31.202	18.794
7) Per servizi	2.027.709	1.818.123
8) Per godimento di beni di terzi	246.144	243.732
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.103.022	1.018.928
b) Oneri sociali	263.466	243.236

c) Trattamento di fine rapporto	74.629	72.000
d) Trattamento di quiescenza e simili	5.053	5.053
e) Altri costi	4.837	5.783
Totale costi per il personale (9)	1.451.007	1.345.000
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.098	3.718
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	104.247	110.019
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	4.932	4.838
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	114.277	118.575
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-463.117	-28.156
12) Accantonamenti per rischi	56.000	0
13) Altri accantonamenti	8.708	8.581
14) Oneri diversi di gestione	734.116	714.238
Totale costi della produzione (B)	4.206.046	4.238.887
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-150.114	41.371
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	179.723	207.834
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	179.723	207.834
Totale altri proventi finanziari (16)	179.723	207.834
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	3.293	3.447
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	3.293	3.447
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	176.430	204.387
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)	0	0

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

20) Proventi

Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n.5	10.670	0
Altri	52.826	7.236
Totale proventi (20)	63.496	7.236

21) Oneri

Altri	157	7.782
Totale oneri (21)	157	7.782

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)	63.339	-546
---	---------------	-------------

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

(A-B+C+D+E)	89.655	245.212
--------------------	---------------	----------------

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti	68.584	118.093
Imposte anticipate	15.400	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	53.184	118.093

23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	36.471	127.119
--	---------------	----------------

per il C.d.A il Presidente

Sergio Stefanelli

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Sede in GROSSETO - VIA ARNO, 2

Capitale Sociale versato Euro 4.000.000

Iscritto alla C.C.I.A.A. di GROSSETO

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 01311090532

Partita IVA: 01311090532 - N. Rea: 112989

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2014

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2014 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 del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), 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.

Le voci dell'attivo e del passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

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, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- 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.

In particolare, i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

L'ammortamento dei costi sostenuti per l'accensione dei prestiti è rapportato alla durata dei medesimi.

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.

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

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.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali 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.

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 41 e 45, 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. 37 e 38, 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. 37 e 38, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita proventi straordinari.

Non sono stati sostenuti oneri finanziari da capitalizzare nelle immobilizzazioni materiali.

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 civili non accessori agli investimenti industriali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 52, - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla 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. 53.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 66 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. 73 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui dei 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. 80, 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.

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, corrispondente per le materie prime e sussidiarie che partecipano alla fabbricazione dei prodotti finiti al costo di sostituzione, e per gli altri beni al valore netto di realizzo.

Più precisamente:

Le materie prime, sussidiarie ed i prodotti finiti sono stati valutati al costo di acquisto.

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base al costo di acquisto ed alle spese sostenute.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo.

L'adeguamento del valore nominale al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante l'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.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

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

La voce 'Crediti per imposte' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata

in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

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

Attività finanziarie 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. 16, 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 (classi B, C ed E del conto economico) a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria, finanziaria o straordinaria).

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

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

Fondi per imposte, anche differite

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

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

Per i debiti commerciali, al verificarsi delle condizioni di cui all'OIC 19 par. da 39 a 49, è stato

operato lo scorporo degli interessi passivi impliciti inclusi nel costo d'acquisto dei beni o servizi.

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.

Valori in valuta

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

Impegni, garanzie e beni di terzi

Sono esposti in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile, e, ove non risultanti dallo Stato Patrimoniale, commentati nella presente nota integrativa, secondo quanto stabilito dall'art 2427, punto 9 del Codice Civile.

I beni di terzi sono rilevati in funzione della loro natura al valore nominale e sono costituiti dai fondi giacenti nelle Contabilità Speciali, accese presso la Banca d'Italia, destinati al finanziamento degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Non risultano garanzie prestate.

Non risultano impegni.

Costi e ricavi

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

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo

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 sociale sottoscritto all'atto della costituzione della Società.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €11.768 (€42.978 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili
Valore di inizio esercizio				
Costo	11.327	0	0	62.710
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	61.972
Valore di bilancio	11.327	0	0	738
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	4.800
Ammortamento dell'esercizio	2.832	0	0	2.266
Altre variazioni	0	0	0	0
Totale variazioni	-2.832	0	0	2.534
Valore di fine esercizio				
Costo	8.495	0	0	67.510
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	64.238
Valore di bilancio	8.495	0	0	3.272

	Avviamento	Immob. Immateriali in corso e acconti	Altre immob. Immateriali	Totale immob. Immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	0	0	30.913	104.950
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	61.972
Valore di bilancio	0	0	30.913	42.978
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	0	0	491.915	496.715
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	5.098
Altre variazioni	0	0	-522.828	-522.828
Totale variazioni	0	0	-30.913	-31.211
Valore di fine esercizio				
Costo	0	0	0	76.005
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	64.238
Valore di bilancio	0	0	0	11.767

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €0 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 del finanziamento ricevuto.

Dall'anno 2004 fino a tutto l'esercizio 2014 i costi per tali interventi sono stati di euro 4.474.457,

interamente finanziati.

Composizione dei “costi di impianto e ampliamento” e dei “costi di ricerca, sviluppo e pubblicità”

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, punto 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 e sono stati iscritti, con il consenso del Collegio Sindacale, nell'attivo dello Stato Patrimoniale dell'anno precedente. 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 ricerca, sviluppo e pubblicità.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	11.327	0	2.832	0	8.495	-2.832
Totali	11.327	0	2.832	0	8.495	-2.832

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €3.924.543 (€3.541.356 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immob. materiali	Immob. materiali in corso e acconti	Totale Immob. Materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	4.412.151	0	0	157.898	50.070	4.620.119
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	933.429	0	0	145.334	0	1.078.763
Valore di bilancio	3.478.722	0	0	12.564	50.070	3.541.356
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	17.039	1.159.122	1.176.161
Riclassifiche (del valore di bilancio)	73.611	0	0	0	-73.611	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	7.280	0	0	5.541	0	12.821
Ammortamento dell'esercizio	97.400	0	0	6.847	0	104.247
Altre variazioni	2.158	0	0	5.541	-683.605	-675.906
Totale variazioni	-28.911	0	0	10.192	401.906	383.187
Valore di fine esercizio						
Costo	4.478.482	0	0	169.396	451.976	5.099.854
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.028.671	0	0	146.640	0	1.175.311
Valore di bilancio	3.449.811	0	0	22.756	451.976	3.924.543

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €22.756 è così composta:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Mobili e macchine ordinarie ufficio	3.557	3.033	-524
Macchine d'ufficio elettroniche	6.152	19.723	13.571
Autovetture	2.855	0	-2.855
Totali	12.564	22.756	10.192

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	<u>888.760</u>
totale	euro	1.158.222

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione	euro	1.476.004
Stabili di proprietà in uso diretto	euro	<u>741.974</u>
totale	euro	2.217.978
Fabbricati realizzati in concessione	euro	22.047.888
Finanziamento ERP ricevuto	euro	<u>21.974.277</u>
differenza	euro	73.611
Fabbricati in corso di realizzazione in concessione	euro	3.012.775
Finanziamento ERP ricevuto	euro	<u>2.560.800</u>
differenza	euro	451.975

Gli importi di euro 73.611, relativo ai fabbricati realizzati in concessione e euro 451.975, relativo a fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresentano il finanziamento di edilizia

sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana.

Immobilizzazioni finanziarie – Partecipazioni, altri titoli e azioni proprie

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).

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

Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

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

Attivo circolante

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.039.751 (€ 2.627.254 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 196.905;
- Grosseto Peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 334.780;
- Grosseto Peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 746.112;
- Grosseto Via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 459.383.

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 1.290.276.

Il terreno edificabile situato in Via Mestre, nelle rimanenze finali è stato considerato nella voce

materie prime, sussidiarie e di consumo mentre nell'esercizio precedente era stato iscritto nella voce prodotti in corso di lavorazione e semilavorati.

