

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 31/12/2015

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Bilancio al 31-12-2015

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

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	5.664	8.496
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.599	3.272
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	148.418	0
Totale immobilizzazioni immateriali	157.681	11.768
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.276.981	3.449.811
2) impianti e macchinario	0	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	19.482	22.756
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	351.539	451.976
Totale immobilizzazioni materiali	3.648.002	3.924.543
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	0	0
Totale partecipazioni	0	0
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	0	0

Totale crediti	0	0
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	3.805.683	3.936.311
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.763.477	1.749.475
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.336.319	1.290.276
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	3.099.796	3.039.751
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.265.345	1.261.321
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.135.324	1.108.539
Totale crediti verso clienti	2.400.669	2.369.860
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.545	52.252
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	27.545	52.252
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.515	89.631
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale imposte anticipate	52.515	89.631
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	183.840	236.933
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	19.991
Totale crediti verso altri	183.840	256.924
Totale crediti	2.664.569	2.768.667
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo	0	0

6) altri titoli.	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.589.116	3.436.015
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.603	803
Totale disponibilità liquide	3.590.719	3.436.818
Totale attivo circolante (C)	9.355.084	9.245.236
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	48.212	70.248
Disaggio su prestiti	0	0
Totale ratei e risconti (D)	48.212	70.248
Totale attivo	13.208.979	13.251.795
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	64.268	62.444
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	1.220.997	1.186.349
Riserva per acquisto azioni proprie	0	0
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0	0
Riserva azioni (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	1.519.870	1.519.872
Totale altre riserve	2.740.867	2.706.221
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	40.621	36.471
Copertura parziale perdita d'esercizio	0	0
Utile (perdita) residua	40.621	36.471
Totale patrimonio netto	6.845.756	6.805.136
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) altri	522.970	449.480
Totale fondi per rischi ed oneri	522.970	449.480
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	638.886	625.990
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	5.250
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	6.685
Totale debiti verso banche	0	11.935
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	313.497	540.760
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	313.497	540.760
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	618.888	611.076
Totale acconti	619.888	612.076
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	394.527	394.321
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	394.527	394.321
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.079	36.736
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	76.079	36.736
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.698	83.156
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.698	83.156
14) altri debiti		

esigibili entro l'esercizio successivo	2.576.577	2.582.889
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.135.324	1.108.539
Totale altri debiti	3.711.901	3.691.428
Totale debiti	5.200.590	5.370.412
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	777	777
Aggio su prestiti	0	0
Totale ratei e risconti	777	777
Totale passivo	13.208.979	13.251.795

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale fideiussioni	0	0
Avalli		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale avalli	0	0
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale altre garanzie personali	0	0
Garanzie reali		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
a imprese controllate da controllanti	0	0
ad altre imprese	0	0
Totale garanzie reali	0	0
Altri rischi		
crediti ceduti	0	0
altri	0	0
Totale altri rischi	0	0
Totale rischi assunti dall'impresa	0	0
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	0	0
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	0	0
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	0	0
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	0	0
altro	23.558.413	23.332.738
Totale beni di terzi presso l'impresa	23.558.413	23.332.738
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	0	0
Totale conti d'ordine	23.558.413	23.332.738

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.974.230	3.975.849
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	46.042	(50.620)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	31.527	89.529
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.270	1.590
altri	17.821	39.584
Totale altri ricavi e proventi	20.091	41.174
Totale valore della produzione	4.071.890	4.055.932
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.369	31.202
7) per servizi	1.634.519	2.027.709
8) per godimento di beni di terzi	246.994	246.144
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	969.691	1.103.022
b) oneri sociali	240.381	263.466
c) trattamento di fine rapporto	67.996	74.629
d) trattamento di quiescenza e simili	4.508	5.053
e) altri costi	5.497	4.837
Totale costi per il personale	1.288.073	1.451.007
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.502	5.098
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	103.208	104.247
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.521	4.932
Totale ammortamenti e svalutazioni	113.231	114.277
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(14.002)	(463.117)
12) accantonamenti per rischi	56.000	56.000
13) altri accantonamenti	17.490	8.708
14) oneri diversi di gestione	631.907	734.116
Totale costi della produzione	3.990.581	4.206.046
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	81.309	(150.114)
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	106.365	179.723
Totale proventi diversi dai precedenti	106.365	179.723
Totale altri proventi finanziari	106.365	179.723
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	2.570	3.293
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.570	3.293
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	103.795	176.430
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	0	0
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	10.670
altri	129	52.826
Totale proventi	129	63.496
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	0
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
altri	2.255	157
Totale oneri	2.255	157
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	(2.126)	63.339
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	182.978	89.655
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	105.242	68.584
imposte differite	0	0
imposte anticipate	(37.115)	15.400
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	142.357	53.184
23) Utile (perdita) dell'esercizio	40.621	36.471