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

	Materie prime, sussidiarie e di consumo	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	Lavori in corso su ordinazione	Prodotti finiti e merci	Acconti (versati)	Totale rimanenze
Valore di inizio esercizio	830.683	1.796.571	0	0	0	2.627.254
Variazione nell'esercizio	918.792	-506.295	0	0	0	412.497
Valore di fine esercizio	1.749.475	1.290.276	0	0	0	3.039.751

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 2.768.667 (€ 2.642.310 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	1.266.253	4.932	0	1.261.321
Verso Clienti - esigibili oltre l'esercizio successivo	1.108.539	0	0	1.108.539
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	52.252	0	0	52.252
Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo	89.631	0	0	89.631
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	236.933	0	0	236.933
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	19.991	0	0	19.991
Totali	2.773.599	4.932	0	2.768.667

Si precisa che l'ammontare complessivo degli interessi attivi scorporati dai ricavi delle vendite dei beni e dei servizi nell'esercizio è di €0(€0nel precedente esercizio).

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	2.314.372	0	0	0
Variazione nell'esercizio	55.488	0	0	0
Valore di fine esercizio	2.369.860	0	0	0
Quota scadente oltre 5 anni	575.776	0	0	0

	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	410	74.231	253.297	2.642.310
Variazione nell'esercizio	51.842	15.400	3.627	126.357
Valore di fine esercizio	52.252	89.631	256.924	2.768.667
Quota scadente oltre 5 anni	0	0	1.450	577.226

Crediti iscritti nell'attivo circolante - 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, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	1
Crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica		
Area geografica		Provincia di Grosseto
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.369.860	2.369.860
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.252	52.252
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	89.631	89.631
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	256.924	256.924
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.768.667	2.768.667

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano.

Attivo circolante - Attività finanziarie

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

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €3.436.818 (€4.782.017 nel precedente esercizio).

I valori delle giacenze nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana fondi ERP Lode Grosseto" e "Regione Toscana ERP L.560/93 Lode Grosseto", accese presso al Banca d'Italia, Tesoreria dello Stato Sezione di Firenze, da questo esercizio non sono più indicati nelle disponibilità liquide e nei corrispondenti debiti verso altri finanziatori, ma sono stati iscritti nei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale.

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

	Depositi bancari e postali	Assegni	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	4.781.149	0	868	4.782.017
Variazione nell'esercizio	-1.345.134	0	-65	-1.345.199
Valore di fine esercizio	3.436.015	0	803	3.436.818

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €70.248 (€61.732 precedente esercizio).

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

	Disaggio su prestiti	Ratei attivi	Altri risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	0	21.530	40.202	61.732
Variazione nell'esercizio	0	-2.903	11.419	8.516
Valore di fine esercizio	0	18.627	51.621	70.248

Composizione dei ratei attivi:

	Importo
Interessi su depositi a tempo Banca Etruria	18.627
Totali	18.627

Composizione dei risconti attivi:

	Importo
Per spese postali e telefoniche	360
Per spese per automezzi	238
Per gestione sistema informativo	10.859
Per costo buoni pasto al personale	2.409
Per imposta di registro per stipulazione contratti di affitto	28.036

Per acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni	6.162
Per compensi e rimborsi ad Amministratori	1.067
Per indennità, compensi e rimborsi a Sindaci	658
Per altri costi del personale	1.832
Totali	51.621

Oneri finanziari capitalizzati

Non risultano.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 6.805.136 (€ 6.768.664 nel precedente esercizio).

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	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	4.000.000		0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0
Riserve di rivalutazione	0			0
Riserva legale	56.088		0	0
Riserve statutarie	0		0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	1.065.586		0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0		0	0
Riserva da deroghe ex art.2423 Cod.Civ.	0			0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0			0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0
Versamenti in conto capitale	0			0
Versamenti a copertura perdite	0			0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0
Riserva avanzo di fusione	0			0

Riserva per utili su cambi	0			0
Varie altre riserve	1.519.871		0	0
Totale altre riserve	2.585.457		0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0		0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	127.119	0	-127.119	
Totale Patrimonio netto	6.768.664	0	-127.119	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		4.000.000
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0		0
Riserva legale	0	6.356		62.444
Riserve statutarie	0	0		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0		0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	120.763		1.186.349
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0		0
Riserva da deroghe ex art.2423 Cod.Civ.	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0		0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0		0
Riserva per utili su cambi	0	0		0
Varie altre riserve	0	1		1.519.872
Totale altre riserve	0	120.764		2.706.221
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio			36.471	36.471
Totale Patrimonio netto	0	127.120	36.471	6.805.136

	Descrizione	Importo
1	Riserva rischi gen.da stima confer.	1.519.871
2	Riserva da arrotondamento	1
Totale		1.519.872

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
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0			0
Riserve di rivalutazione	0			0
Riserva legale	54.529		0	0
Riserve statutarie	0		0	0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	1.035.962		0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0		0	0
Riserva da deroghe ex art.2423 Cod.Civ.	0			0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0			0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0
Versamenti in conto capitale	0			0
Versamenti a copertura perdite	0			0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0
Riserva avanzo di fusione	0			0
Riserva per utili su cambi	0			0
Varie altre riserve	1.519.867		0	0
Totale altre riserve	2.555.829		0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	0		0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	31.183	0	-31.183	
Totale Patrimonio netto	6.641.541	0	-31.183	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		4.000.000
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0	0		0
Riserve di rivalutazione	0	0		0
Riserva legale	0	1.559		56.088
Riserve statutarie	0	0		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0		0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	29.624		1.065.586
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0		0
Riserva da deroghe ex art.2423 Cod.Civ.	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0		0

Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0		0
Riserva per utili su cambi	0	0		0
Varie altre riserve	0	4		1.519.871
Totale altre riserve	0	29.628		2.585.457
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio			127.119	127.119
Totale Patrimonio netto	0	31.187	127.119	6.768.664

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 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 utilizzi 3 precedenti es. - copertura perdite	Riepilogo utilizzi 3 precedenti es. - altre ragioni
Capitale	4.000.000				0	0
Riserva legale	62.444	Riserva di utili	A-B		0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	1.186.349	Riserva di utili	A-B-C	1.186.349	0	0
Varie altre riserve	1.519.872			0	0	0
Totale altre riserve	2.706.221			0	0	0
Totale	6.768.665			1.186.349	0	0
Residua quota distribuibile				1.186.349		

	Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo utilizzi 3 precedenti es. - copertura perdite	Riepilogo utilizzi 3 precedenti es. - altre ragioni
1	Riserva rischi gen.da stima confer.	1.519.871	Di conferimento	A-B	0	0	0
2	Riserva da arrotondamento	1	Arrotondamento		0	0	0
Totale		1.519.872					

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

Possibilità di utilizzazione

Nelle precedenti tabelle la possibilità di utilizzazione è stata indicata con le seguenti lettere:

A per aumento di capitale - B per copertura perdite - C per distribuzione soci

Riserve di rivalutazione

Non esistono.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 449.480 (€ 384.772 nel precedente esercizio).

I fondi per rischi e oneri esposti in bilancio per complessivi euro 449.480 sono costituiti:

-dal "fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996 per l'importo di euro 123.550;

-dal "fondo rischi per oneri previdenziali in contenzioso" dell'importo di euro 325.930, 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	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	384.772	384.772
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	0	0	64.708	64.708
Totale variazioni	0	0	64.708	64.708
Valore di fine esercizio	0	0	449.480	449.480

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

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 625.990 (€595.319 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	595.319
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	71.452
Utilizzo nell'esercizio	39.402
Altre variazioni	-1.379
Totale variazioni	30.671
Valore di fine esercizio	625.990

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 5.370.412 (€ 5.948.115 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	50.588	11.935	-38.653
Debiti verso altri finanziatori	589.070	540.760	-48.310
Acconti	599.552	612.076	12.524
Debiti verso fornitori	313.670	394.321	80.651
Debiti tributari	51.178	36.736	-14.442
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	77.251	83.156	5.905
Altri debiti	4.266.806	3.691.428	-575.378
Totali	5.948.115	5.370.412	-577.703

Si precisa che l'ammontare complessivo degli interessi passivi scorporati dai costi dei beni e dei servizi nell'esercizio è di € 0 (€ 0 nel precedente esercizio).

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0
Debiti verso banche	50.588	-38.653	11.935	1.450
Debiti verso altri finanziatori	589.070	-48.310	540.760	0
Acconti	599.552	12.524	612.076	608.076

Debiti verso fornitori	313.670	80.651	394.321	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0
Debiti tributari	51.178	-14.442	36.736	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	77.251	5.905	83.156	0
Altri debiti	4.266.806	-575.378	3.691.428	575.776
Totale debiti	5.948.115	-577.703	5.370.412	1.185.302

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, punto 6 del Codice Civile:

	Totale	1
Debiti per area geografica		
Area geografica		Italia
Debiti verso banche	11.935	11.935
Debiti verso altri finanziatori	540.760	540.760
Acconti	612.076	612.076
Debiti verso fornitori	394.321	394.321
Debiti tributari	36.736	36.736
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	83.156	83.156
Altri debiti	3.691.428	3.691.428
Debiti	5.370.412	5.370.412

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, punto 6 del Codice Civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totali
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	11.935	11.935
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	540.760	540.760
Acconti	0	0	0	0	612.076	612.076
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	394.321	394.321
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0

Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	0	0	0	0	36.736	36.736
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	83.156	83.156
Altri debiti	0	0	0	0	3.691.428	3.691.428
Totale debiti	0	0	0	0	5.370.412	5.370.412

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano.

Finanziamenti effettuati dai soci

Non risultano.

Ristrutturazione del debito

Non sono state effettuate ristrutturazioni del debito.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 777 (€ 777 nel precedente esercizio).

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

	Ratei passivi	Aggio su prestiti emessi	Altri risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	777	0	0	777
Valore di fine esercizio	777	0	0	777

Garanzie

Non risultano garanzie prestate.

Altri conti d'ordine

I conti d'ordine sono costituiti da i fondi destinati agli interventi di ERP giacenti presso le Contabilità Speciali intestate a "Regione Toscana fondi ERP Lode Grosseto" e "Regione Toscana ERP L.560/93 Lode Grosseto", accese presso al Banca d'Italia, Tesoreria dello Stato Sezione di Firenze.

	Saldo Iniziale	Saldo Finale	Variazione
BENI DI TERZI PRESSO L'IMPRESA	22.159.478	23.332.738	1.173.260
- Altro	22.159.478	23.332.738	1.173.260

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività

	Totale	1	2	3	4	5
Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività						
Categoria di attività		Canoni di locazione	Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	Corrispettivi e rimb.manutenz .stabili	Rimb.per gest.ne servizi a rimborso	Affitti delle aree
Valore esercizio corrente	3.975.849	3.653.808	264.136	42.849	2.241	12.815

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

	Totale	1
Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica		
Area geografica		Provincia di Grosseto
Valore esercizio corrente	3.975.849	3.975.849

Altre voci del valore della produzione

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 41.174 (€ 153.987 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Altri ricavi e proventi	152.106	39.584	-112.522
Contributi in conto esercizio	1.881	1.590	-291
Totali	153.987	41.174	-112.813

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €2.027.709 (€1.818.123).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Spese generali	196.012	200.932	4.920
Spese di amministrazione degli stabili	502.002	537.123	35.121
Spese di manutenzione degli stabili	1.060.689	884.516	-176.173
Spese di gestione dei servizi a rimborso	1.838	2.241	403
Spese dell'attività costruttiva	57.582	402.897	345.315
Totali	1.818.123	2.027.709	209.586

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €246.144 (€243.732 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	3.522	3.696	174
Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP	240.210	242.448	2.238
Totali	243.732	246.144	2.412

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €734.116 (€714.238 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	1.880	1.946	66
ICI/IMU	52.974	60.315	7.341
Imposta di registro	690	986	296
IVA indetraibile	120.204	120.910	706
Diritti camerati	516	516	0
Perdite su crediti	0	4.026	4.026

Abbonamenti riviste, giornali ...	5.900	5.791	-109
Residuo gettito da canoni 2°c.art.23 L.R.96/1996	326.242	336.490	10.248
Quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	145.227	141.639	-3.588
Sopravvenienze e insussistenze passive	0	3	3
Quota al Fondo Sociale Regionale ERP	34.322	34.833	511
Altri oneri di gestione	26.283	26.661	378
Totali	714.238	734.116	19.878

Proventi e oneri finanziari

Proventi da partecipazione

Non risultano.

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 179.723 e sono costituiti da:

-Interessi su depositi presso banche e posta	euro	78.358;
-Interessi da assegnatari per dilazione debiti	euro	252;
-Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	euro	100.968;
-Interessi su crediti diversi	euro	145.

Utili e perdite su cambi

Non risultano.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 12 del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Prestiti obbligazionari	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	0	0	3.293	3.293

Tale voce è costituita da euro 1.866 per spese su depositi bancari e postali ed euro 1.427 per interessi su mutuo scaduto al 31/12/2014.

Proventi e oneri straordinari

Nelle sopravvenienze attive indicate nei proventi straordinari sono stati iscritti i rimborsi IRES

per deduzione IRAP relativa al costo del personale per euro 52.329, per gli anni dal 2004 al 2011.

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile i seguenti prospetti riportano la composizione dei proventi e degli oneri straordinari

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Plusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n. 5	0	10.670	10.670
Altre sopravvenienze attive	7.236	52.826	45.590
Totali	7.236	63.496	56.260

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Altre sopravvenienze passive	0	157	157
Altri oneri straordinari	7.782	0	-7.782
Totali	7.782	157	-7.625

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	30.373	0	15.400	0
IRAP	38.211	0	0	0
Totali	68.584	0	15.400	0

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

Sono state 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.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, punto 14, lett. a) e b) del Codice Civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle

differenze temporanee imponibili che hanno originato "Passività per imposte differite" e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali.

	Importo
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	56.000
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	-56.000
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-89.631
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio precedente	74.231
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-15.400

	Descrizione	Importo
1	Perdite fiscali a nuovo	0
2	Variazione delle rimanenze prodotti di lavorazione, semilavorati, finiti	0
3	Variazione delle rimanenze materie prime, sussidiarie, merci	0
4	Maggiorazioni contrattuali su opere ultrannuali	0
5	Rischio contrattuale (oltre il 2%)	0
6	Valutazione delle partecipazioni / titoli	0
7	Compensi spettanti agli amministratori non pagati	0
8	Imposte non pagate	0
9	Spese di manutenzione e riparazione, ammodern. E trasf. > 5%	0
10	Amm. Finanziario e amm. Civ. < durata concessione	0
11	Accantonamento di quiescenza e previdenza non deducibile	0
12	Accantonamento indennità cessaz. Rapp. Agenzia in ded.	0
13	Svalutazione dei crediti e accant. Per rischi su crediti non deducibile	0
14	Spese per lavori ciclici navi non deducibili	0
15	Acc. Spese ripristino beni grat. Devolvibili non deducibili	0
16	Acc. Onerti per operazioni a premio non deducibili	0
17	Altre svalutazioni ed accantonamenti in deducibili	56.000
18	Spese relative a più esercizi	0
19	Spese per studi e ricerche	0

20	Spese di pubblicità	0
21	Spese di rappresentanza	0
22	Contributi ad associazioni sindacali e di categoria	0
23	Interessi passivi di mora	0
24	Reddito (perdita) da società di capitali trasparenti	0
25	Spese di competenza di altri esercizi	0
26	Perdite su crediti fiscalmente non certe	0
27	Altre	0
Totale		56.000

	Descrizione	Importo
1	Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	0
2	Plusvalenze patrimoniali - Straordinarie	0
3	Indennità da risarcimento assicurativo - Ordinarie	0
4	Indennità da risarcimento assicurativo - Straordinarie	0
5	Sopravvenienze da disinquin. Fiscale - Ammortamenti	0
6	Sopravvenienze da disinquin. Fiscale - Altre rettifiche	0
7	Sopravvenienze da disinquin. Fiscale - Accantonamenti	0
8	Sopravvenienze attive da contributi o liberalità	0
9	Altri componenti deducibili ma non imputati a conto economico	0
10	Eccedenze di periodo su beni materiali	0
11	Eccedenze di periodo su impianti e macchinari	0
12	Eccedenze di periodo su fabbricati strumentali	0
13	Eccedenze di periodo su beni immateriali	0
14	Eccedenze di periodo su avviamento	0
15	Eccedenze di periodo su opere e servizi ultrannuali	0
16	Eccedenze di periodo su spese ricerca e sviluppo	0
17	Eccedenze di periodo su partecip. Immobilizz.	0
18	Eccedenze di periodo su partecip. Del circolante	0
19	Eccedenze di periodo su fondi rischi e svalut. Crediti	0
20	Eccedenze di periodo su fondi spese lavori ciclici	0
21	Eccedenze di periodo su fondi spese riprist. E sostit.	0

22	Eccedenze di periodo su f.do operaz. Conc. A premio	0
23	Eccedenze di periodo su fondo per imposte indeducibili	0
24	Interessi attivi di mora	0
25	Utili formati in regime di trasparenza	0
26	Spese non dedotte in esercizi precedenti	0
27	Altre	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".