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Sede in GROSSETO - VIA ARNO, 2

Capitale Sociale versato Euro 4.000.000,00

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 31/12/2015

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2015 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 ai 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.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Altri beni:

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

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

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti erogati dalla Regione e da altri enti pubblici sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par. 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 costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione.

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 diversa 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.

Nota Integrativa Attivo

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo

Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Crediti verso soci

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

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

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 157.681 (€ 11.768 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	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	8.496	0	0	67.510	0	0	0	76.006
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	64.238	0	0	0	64.238
Valore di bilancio	8.496	0	0	3.272	0	0	0	11.768
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	2.997	0	0	520.680	523.677
Ammortamento dell'esercizio	2.832	0	0	2.670	0	0	0	5.502
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	(372.262)	(372.262)
Totale variazioni	(2.832)	0	0	327	0	0	148.418	145.913
Valore di fine esercizio								
Costo	5.664	0	0	70.507	0	0	148.418	224.589
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	66.908	0	0	0	66.908

	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	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di bilancio	5.664	0	0	3.599	0	0	148.418	157.681

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 148.418 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 2015 i costi per tali interventi sono stati di euro 4.995.137, finanziati per euro 4.846.719.

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 2013. In considerazione della loro utilità pluriennale in questo esercizio sono stati ammortizzati in ragione del 20% annuo.

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di 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	8.496	0	2.832	0	5.664	-2.832
Totali	8.496	0	2.832	0	5.664	-2.832

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 3.648.002 (€ 3.924.543 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 immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	2.535	703.828	706.363
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.820	0	0	0	0	1.820
Ammortamento dell'esercizio	97.399	0	0	5.809	0	103.208
Altre variazioni	(73.611)	0	0	0	(804.265)	(877.876)
Totale variazioni	(172.830)	0	0	(3.274)	(100.437)	(276.541)
Valore di fine esercizio						
Costo	4.403.051	0	0	171.931	351.539	4.926.521
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.126.070	0	0	152.449	0	1.278.519
Valore di bilancio	3.276.981	0	0	19.482	351.539	3.648.002

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a € 19.482 è così composta:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Mobili e arredi	3.033	2.332	-701
Macchine per ufficio	19.723	17.150	-2.573
Totali	22.756	19.482	-3.274

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 edificatieuro 886.940

totale terreni euro 1.156.402

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione euro 1.411.197

Stabili di proprietà in uso diretto .. euro 709.381

totale stabili di proprietà euro 2.120.578

Fabbricati realizzati in concessione euro 22.047.888

Finanziamento ERP ricevutoeuro 22.047.888

differenza euro -

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione euro 3.716.604

Finanziamento ERP ricevuto euro 3.365.065

differenza euro 351.539

L'importo di euro 351.539 relativo a fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresentano il finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

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).

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

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

Attivo circolante

Attivo circolante

Rimanenze

Attivo circolante - Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.099.796 (€ 3.039.751 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 198.752;
- Grosseto Peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 337.773;
- Grosseto Peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 751.566;
- Grosseto Via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 463.091.