	IRES	IRAP	TOTALE
1. Importo iniziale	0	0	0
2. Aumenti			
2.1. Imposte differite sorte nell'esercizio	0	0	0
2.2. Altri aumenti	0	0	0
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte differite annullate nell'esercizio	0	0	0
3.2. Altre diminuzioni	0	0	0
4. Importo finale	0	0	0

Descrizione	IRES da diff.tempor	IRES da perdite fiscali	IRAP da diff.tempor.	Totale
1.Importo iniziale	74.231	-	-	74.231
2.Aumenti				
2.1.Imposte anticipate sorte nell'esercizio	15.400	-	-	15.400
2.2.Altri aumenti	-	-	-	-
3.Diminuzioni				
3.1.Imposte anticipate annullate nell'esercizio	-	-	-	-
3.2.Altre diminuzioni	-	-	-	-
4.Importo finale	89.631	-	-	89.631

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	89.655	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	89.655	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		-665.319
Onere fiscale teorico(aliquota base)	24.655	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	56.000	0
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	0	0
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	0	0
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	-35.206	1.645.089
Imponibile fiscale	110.449	979.770
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscali dopo utilizzo perdite pregresse	0	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		0
Imposte correnti(aliquota base)	30.373	38.211
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	30.373	38.211

Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, punto 15 del Codice Civile:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie
Uomini (numero)	1	3	10	0	0
Donne (numero)	0	0	12	0	0
Età media	56	55	51	0	0
Anzianità lavorativa	11	11	11	0	0
Contratto a tempo indeterminato	1	3	22	0	0
Titolo di studio: Laurea	1	1	8	0	0
Titolo di studio: Diploma	0	2	12	0	0
Titolo di studio: Licenza media	0	0	2	0	0

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi

dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

	Valore
Compensi a amministratori	44.687
Compensi a sindaci	27.771
Totale compensi a amministratori e sindaci	72.458

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16 bis del Codice Civile di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi per la revisione legale, che la società ha affidato ai sindaci revisori componenti il Collegio Sindacale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.000
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è formato da n.4.000.000 azioni, al valore nominale di 1 euro ad azione.

Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Titoli emessi dalla società

Non risultano.

Strumenti finanziari

Non sussistono.

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 altre società o enti.

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Non risultano operazioni effettuate con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali.

Operazioni realizzate con parti correlate

Nulla di rilevare.

Strumenti finanziari derivati

Non risultano.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Non risultano.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non ha l'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendone i presupposti dimensionali di cui al primo comma dello stesso articolo.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Stefanelli Sergio

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 31/12/2014

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014, corredato della Relazione sulla Gestione.

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

Al 31/12/2014 si è chiuso l'undicesimo 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	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	11.767	12.065	- 298
Immobilizzazioni immateriali Erp	-	30.913	- 30.913
Totale Immobilizzazioni immateriali	11.767	42.978	- 31.211
Immobilizzazioni materiali Non Erp	3.398.956	3.491.286	- 92.330
Immobilizzazioni materiali Erp	525.587	50.070	475.517
Totale immobilizzazioni materiali	3.924.543	3.541.356	383.187
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.128.530	1.115.695	12.835
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.128.530	1.115.695	12.835
Attivo immobilizzato	5.064.840	4.700.029	364.811
Rimanenze	3.039.751	2.627.254	412.497
Crediti commerciali	981.452	962.776	18.676
Altri crediti	658.685	563.839	94.846
totale crediti	1.640.137	1.526.615	113.522
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	3.436.818	4.782.017	- 1.345.199
Totale disponibilità liquide	3.436.818	4.782.017	- 1.345.199
Ratei e risconti attivi	70.248	61.732	8.516
Attivo corrente	8.186.954	8.997.618	- 810.664
Totale Impieghi	13.251.794	13.697.647	- 445.853
Debiti Fornitori	216.074	136.097	79.977
Debiti Fornitori interventi edilizi	178.247	177.573	674
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	119.892	128.429	- 8.537
Debiti verso altri finanziatori	540.760	589.070	- 48.310
Altri debiti	2.588.139	3.216.216	- 628.077
Totale debiti	3.644.112	4.248.385	- 604.273
Ratei e risconti passivi	777	777	-
Passività a breve termine	3.644.889	4.249.162	- 604.273
Trattamento di fine rapporto	625.990	595.319	30.671
Fondi per rischi ed oneri	449.480	384.772	64.708
Altri debiti a medio e lungo termine	1.726.300	1.699.730	26.570
Passività a medio lungo termine	2.801.770	2.679.821	121.949
Capitale conferito	4.000.000	4.000.000	-
Riserve	2.768.665	2.641.545	127.120
Reddito netto	36.471	127.119	- 90.648
Patrimonio netto	6.805.136	6.768.664	36.472
Totale fonti	13.251.795	13.697.647	- 445.852

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)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 6.805.136}{\text{€ } 5.064.840} =$	1,34	1,44
B)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 9.606.906}{\text{€ } 5.064.840} =$	1,90	2,01
C)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi} + \text{rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 9.606.906}{\text{€ } 8.104.591} =$	1,19	1,29
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 6.805.136}{\text{€ } 13.251.794} =$	0,51	0,49
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo circolante}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 8.186.954}{\text{€ } 3.644.889} =$	2,25	2,12
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 5.147.203}{\text{€ } 3.644.889} =$	1,41	1,5
G)	Margine di Tesoreria	€ 1.502.314		€ 2.121.202

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 90% 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 2,25 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 1,41 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

Si fa presente che gli importi delle giacenze 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, da questo esercizio non sono più indicati nelle disponibilità liquide e nei corrispondenti debiti verso altri finanziatori, ma sono stati iscritti nei Conti d’Ordine in calce allo Stato Patrimoniale.

Tali importi alla fine dell’esercizio ammontano complessivamente ad euro 23.332.738 e sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con le risorse derivanti dalla legge n. 560/1993, art 1 commi 13 e 14 e dalla legge regionale toscana n. 96/1996 art. 23, 1° comma lett. b e 2° comma.

Dopo l’ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 58 del 3/02/2014, risultano fondi impegnati per euro 21.666.943 e fondi da impegnare per euro 1.665.795

Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 36.471.

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

Conto economico riclassificato	31/12/2014	31/12/2013	variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.975.849	3.978.495	- 2.646
Variazioni delle rimanenze	412.497	34.075	378.422
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	89.529	141.857	- 52.328
Altri ricavi e proventi	41.174	153.987	- 112.813
Totale valore della produzione	4.519.049	4.308.414	210.635
Costi esterni	2.702.681	2.468.645	234.036
Valore aggiunto	1.816.368	1.839.769	- 23.401
Costo del lavoro	1.451.007	1.345.000	106.007
Margine operativo lordo	365.361	494.769	- 129.408
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	178.985	127.156	51.829
Risultato operativo	186.376	367.613	- 181.237
Residuo gettito canoni	- 336.490	- 326.242	- 10.248
Proventi e oneri finanziari	176.430	204.387	- 27.957
Risultato ordinario	26.316	245.758	- 219.442
Componenti straordinari	63.339	- 546	63.885
Risultato ante imposte	89.655	245.212	- 155.557
Imposte sul reddito	53.184	118.093	- 64.909
Risultato netto	36.471	127.119	- 90.648

Tale risultato d’esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri il residuo gettito da canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), previsto dal 2° comma della L.R.T. 96/1996, per l’importo di euro 336.490.

Per la determinazione del predetto residuo gettito canoni 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 di imputazione diretta. I costi del personale addetto alle Gestioni Immobiliari, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP e NON ERP e in proporzione ai ricavi per le gestioni diverse per conto terzi.

Alle **altre attività** – “*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:

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 4.124.747,56	€ 3.788.257,56	€ 336.490,00
Residuo gettito canoni 2°c. art.23 LR.96/96		€ 336.490,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 173.136,75	€ 158.274,76	€ 14.861,99
Attività diverse per c/terzi	€ 51.885,84	€ 30.276,65	€ 21.609,19
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.349.770,15	€ 4.313.298,97	€ 36.471,18
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	-€ 50.620,25	-€ 50.620,25	-€ 0,00
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	-€ 50.620,25	-€ 50.620,25	-€ 0,00
TOTALE GENERALE	€ 4.299.149,90	€ 4.262.678,72	€ 36.471,18

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 36.471 deriva:

- per euro 14.862 dalla gestione degli immobili non erp;
- per euro 21.609 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;
- destinare al "*fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 della legge 457/78*" lo 0,50% del valore locativo del patrimonio secondo le modalità previste dalla delibera CIPE 13/3/1995 e dall'art. 23 della legge regionale Toscana 20/12/1996 n. 96;
- accantonare al "*Fondo Sociale situazioni di disagio economico*" quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996.

Eventuali residui gettito canoni, come previsto dall'art. 23 della L.R.T. 96/96, potranno essere destinati all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento degli alloggi di ERP, al finanziamento di programmi di ERP per l'incremento del patrimonio abitativo e alla realizzazione di servizi di urbanizzazione in quartieri di edilizia pubblica carenti di tali opere.

I fatti gestionali al 31/12/2014 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€	3.506.729,26
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	215.645,35
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	42.849,19
Corrispettivi per servizi a rimborso	€	2.241,26
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€	89.529,13
Rimborsi e proventi diversi	€	36.541,37
Proventi finanziari	€	101.219,53
Proventi straordinari	€	62,40
Proventi e ricavi generali di competenza	€	129.930,07
Totale ricavi	€	4.124.747,56

Costi di amministrazione stabili	€	522.576,64
Costi di manutenzione stabili	€	865.486,16
Costi per servizi a rimborso	€	2.241,26
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€	21.483,27
Costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi Erp	€	825.211,89
Altri costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi Erp	€	6.670,77
Canone di concessione a favore dei Comuni	€	242.448,37
Accantonamento per rischi su crediti	€	4.560,11
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico LR.96/1996 art. 32 bis	€	8.708,20
Accantonamento per rischi	€	31.251,33
Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€	176.471,90
Altri oneri diversi di gestione	€	81.612,52
Oneri straordinari	€	156,37
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	21.734,00
Costi e oneri generali di competenza	€	977.644,77
Totale costi	€	3.788.257,56

Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996 € **336.490,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 91,64

ed è così destinato:

- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 L. 457/78	€	3,70
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,91
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,23
- canone concessione a favore dei Comuni	€	6,34
- costi per manutenzione alloggi erp	€	21,50
- costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva di alloggi Erp, al netto dei proventi e dei costi diretti relativi alla attività costruttiva di alloggi Erp	€	19,96
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	7,49
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	22,15
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,57
	€	<u>82,85</u>

Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996

€ 8,79

TOTALE

€ 91,64

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 conseguite con i residui gettito canoni di cui al 2° comma dell'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 2014 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 89.529.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi, procedimenti legali, e altre spese tecniche per l'importo di euro 20.441.

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

Al 31/12/2014 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. 12 alloggi in Bagno di Gavorrano finanziato con i rientri della legge 560/93.

Nel 2014 sono stati ultimati e consegnati n. 56 nuovi alloggi di ERP, di cui n. 50 nel Comune di Grosseto e n. 6 nel Comune di Pitigliano.

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 173.137 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.807, l'I.M.U. e la Tasi per euro 30.631, le spese di manutenzione degli stabili per euro 14.286 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 22.938) ammontano complessivamente a euro 158.275 con un utile di questa gestione di euro 14.862.

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 51.886 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 30.277 con un utile di euro 21.609.

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2014	num. unità immobiliari
Stabili di proprietà	
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione	25
<i>totale</i>	25
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	86
-Comune di Civitella Paganico	12
-Comune di Follonica	256
-Comune di Gavorrano	78
-Comune di Grosseto	1.572
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	47
-Comune di Monte Argentario	247
-Comune di Montieri	29
-Comune di Monterotondo	17
-Comune di Massa Marittima	69
-Comune di Orbetello	393
-Comune di Pitigliano	71
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	75
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	16
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Sorano	62
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	3.189
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	19
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	68
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	4
<i>totale</i>	91
totale patrimonio gestito	3.305

Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2014 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.039.751, 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 196.905;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 334.780;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 746.112;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 459.383;
- 6) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.290.276.

Nel corso del 2014 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 382.456, costituiti in gran parte dagli oneri di urbanizzazione sostenuti per i lotti del Peep Stiacciole.

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 S.A.L. Attualmente sono in corso le procedure per la risoluzione contrattuale e per la restituzione del cantiere.

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	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo resid.gett.canoni}}{\text{capitale investito}} = \frac{\text{€ } 186.376}{\text{€ } 13.251.794}$	1,41%	2,68%
ROS	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo resid.gett.canoni}}{\text{ricavi}} = \frac{\text{€ } 186.376}{\text{€ } 4.519.049}$	4,12%	8,53%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{\text{€ } 36.471}{\text{€ } 6.805.136}$	0,54%	1,88%

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
$\frac{\text{costi del personale addetti}}{\text{costi del personale addetti}} = \frac{\text{€ } 1.451.007}{26}$		€ 55.808	€ 51.731
$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}} = \frac{\text{€ } 1.451.007}{\text{€ } 4.519.049}$		32,11%	31,22%

<u>costo degli organi sociali</u>	€ 86.997	=	1,93%	2,02%
valore della produzione	€ 4.519.049			
<u>costo del personale</u>	€ 1.451.007	=	€ 439	€ 413
alloggi e locali gestiti	3.305			
<u>valore della produzione</u>	€ 4.519.049	=	€ 173.810	€ 165.708
addetti	26			
<u>ricavi per canoni di locazione</u>	€ 3.666.623	=	81,14%	84,10%
valore della produzione	€ 4.519.049			
<u>ricavi per canoni di locazione e accessori</u>	€ 3.902.222	=	86,35%	89,96%
valore della produzione	€ 4.519.049			
<u>alloggi locati/gestiti</u>	3.305	=	127,12	125,38
addetti	26			
<u>canone erp medio mensile</u>	€ 91,64	=	42,98%	43,00%
canone oggettivo medio mensile	€ 213,21			

Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2014 non c'è stato turnover.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 3.244 su un totale di ore lavorative di n. 46.275 pari al 7%.

Nel 2014 il personale in ruolo è stato di:

- n. 14 uomini e n. 12 donne;
- n. 11 laureati, n. 13 diplomati e n. 2 con licenza media;
- n. 10 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 9 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 7 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 quasi il 90% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli altri indicatori, l'eventuale e molto probabile 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, potrà esporre la società ad elevati 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 e 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	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14
- anticipazioni quote condominiali per assegnatari	57.110	81.799	107.106	99.693
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	63.517	60.487	73.114	85.851
totale	120.627	142.286	180.220	185.544

Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 336.490, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996.

Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero degli alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di notevoli finanziamenti regionali destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta da riassegnare e ad un controllo rigoroso delle spese.

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 91,45 del 2013 a euro 91,64 del 2014.

Nel corso dell'anno 2013 sono stati venduti n. 19 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 36.471.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Sono state poste le basi per l'avvio di nuove costruzioni per circa n. 50 alloggi di edilizia residenziale pubblica in vari Comuni della provincia di Grosseto.

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

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

Non si rilevano.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Relativamente al periodo successivo alla chiusura dell'esercizio, non sono da segnalare fatti di rilievo che potranno avere effetto, oltre che sulla gestione dell'esercizio 2014, sul futuro sviluppo della società.

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 2015 n. 12 nuovi alloggi destinati alla locazione;
- di avviare nel 2015 cantieri per la costruzione di circa 50 alloggi di ERP.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP nel 2015 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.

Proposte del consiglio di amministrazione all'assemblea ordinaria dei soci

Il Consiglio di Amministrazione invita i signori Soci ad approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 36.471 per il 5%, pari a euro 1.824, a Riserva Legale e per la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

Grosseto, lì 25 Marzo 2015.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Sergio Stefanelli

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 31/12/2014

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI
APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE
2014

(ex art. 14, comma 1, lett. a, D.Lgs. n. 39/2010 e art. 2429, 2°, C.C.)

All'Assemblea degli Azionisti della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.,

Parte Prima: Relazione al bilancio ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.Lgs. n.39/2010

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014, 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 nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio stesso, basato sulla revisione legale.

Il nostro 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. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro 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 2 Aprile 2014.

A nostro 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 e finanziaria ed il risultato economico della E.P.G. S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014.

La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della E.P.G. S.p.A.. E' di nostra competenza 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, abbiamo 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 nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della E.P.G. S.p.A. al 31 dicembre 2014.

Parte Seconda: Relazione al bilancio ex art. 2429, secondo comma C.C.