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 1.336.319.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.749.475	14.002	1.763.477
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.290.276	46.043	1.336.319
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	0	0	0
Acconti (versati)	0	0	0
Totale rimanenze	3.039.751	60.045	3.099.796

Attivo circolante: crediti

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 2.664.569 (€ 2.768.667 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	1.269.866	4.521	0	1.265.345
Verso Clienti - esigibili oltre l'esercizio successivo	1.135.324	0	0	1.135.324
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	27.545	0	0	27.545
Imposte anticipate - esigibili entro l'esercizio successivo	52.515	0	0	52.515
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	183.840	0	0	183.840
Totali	2.669.090	4.521	0	2.664.569

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

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.369.860	30.809	2.400.669	1.265.345	1.135.324	583.234
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	52.252	(24.707)	27.545	27.545	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	89.631	(37.116)	52.515	52.515	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	256.924	(73.084)	183.840	183.840	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.768.667	(104.098)	2.664.569	1.529.245	1.135.324	583.234

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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:

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.400.669	2.400.669
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	27.545	27.545
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	52.515	52.515
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	183.840	183.840
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.664.569	2.664.569

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

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

Non risultano.

Attivo circolante: attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attivo circolante - Attività finanziarie

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

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.590.719 (€ 3.436.818 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.436.015	153.101	3.589.116
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	803	800	1.603
Totale disponibilità liquide	3.436.818	153.901	3.590.719

Ratei e risconti attivi

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 48.212 (€ 70.248 precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Disaggio su prestiti	0	0	0
Ratei attivi	18.627	(1.188)	17.439
Altri risconti attivi	51.621	(20.848)	30.773
Totale ratei e risconti attivi	70.248	(22.036)	48.212

Composizione dei ratei attivi:

	Importo
Interessi su depositi a tempo Banca Etruria	17.439
Totali	17.439

Composizione dei risconti attivi:

	Importo
Per spese postali e telefoniche	380
Per spese per automezzi	238
Per gestione sistema informativo	5.587
Per costo buoni pasto al personale	4.945
Per imposta di registro per stipulazione contratti di affitto	12.214
Per acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni	3.996
Per compensi e rimborsi ad Amministratori	1.065
Per indennità, compensi e rimborsi a Sindaci	657
Per altri costi del personale	1.691
Totali	30.773

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Non risultano.

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 6.845.756 (€ 6.805.136 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	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	62.444	0	0	0	0	1.824		64.268
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria o facoltativa	1.186.349	0	0	0	0	34.648		1.220.997
Riserva per acquisto azioni proprie	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	1.519.872	0	0	0	0	(2)		1.519.870
Totale altre riserve	2.706.221	0	0	0	0	34.646		2.740.867
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Utile (perdita) dell'esercizio	36.471	0	(36.471)	-	-	-	40.621	40.621
Totale patrimonio netto	6.805.136	0	(36.471)	0	0	36.470	40.621	6.845.756

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva rischi gen.da stima confer.	1.519.871
Riserva da arrotondamento	(1)
Totale	1.519.870

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	4.000.000	0	0	0
Riserva legale	56.088	0	0	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	1.065.586	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0
Totale altre riserve	2.585.457	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 legale	0	6.356		62.444
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	0	120.763		1.186.349
Varie altre riserve	0	1		1.519.872
Totale altre riserve	0	120.764		2.706.221
Utile (perdita) dell'esercizio			36.471	36.471
Totale Patrimonio netto	0	127.120	36.471	6.805.136

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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 delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.000.000			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	64.268	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Riserva per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria o facoltativa	1.220.997	riserva di utili	A-B-C	1.220.997	0	0
Riserva per acquisto azioni proprie	0			-	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	0			-	-	-
Riserva azioni o quote della società controllante	0			-	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	0			-	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	0			-	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			-	-	-
Versamenti in conto capitale	0			-	-	-
Versamenti a copertura perdite	0			-	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	0			-	-	-
Riserva avanzo di fusione	0			-	-	-
Riserva per utili su cambi	0			-	-	-
Varie altre riserve	1.519.870			0	0	0
Totale altre riserve	2.740.867			1.220.997	0	0
Totale	6.805.135			1.220.997	0	0
Residua quota distribuibile				1.220.997		

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Riserva rischi gen. da stima confer.	1.519.871	Di conferimento	A-B	0	0	0
Riserva da arrotondamento	(1)	Arrotondamento		0	0	0
Totale	1.519.870					

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 e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 522.970 (€ 449.480) nel precedente esercizio.