Durante l'esercizio chiuso al 31/12/2014 il Collegio ha svolto la propria attività ispirandosi alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Del nostro operato Vi diamo atto con quanto segue.

- Attività di Vigilanza

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

Il Collegio ha partecipato alle assemblee dei soci e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Durante dette riunioni abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla società.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni. A tale riguardo Vi evidenziamo che non abbiamo particolari indicazioni da formulare.

Abbiamo valutato e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali ed a tal riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Al Collegio non sono pervenute denunce ex articolo 2408 del Codice civile.

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

- Bilancio di esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2014 che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue.

Essendo a noi demandata la revisione legale del Bilancio, riferiamo nella prima parte della relazione, redatta ai sensi dell'art. 14 del D.lgs.39/2010, le risultanze dell'attività svolta.

Abbiamo comunque vigilato sull'impostazione generale del Bilancio e sulla sua conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire, così come per la predisposizione della relazione sulla gestione.

Per quanto di nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle disposizioni di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma quattro, del Codice Civile.

Abbiamo verificato la rispondenza del Bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dello svolgimento dell'incarico e non abbiamo osservazioni a riguardo.

- Conclusioni

Considerando tutte le risultanze del lavoro svolto, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014, così come redatto dagli amministratori e che evidenzia un utile netto di gestione di € 36.471 condividendo la loro proposta in merito alla sua destinazione.

Grosseto, 10 Aprile 2015

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Enrico Bargagli

Dott. Alessanro Carlotti

Rag. Paolo Prisciandaroi

**IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA
CAMERA DI COMMERCIO DI GROSSETO - AUTORIZZAZIONE NUMERO
1395/93/8 DEL 08/02/1993 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.**

**IL SOTTOSCRITTO STEFANELLI SERGIO FIRMATARIO DIGITALE
DICHIARA, AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000, CHE IL
PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE COPIA CORRISPONDENTE AI
DOCUMENTI CONSERVATI 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 31/12/2014

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. 28

Il giorno 28 del mese di Aprile dell'anno 2015 con inizio alle ore 10,00 presso la sede sociale in Grosseto via Arno n. 2 si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

N.	Oggetto	nota
1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione;	
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. Sergio Stefanelli.

Sono presenti i Soci:

Comune di: **ARCIDOSO**
Sede: Corso Toscana – 58031 Arcidosso
Partita IVA: 00103760534
Codice Fiscale: 00103760534
N. azioni: 56.000 per € 56.000,00 pari a 1,40 % del Capitale sociale
Rappresentato dalla Sig. Melani Sabrina.

Comune di: **CAMPAGNATICO**
Sede: Piazza Garibaldi - 58042 Campagnatico
Partita IVA: 00216410530
Codice Fiscale: 00216410530
N. azioni: 30.400 per € 30.400,00 pari a 0,76 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Sindaco Luca Ricciardi

Comune di: **CAPALBIO**
Sede: Via Puccini, 32 – 58011 Capalbio
Partita IVA: 00218960532
Codice Fiscale: 00218960532
N. azioni: 46.400 per € 46.400,00 pari a 1,16 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Sindaco Luigi Bellumori

Comune di: **CASTEL DEL PIANO**
Sede: Via G. Marconi, 9 – 58033 Castel Del Piano
Partita IVA: 00117250530
Codice Fiscale: 00117250530
N. azioni: 40.800 per € 40.800,00 pari a 1,02 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Sig. Salvatore Panebianco

Comune di: **CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**
Sede: Via V. Veneto – 58043 Castiglione D. Pescaia
Partita IVA: 00117100537
Codice Fiscale: 00117100537

N. azioni: 110.000 per € 110.000,00 pari a 2,75 % del Capitale sociale
Rappresentato dall' Assessore Sandra Mucciarini

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

Comune di: **CIVITELLA PAGANICO**
Sede: Via I Maggio - 58045 Civitella Paganico
Partita IVA 00214200537
Codice Fiscale: 00214200537
N. azioni: 36.000 per € 36.000,00 pari a 0,90 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Consigliere Luciano Ciacci

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 dall' Assessore Giorgia Bettaccini

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 dall' Assessore Antonella Goretti

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 dal Geom. 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 dall' 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
Simone	Di Monaco	Consigliere		X
Enrico	Bargagli	Presidente Collegio Sindacale		X
Alessandro	Carlotti	Sindaco effettivo	X	
Paolo	Prisciandaro	Sindaco effettivo	X	

Il Presidente constato che la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall' art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso n. 3202 del 8.04.2015 spedito per raccomandata a.r. 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

2.219.600 su totali 4.000.000 e quindi corrispondente al 55,49% 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 Ing. Luciano Ranocchiali.

Punto n. 1 all'Ordine del giorno

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 - deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Anche quest'anno l'Edilizia Provinciale Grossetana spa chiude il Bilancio 2014 in attivo. Considerata la situazione economica generale è un buon risultato, seppur con un utile modesto di 36.471 euro.

Pure il risultato della gestione del patrimonio di ERP, con un residuo gettito canoni di 336.490 euro, è indubbiamente positivo, il monte fitti è aumentato di 53.000 euro rispetto a quello dell'esercizio precedente, a seguito dell'aggiornamento biennale dei redditi. Il canone medio del 2014 risulta essere di euro 91,64, mentre quello conseguito nel 2013 era stato di euro 91,45.

Il suo aumento è appena percettibile rispetto al 2013 e, per il momento, non può essere considerato l'inizio di un'inversione di tendenza. Anche se, comunque, il prossimo anno sul monte canoni si potranno registrare delle variazioni dovute a quanto stabilito dalla nuova legge regionale 41 del marzo 2015 che andrà a sostituire la Legge 96 del '96. Ma di questo parleremo dopo.

Attualmente gestiamo in tutta la provincia di Grosseto 3.189 alloggi, di cui 1.572 a Grosseto.

Tornando ai risultati dell'esercizio 2014, per quanto positivi, ma non rassicuranti (il disavanzo è il frutto degli interessi bancari passivi), intendiamo sottolineare che sono l'effetto di un attento e rigoroso controllo delle spese, di un notevole sforzo e grande impegno di tutta la struttura per cercare di mantenere fede a tutte le esigenze di un settore estremamente delicato, come quello dell'edilizia pubblica, con le poche risorse a disposizione, cercando di ridurre il più possibile i costi. In quest'ottica io stesso presiedo la Commissione alloggi per i Comuni che hanno affidato alla nostra Azienda il compito di formare la graduatorie.

Tutti noi abbiamo diritto ad una casa, è un bene primario. Purtroppo, nel nostro Paese, non siamo sempre in grado di garantirlo.

L'edilizia residenziale pubblica è da 110 anni la principale risposta al disagio abitativo dell'Italia. Ma il patrimonio di 900 mila abitazioni, tra quelle di proprietà degli Enti e quelle gestite e di proprietà dei Comuni, non è più sufficiente per affrontare l'emergenza. Le domande degli aventi diritto, ad oggi inevase e giacenti presso i Comuni della nostra Nazione, sono 700 mila per un totale di circa 2 milioni di Italiani. Senza contare coloro che rinunciano a presentare domanda. Una situazione, a dir poco, avvilente.

Quello dell'abitare sociale è un mondo da dover riorganizzare, dando vita ad un percorso serio e condiviso che abbia come unico obiettivo quello di dare un tetto a tutti i cittadini bisognosi. La politica deve tener conto che la crisi economica, oltre ad impoverire le famiglie già in difficoltà, ha fatto sì che si andasse ad ingrossare il numero di quelle della cosiddetta "fascia grigia" rappresentata da famiglie monoparentali, dagli immigrati regolari, dai single e dalle giovani coppie e dai separati. E' centrale il fatto che la politica a livello nazionale e regionale debba effettuare delle scelte con la definizione di normative precise e sempre più rispondenti alla nuova realtà che si sta delineando ormai da diversi anni.

La legge 80 del 2014, conosciuta da cittadini come il Piano Casa, ha infatti dato una prima risposta concreta al tema drammatico dell'emergenza abitativa. Il governo Renzi e l'ex ministro Lupi hanno dato il via ad una nuova esperienza che sta portando dei risultati, ma è ancora insufficiente. E' solo l'inizio di un cammino che sarà molto lungo e complesso. Non basta stanziare finanziamenti (per quanto mai sufficienti) per recuperare case inagibili o costruirne nuove, è necessario affrontare il problema dell'emergenza abitativa da più angolazioni e nella sua difficile complessità. Sicuramente, per quanto

concerne la realtà toscana, la nuova legge regionale 41/2015, recentemente approvata, apporterà delle modifiche. Si poteva fare molto anche in passato, una misura interessante sarebbe potuta essere l'applicazione dell'indice Istat ai canoni, ma allo stato dei fatti guardarsi indietro non ha senso. La nuova legge, che va a sostituire l'ormai desueta 96 del 1996, è sicuramente una buona legge anche se, sotto alcuni aspetti, ci lascia perplessi: va, infatti, ad incidere sul canone sociale portandolo da 12,90 euro a 40 euro, mentre non va a ritoccare gli affitti di quelle famiglie che hanno redditi superiori, il cui lieve aumento, probabilmente, avrebbe inciso ben poco sul budget familiare.

Tornando all'emergenza abitativa anche i numeri registrati nella nostra provincia non sono confortanti. Attualmente gestiamo 3.189 alloggi, di cui 1572 a Grosseto, ma non bastano. La domanda di case popolari aumenta continuamente, solo del capoluogo le famiglie in attesa di un alloggio sociale sono oltre 900, cifra che è destinata ad ingrossarsi non appena, a giorni, sarà indetto un nuovo bando. Anche in tutti gli altri Comuni, in modo particolare quelli costieri, si delinea la stessa tendenza, anche se i numeri sono più bassi in proporzione al numero degli abitanti. A peggiorare lo stato dei fatti anche l'aumento degli sfratti per morosità eseguiti da questa Società. Se fino al 2009 non superavano l'unità, al massimo potevano diventare 2, negli ultimi anni sono aumentati in modo notevole.

E' palese che tutte queste problematiche non possono che essere un incitamento a fare di più e meglio. Ma è anche fondamentale che i governi promuovano politiche che diano certezze ai proprietari di immobili privati, consentendo loro di affittare a canoni calmierati ma con garanzie certe di riscossione e di manutenzione. Diversamente, con le sole risorse pubbliche, l'attuale emergenza abitativa non è risolvibile.

Ma ci sono anche altri aspetti che devono essere considerati e che ci hanno costretto ad impegnarci su più fronti. Per esempio, il nuovo Statuto. Non è stata un'impresa da poco ma siamo riusciti a portarla in fondo. Quello precedente era *in prorogatio* da troppi anni e non era più adeguato alle normative vigenti. Conseguentemente è stato rinnovato anche il Contratto di Servizio. Oggi questa Società, salvo improvvisi cambiamenti nazionali, come assetto normativo, è finalmente a posto.

Un altro aspetto molto importante è che intendiamo procedere ad un'attenta verifica dell'attuale sede. Vogliamo capire se è il caso di mettere in atto tutta una serie di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, la realizzazione di un ascensore, e per renderla più funzionale e più competitiva sul fronte del risparmio energetico, oppure alienarla e costruirne o acquistarne una nuova. Per ora stiamo facendo un sondaggio preliminare in quanto, attualmente, il futuro delle società partecipate è incerto. Questa incertezza non aiuta certo a programmare il domani. Noi a tutti i livelli abbiamo proposto, almeno in Toscana, di uniformare tutte le Società ERP, almeno nel nome, nello statuto e nel contratto di servizio. Spesso si parla di accorpamenti tra queste Aziende senza spiegarne i vantaggi e i risparmi. L'EPG spa, come tutti sapete, ha un CDA composto da tre componenti, due dei quali sono dipendenti pubblici e, quindi, a costo zero.

Un'altra grande difficoltà contro cui ci scontriamo ogni giorno è l'esiguità della pianta organica. Per effetto di un pensionamento e di un decesso, purtroppo prematuro, alcuni dei nostri settori sono in difficoltà. Vista l'esiguità del Bilancio, che chiude in pareggio il CDA, temporaneamente, non ha ravvisato l'opportunità di procedere a nuove assunzioni, optando per un riassetto del personale. Dovremo aprire un percorso con i Sindacati per trovare le risorse all'interno dell'Azienda senza stravolgere ruoli e compiti, ma con l'obiettivo primario di rendere la struttura, compatibilmente con le sue possibilità, il più efficiente possibile.

I nostri obiettivi entro la fine del 2015 saranno far fronte completamente alla manutenzione degli alloggi di risulta, migliorare lo stato del patrimonio esistente. Realizzare alloggi, sia di nuova costruzione, sia recuperando vecchi immobili di proprietà dei Comuni, oppure cercando di acquistare l'invenduto. In questo senso, con il Comune di Roccastrada siamo stati un po' i "pionieri" proponendo, per primi, alla Regione Toscana, un'operazione che non aveva precedenti: acquistare alloggi privati invenduti così da avere risorse abitative subito a disposizione e nel contempo non costruire nuove volumetrie. Attualmente è lo stesso Governo toscano che ha proposto ai Lode di procedere in questa direzione, laddove possibile, evitando di occupare nuove porzioni di territorio. Un altro obiettivo anche se non potrà certo concludersi entro la fine del 2015 è il recupero di via Sforzesca con la demolizione dei 28 alloggi esistenti ed in pessimo stato di

conservazione e la ricostruzione di 38 nuovi appartamenti. Un intervento analogo lo stiamo realizzando ad Orbetello con l'abbattimento di alloggi ormai fatiscenti e la loro fedele ricostruzione.

Tornando al 2014 si evidenzia che l'impegno dell'Epg spa sul fronte della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, è stato consistente con una spesa complessiva di 1.222.153,40 euro, considerando che la ristrutturazione di un alloggio di risulta varia dai 4 ai 14 mila euro, confermando così anche per il 2014 il trend degli anni precedenti, che ci vedono tra gli enti gestori della Toscana più virtuosi in questo settore. Anche la gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda ad uso diverso da quello abitativo nel 2014 ha dato buoni risultati con un utile di 14.862 euro.

Nel corso di quest'anno sono stati venduti 19 alloggi secondo il vecchio Piano di vendita regionale, mentre ne sono stati consegnati 40 alle Stiacciole, 2 a Seggiano e 4 Massa Marittima e 6 a Pitigliano.

Infine abbiamo assolutamente bisogno di nuove aree edificabili o immobili da recuperare, se dobbiamo continuare a vendere secondo quanto stabilisce la Legge regionale 5 del 2014, per cui sono già stati approvati i nuovi Piani di vendita. Lo strumento quinquennale ha fissato nella provincia di Grosseto un numero di 600 alloggi erp alienabili in step di un anno. Ogni 12 mesi saremo autorizzati a vendere un numero di alloggi pari a quanti sono stati assegnati a livello regionale, così da mantenere intatto il patrimonio di edilizia pubblica toscano.

Per questo non ci stancheremo mai di rivolgerci ai 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.

INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA

Interventi già realizzati

Dal 2004 (anno di trasformazione dell'ATER in EPG spa) ad oggi gli alloggi di nuova costruzione o restaurati sono stati complessivamente **308**:

175 nel Comune di Grosseto: 6 alloggi via Cherubini (agosto 2005), 15 alloggi via Cherubini (marzo 2006), 24 alloggi via Clodia (agosto 2006), 28 alloggi via Clodia (dicembre 2006), 52 in via Scansanese (maggio 2009), 50 alloggi Lotto 1 e Lotto 2 Località Stiacciole (dicembre 2014)

133 nei restanti Comuni della Provincia: 12 alloggi PRATA (luglio 2005); 20 alloggi MACCHIASCANDONA (di cui 4 ad ottobre 2005, 4 a maggio 2007, 8 ad ottobre 2008, 4 a giugno 2012); 6 alloggi CASONE di Pitigliano (giugno 2005); 25 alloggi FOLLONICA (ottobre 2008) e 20 alloggi PORTO SANTO STEFANO (giugno 2008); 12 alloggi GAVORRANO (marzo 2010), 14 alloggi ORBETELLO SCALO (febbraio 2012); 4 alloggi CAPALBIO (2012), 12 alloggi SORANO (luglio 2013); 2 SEGGIANO (2013), 6 alloggi PITIGLIANO (gennaio 2014).