I fondi per rischi e oneri esposti in bilancio per complessivi euro 522.970 sono costituiti:

-dal "fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996 per l'importo di euro 141.040;

-dal "fondo rischi per oneri previdenziali in contenzioso" dell'importo di euro 381.930, 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	449.480	449.480
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	0	0	73.490	73.490
Totale variazioni	0	0	73.490	73.490
Valore di fine esercizio	0	0	522.970	522.970

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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 638.886 (€ 625.990 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	625.990
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	67.996
Utilizzo nell'esercizio	53.593
Altre variazioni	(1.507)
Totale variazioni	12.896
Valore di fine esercizio	638.886

Debiti

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 5.200.590 (€ 5.370.412 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso banche	11.935	0	-11.935
Debiti verso altri finanziatori	540.760	313.497	-227.263
Acconti	612.076	619.888	7.812
Debiti verso fornitori	394.321	394.527	206
Debiti tributari	36.736	76.079	39.343
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	83.156	84.698	1.542
Altri debiti	3.691.428	3.711.901	20.473
Totali	5.370.412	5.200.590	-169.822

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).

Variazioni e scadenza dei debiti

Debiti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	0	-	0	0	0	-
Obbligazioni convertibili	0	-	0	0	0	-
Debiti verso soci per finanziamenti	0	-	0	0	0	-
Debiti verso banche	11.935	(11.935)	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori	540.760	(227.263)	313.497	313.497	0	0
Acconti	612.076	7.812	619.888	1.000	618.888	614.888
Debiti verso fornitori	394.321	206	394.527	394.527	0	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	36.736	39.343	76.079	76.079	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	83.156	1.542	84.698	84.698	0	0
Altri debiti	3.691.428	20.473	3.711.901	2.576.577	1.135.324	583.234
Totale debiti	5.370.412	(169.822)	5.200.590	3.446.378	1.754.212	1.198.122

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti - Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0
Debiti verso banche	-	0
Debiti verso altri finanziatori	313.497	313.497
Acconti	619.888	619.888
Debiti verso fornitori	394.527	394.527
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	-	0
Debiti tributari	76.079	76.079
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.698	84.698
Altri debiti	3.711.901	3.711.901
Debiti	5.200.590	5.200.590

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	-	-	-	-	-	0
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	0
Debiti verso banche	-	-	-	-	-	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	313.497	313.497
Acconti	0	0	0	0	619.888	619.888
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	394.527	394.527
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	-	0
Debiti verso controllanti	-	-	-	-	-	0
Debiti tributari	0	0	0	0	76.079	76.079
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	84.698	84.698
Altri debiti	0	0	0	0	3.711.901	3.711.901
Totale debiti	0	0	0	0	5.200.590	5.200.590

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non risultano.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

Non risultano.

Ristrutturazione del debito

Non sono state effettuate ristrutturazioni del debito.

Ratei e risconti passivi

Ratei e 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:

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

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti ordine

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	23.332.738	23.558.413	225.675
- Altro	23.332.738	23.558.413	225.675

Nota Integrativa Conto economico

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione

Valore della produzione

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni 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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	3.660.117
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	236.898
Corrispettivi e rimb.manutenz.stabili	60.786
Rimb.per gest.ne servizi a rimborso	2.387
Affitti delle aree	12.815
Ricavi delle prestazioni per conto terzi	1.227
Totale	3.974.230

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	3.974.230
Totale	3.974.230

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 € 20.091 (€ 41.174 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Altri ricavi e proventi	39.584	17.821	-21.763
Contributi in conto esercizio	1.590	2.270	680
Totali	41.174	20.091	-21.083

Costi della produzione

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.634.519 (€ 2.027.709).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Spese generali	200.932	195.577	-5.355
Spese di amministrazione degli stabili	537.123	506.947	-30.176
Spese di manutenzione degli stabili	884.516	879.242	-5.274
Spese di gestione dei servizi a rimborso	2.241	2.387	146
Spese dell'attività costruttiva	402.897	50.366	-352.531
Totali	2.027.709	1.634.519	-393.190

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 246.994 (€ 246.144 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	3.696	3.696	0
Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP	242.448	243.298	850
Totali	246.144	246.994	850

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 631.907 € 734.116 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	1.946	1.408	-538
IMU	60.315	60.821	506
Imposta di registro	986	386	-600
IVA indetraibile	120.910	99.011	-21.899
Diritti camerati	516	516	0
Perdite su crediti	4.026	35.379	31.353
Abbonamenti riviste, giornali ...	5.791	6.104	313
Q.ta risorse dest.riqualif.patrim. abit. pubbl.-art.23 LRT.96/1996	336.490	319.545	-16.945
Q.ta 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	141.639	46.650	-94.989
Sopravvenienze e insussistenze passive	3	0	-3
Q.ta al Fondo Sociale Regionale ERP	34.833	34.980	147
Altri oneri di gestione	26.661	27.107	446
Totali	734.116	631.907	-102.209

Proventi e oneri finanziari

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

Non risultano.

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 106.365 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche e posta euro 50.517;
- Interessi da assegnatari per dilazione debiti euro 685;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 55.024;
- Interessi su crediti diversi euro 139.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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":

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	0
Debiti verso banche	0
Altri	2.570
Totale	2.570

Tale voce è costituita da euro 2.570 per spese su depositi bancari e postali.

Utili e perdite su cambi

Non risultano.

Proventi e oneri straordinari

Proventi e oneri straordinari

I proventi straordinari ammontano ad euro 129.

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	10.670	0	-10.670
Altre sopravvenienze attive	52.826	126	-52.700
Altri proventi straordinari	0	3	3
Totali	63.496	129	-63.367

	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Altre sopravvenienze passive	157	2.255	2.098
Totali	157	2.255	2.098

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

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	93.224	0	-37.115	0
IRAP	12.018	0	0	0
Totali	105.242	0	-37.115	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 un ragionevole certezza di poterle recuperare da futuri redditi imponibili.

In questo esercizio si sono annullati crediti per imposte anticipate Ires, relativi ad esercizi precedenti, per adeguarli all'aliquota Ires ridotta del 50% dal 1 Gennaio 2016, come previsto dall'art. 6 del DPR. 29 /09/1973 n. 601, modificato dall'art. 1 comma 89 della legge 28/12/2015 n. 208.

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.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	56.000	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	(56.000)	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(89.631)	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	37.116	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(52.515)	0

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Altre svalutazioni ed accantonamenti indeducibili	325.930	56.000	381.930	13,75%	52.515	0,00%	0

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente			Esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	0			0		
Totale perdite fiscali	0			0		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	0,00%	0	0	0,00%	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

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

	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	89.631	-	-	89.631
2.Aumenti				
2.1.Imposte anticipate sorte nell'esercizio	7.700	-	-	7.700
2.2.Altri aumenti	-	-	-	-
3.Diminuzioni				
3.1.Imposte anticipate annullate nell'esercizio	44.816	-	-	44.816
3.2.Altre diminuzioni	-	-	-	-
4.Importo finale	52.515	-	-	52.515

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	182.978	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	182.978	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		81.309
Onere fiscale teorico(aliquota base)	50.319	3.171
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	-100.017	226.835
Imponibile fiscale	338.995	308.144
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)	93.224	12.018
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	93.224	12.018

Nota Integrativa Rendiconto Finanziario

Rendiconto finanziario

È stato predisposto sulla base delle indicazioni previste dell'OIC 10.

I flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale sono rappresentati secondo il 'metodo indiretto'.