Interventi in corso

GROSSETO _ Peep Stiacciole - Lotto 3 - 20 alloggi (Nuova costruzione) - 2.440.000 euro - Da completare

BAGNO DI GAVORRANO - Peep Bagno di Gavorrano - Lotto 4 - 12 alloggi (Nuova costruzione) - 1.317.105 euro - Lavori ultimati, urbanizzazione ultimata. In corso di collaudo

CASTIGLIONE DELLA PESCAIA - Peep SANTA MARIA - 12 alloggi (Nuova costruzione) - 1.320.000 euro e 296.285 euro. In esecuzione.

ORBETELLO - via Gelli - 8 alloggi (Demolizione e ricostruzione) - 1.500.000 euro - Lavori iniziati con demolizione esistente.

CINIGIANO - Sasso d'Ombrone - via Trieste - 4 alloggi - (Acquisto e recupero edilizio) - 700.000 euro. Lavori iniziati ed in corso.

Interventi di futura programmazione

GROSSETO – Area via Sforzesca – 38 alloggi (Demolizione e ricostruzione) – 6.300.000 euro – Operazioni di trasferimento degli attuali inquilini e redazione di un piano attuativo da parte del Comune di Grosseto.

GROSSETO – Peep Stiacciole – Loto 4 – 12 alloggi (Nuova costruzione) –1.680.000 euro – Studio di fattibilità.

INTERVENTI DI EDILIZIA PRIVATA

L'EPG spa, nell'ambito delle attività collaterali all'ERP, ha deciso di procedere ad un intervento di edilizia privata in un terreno di sua proprietà, in via Orcagna. Complessivamente saranno realizzati 16 appartamenti medio – piccoli che saranno venduti a prezzi ribassati. I lavori sono già a buon punto, ma a causa del fallimento dell'impresa che aveva vinto l'appalto, il cantiere è temporaneamente fermo.

LA MANUTENZIONE

Il Settore della Manutenzione dell'EPG spa anche quest'anno conferma i risultati raggiunti negli anni precedenti continuando ad essere l'Azienda ERP toscana che più investe in questo campo, con l'obiettivo, sempre centrale, di far rimanere il meno possibile gli alloggi vuoti in attesa di essere ristrutturati e, quindi, riassegnati. Gli investimenti di manutenzione straordinaria, tenendo conto, oltre del costo reale degli interventi, anche dei costi del personale e della struttura, ammontano al 34,85 per cento del monte canoni.

Rispetto al 2013 si è registrata una flessione di circa 6 punti percentuali che, però, non dipende da quanto l'Azienda ha speso per le opere di manutenzione pari a 946.600 euro (lo scorso anno la cifra era di poco più alta: 992.756 euro), ma dal calo dei rimborsi garantiti ai condomini misti, che hanno effettuato lavori di manutenzione, che dai 409.623 euro dello scorso anno sono passati a 275.552 euro, molto probabilmente per effetto della crisi economica e, quindi, della minore disponibilità delle famiglie ad investire in migliorie dell'appartamento.

Complessivamente per la manutenzione, nel 2014, sono stati spesi dall'EPG spa 1.222.153 euro. Nel 2014 sono stati ristrutturati e riassegnati 93 alloggi, 15 in più del 2013. (Vedi allegato Manutenzione)

LA MOROSITA'

La trasformazione del 2004 dell'ATER in società per azioni con la funzione di gestore di tutto il patrimonio di ERP, passato in proprietà esclusiva dei Comuni, ha fatto registrare un aumento consistente della morosità relativa al pagamento dei canoni, la cui percentuale è schizzata al 6,89 per cento rispetto al monte annuale degli affitti. In 10 anni, però, siamo riusciti a riportarla a valori accettabili che nel 2013 si attestavano intorno al 1,42 per cento. Quest'anno si registra un lieve aumento tanto che la morosità dell'esercizio 2014 risulta del 2,12 per cento.

Comunque un dato di tutto rispetto se si pensa che, secondo un'indagine effettuata da Federcasa, nel Sud Italia si attesta intorno all'80-90 per cento e a Roma al 40-50 per cento.

Le voci che incidono maggiormente sulla morosità totale dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014 sono:

Quote condominiali	15,04
Spese legali	11,99
Indennità di occupazione	9,18
Affitto	1,48

(Vedi allegato Morosità)

VENDITA DEGLI ALLOGGI

Dal 1995 ad oggi, secondo il vecchio Piano di vendita regionale (Legge 560/93), ormai alla conclusione, abbiamo ceduto circa 1450 alloggi, di cui gli ultimi 19 nel 2014.

All'inizio dello scorso anno la Regione Toscana ha approvato una nuova Legge regionale n. 5 del 2014, che prevede nella provincia di Grosseto, secondo un Piano quinquennale, l'alienazione di 600 alloggi. Si procederà a step di un anno, vendendo tanti alloggi quanti ne saranno assegnati a livello regionale, con l'obiettivo di mantenere intatto il patrimonio ERP toscano.

Anno vendita	Proprietà Stato	Proprietà IACP
95-96		234
97		229
98	8	44
99	115	125
2000	61	29
2001	48	74
2002	18	69
2003	2	72
Totale	252	876

Anno Vendita	Proprietà Comuni
2004	10
2005	85
2006	35
2007	19
2008	13
2009	7
2010	2
2011	29
2012	51
2013	52
2014	19
Totale	322

Il Presidente da quindi la parola al rappresentante del Collegio Sindacale Dott. Alessandro Carlotti ed al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società Rag. Tiziano Comandi affinché illustrino i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2014.

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 Responsabile di area rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 336.490, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996. Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero di alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari, all'utilizzo di notevoli finanziamenti regionali destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta da riassegnare e ad un controllo rigoroso delle spese. Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 91,45 del 2013 ad euro 91,64 per il 2014.

Nel corso dell'anno 2014 sono stati venduti n. 19 alloggi di ERP.

L'utile dell'esercizio ammonta ad € 36.471 di cui:

- Per la gestione degli immobili di proprietà non ERP si registra un utile di € 14.862;
- Per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di € 21.609.

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

Viene invitato a conferire il rappresentante del Collegio Sindacale Dott. Alessandro Carlotti, il quale dà lettura della relazione dell'Organo di controllo, la quale si conclude esprimendo il parere favorevole all'approvazione del bilancio così come redatto dagli Amministratori e condividendo la proposta in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Dopo ampia discussione alla quale partecipano i presenti il Presidente, esauriti gli interventi, invita i Sindaci a votare la proposta.

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 31.12.2014, approvato con delibera n. 1/119 dal C.d.a. della EPG S.p.a. in data 25.03.2015;
- All'unanimità dei soci con voto unanime dei convenuti;

DELIBERA

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2014, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori, l'utile dell'esercizio di euro 36.471 per il 5%, pari ad euro 1.824, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "RISERVA STRAORDINARIA".

Punto n. 2 all'Ordine del giorno

Nomina di un componente del Consiglio di Amministrazione.

IL PRESIDENTE

Informa i convenuti che occorre nominare un componente del Consiglio di Amministrazione di questa Società, in quanto a seguito delle dimissioni presentate il 6 Agosto 2014 dal consigliere Elena Guarino, nominata amministratore dall'Assemblea dei Soci del 29/04/2013, il Consiglio di Amministrazione di questa Società, constatato che rimaneva in carica la maggioranza degli amministratori di nomina assembleare, con deliberazione n. 1/114 del 21/08/2014 decideva di sostituire il Consigliere dimissionario con il dirigente del Comune di Orbetello dott. Donato Mastrodonato, il quale non ha accettato la carica.

Pertanto occorre provvedere alla nomina di un amministratore fino all'Assemblea che verrà convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2015, data di scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione.

Dopo ampia discussione fra i Soci presenti.

DELIBERA

Di rinviare la nomina dell'amministratore, invitando il Comune di Orbetello a fornire la propria indicazione entro il 10.05.2015. In assenza di tali indicazioni accettare proposte alternative di cui si fanno carico i rappresentanti dei Comuni di Caparbio e Pitigliano.

Alle ore 11,00 avendo esaurito gli argomenti all'ordine del giorno e non rilevando ulteriori argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea ringraziando gli intervenuti per la presenza.

IL SEGRETARIO
Ing. Luciano Ranocchiai

IL PRESIDENTE
Sergio Stefanelli

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI GROSSETO - AUTORIZZAZIONE NUMERO 1395/93/8 DEL 08/02/1993 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

IL SOTTOSCRITTO STEFANELLI SERGIO FIRMATARIO DIGITALE DICHIARA, AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000, CHE IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE COPIA CORRISPONDENTE AI DOCUMENTI CONSERVATI PRESSO LA SOCIETA'.