Rendiconto Finanziario Indiretto

	31-12-2015	31-12-2014
A) Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	40.621	36.471
Imposte sul reddito	142.357	53.184
Interessi passivi/(attivi)	(103.795)	(176.430)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(2.157)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	79.183	(88.932)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	131.872	136.160
Ammortamenti delle immobilizzazioni	108.710	109.345
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	4.521	4.932
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	245.103	250.437
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	324.286	161.505
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(60.045)	(412.497)
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	41.225	(28.934)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	46.808	79.978
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	22.036	(8.516)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-	52.253
Totale variazioni del capitale circolante netto	50.024	(317.716)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	374.310	(156.211)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	103.795	176.430
(Imposte sul reddito pagate)	(106.902)	(80.458)
(Utilizzo dei fondi)	(50.419)	(48.482)
Altri incassi/(pagamenti)	109.394	-
Totale altre rettifiche	55.868	47.490
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	430.178	(108.721)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Flussi da investimenti)	126.731	(486.761)
Immobilizzazioni immateriali		
(Flussi da investimenti)	(151.415)	26.112
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Flussi da investimenti)	(39.170)	(11.174)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(63.854)	(471.823)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(5.250)	(33.403)
(Rimborso finanziamenti)	(207.172)	(731.253)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	1
Rimborso di capitale a pagamento	(1)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(212.423)	(764.655)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	153.901	(1.345.199)
Disponibilità liquide a inizio esercizio	3.436.818	4.782.017
Disponibilità liquide a fine esercizio	3.590.719	3.436.818

Nota Integrativa Altre Informazioni

Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie
Uomini (numero)	1	3	8	0	0
Donne (numero)	0	0	12	0	0
Età media	57	56	51	0	0
Anzianità lavorativa	12	12	12	0	0
Contratto a tempo indeterminato	1	3	20	0	0
Titolo di studio: Laurea	1	1	9	0	0
Titolo di studio: Diploma	0	2	9	0	0
Titolo di studio: Licenza media	0	0	2	0	0

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	20
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	24

Compensi amministratori e sindaci

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	37.403
Compensi a sindaci	26.770
Totale compensi a amministratori e sindaci	64.173

Compensi revisore legale o società di revisione

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
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Titoli emessi dalla società

Non risultano.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari

Non sussistono.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di 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.

Nota Integrativa parte finale

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Andrea Bartalucci

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 31/12/2015

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015, corredato della Relazione sulla Gestione.

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

Al 31/12/2015 si è chiuso il dodicesimo 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	31/12/2015	31/12/2014	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	9.263	11.768	- 2.505
Immobilizzazioni immateriali Erp	148.418	-	148.418
Totale Immobilizzazioni immateriali	157.681	11.768	145.913
Immobilizzazioni materiali Non Erp	3.296.463	3.398.956	- 102.493
Immobilizzazioni materiali Erp	351.539	525.587	- 174.048
Totale immobilizzazioni materiali	3.648.002	3.924.543	- 276.541
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.135.324	1.128.530	6.794
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.135.324	1.128.530	6.794
Attivo immobilizzato	4.941.007	5.064.841	- 123.834
Rimanenze	3.099.796	3.039.751	60.045
Crediti commerciali	970.818	981.452	- 10.634
Altri crediti	558.427	658.685	- 100.258
totale crediti	1.529.245	1.640.137	- 110.892
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	3.590.719	3.436.818	153.901
Totale disponibilità liquide	3.590.719	3.436.818	153.901
Ratei e risconti attivi	48.212	70.248	- 22.036
Attivo corrente	8.267.972	8.186.954	81.018
Totale Impieghi	13.208.979	13.251.795	- 42.816
Debiti Fornitori	262.882	216.074	46.808
Debiti Fornitori interventi edilizi	131.645	178.247	- 46.602
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	160.777	119.892	40.885
Debiti verso altri finanziatori	313.497	540.760	- 227.263
Altri debiti	2.576.577	2.588.139	- 11.562
Totale debiti	3.446.378	3.644.112	- 197.734
Ratei e risconti passivi	777	777	-
Passività a breve termine	3.447.155	3.644.889	- 197.734
Trattamento di fine rapporto	638.886	625.990	12.896
Fondi per rischi ed oneri	522.970	449.480	73.490
Altri debiti a medio e lungo termine	1.754.212	1.726.300	27.912
Passività a medio lungo termine	2.916.068	2.801.770	114.298
Capitale conferito	4.000.000	4.000.000	-
Riserve	2.805.135	2.768.665	36.470
Reddito netto	40.621	36.471	4.150
Patrimonio netto	6.845.756	6.805.136	40.620
Ttale fonti	13.208.979	13.251.795	- 42.816

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)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 6.845.756}{\text{€ } 4.941.007} =$	1,39	1,34
B)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 9.761.824}{\text{€ } 4.941.007} =$	1,98	1,90
C)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi + rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 9.761.824}{\text{€ } 8.040.803} =$	1,21	1,19
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 6.845.756}{\text{€ } 13.208.979} =$	0,52	0,51
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo circolante}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 8.267.972}{\text{€ } 3.447.155} =$	2,40	2,25
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 5.168.176}{\text{€ } 3.447.155} =$	1,50	1,41
G)	Margine di Tesoreria	€ 1.721.021		€ 1.502.314

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 98% 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 52% di tutto il capitale investito;
- l'indice E di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,40 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 1,50 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, sono stati iscritti nei Conti d’Ordine in calce allo Stato Patrimoniale.

Tali importi alla fine dell’esercizio ammontano complessivamente ad euro 23.558.413 e sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con i proventi derivanti dai rientri di cui alla legge n. 560/1993, art 1 commi 13 e 14 e con le risorse di cui all’art. 23 della legge regionale toscana n. 96/1996.

Dopo l’ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 58 del 3/02/2014, risultano fondi impegnati per euro 20.813.084 e fondi da impegnare per euro 2.745.329.

Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 40.621.

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

Conto economico riclassificato	31/12/2015	31/12/2014	variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.974.230	3.975.849	- 1.619
Variazioni delle rimanenze	60.044	412.497	- 352.453
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	31.527	89.529	- 58.002
Altri ricavi e proventi	20.091	41.174	- 21.083
Totale valore della produzione	4.085.892	4.519.049	- 433.157
Costi esterni	2.210.244	2.702.681	- 492.437
Valore aggiunto	1.875.648	1.816.368	59.280
Costo del lavoro	1.288.073	1.451.007	- 162.934
Margine operativo lordo	587.575	365.361	222.214
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	186.721	178.985	7.736
Risultato operativo	400.854	186.376	214.478
Q.ta risorse dest.riqualif.patrimon.abit.pubbl.art.23 LR.96/1996	- 319.545	- 336.490	- 16.945
Proventi e oneri finanziari	103.795	176.430	- 72.635
Risultato ordinario	185.104	26.316	158.788
Componenti straordinari	- 2.126	63.339	- 65.465
Risultato ante imposte	182.978	89.655	93.323
Imposte sul reddito	142.357	53.184	89.173
Risultato netto	40.621	36.471	4.150

Tale risultato d’esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all’art. 23 della L.R.T. 96/1996, così come modificata dalla L.R.T. 41/2015 (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l’importo di euro 319.545.

Per la determinazione della predetta quota di risorse, destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell’azienda, così si sono rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività attuali sono state suddivise in “**Gestioni immobiliari**” e “**Altre attività – Interventi edilizi destinati alla vendita**”. Le **gestioni immobiliari** a loro volta sono state suddivise in “*gestione immobili ERP*”, in “*gestione immobili NON ERP*” e in “*gestioni diverse per conto terzi*”.

Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi 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:

ESERCIZIO 2015

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEденZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96	€ 3.915.509,52	€ 3.595.964,52 € 319.545,00	€ 319.545,00 € -
Immobili di proprietà non ERP	€ 162.553,10	€ 146.812,69	€ 15.740,41
Attività diverse per c/terzi	€ 54.276,33	€ 29.395,93	€ 24.880,40
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.132.338,95	€ 4.091.718,14	€ 40.620,81
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 46.042,45	€ 46.042,45	€ 0,00
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 46.042,45	€ 46.042,45	€ 0,00
TOTALE GENERALE	€ 4.178.381,40	€ 4.137.760,59	€ 40.620,81

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 40.621 deriva:

- per euro 15.741 dalla gestione degli immobili non erp;
- per euro 24.880 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, fino all'entrata in vigore della L.R.T. 41/2015 che ha abrogato questo onere;
- accantonare al "Fondo Sociale situazioni di disagio economico" quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996.

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

I fatti gestionali al 31/12/2015 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€	3.512.233,75
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	186.048,81
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	60.785,55
Corrispettivi per servizi a rimborso	€	2.387,06
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€	32.753,62
Rimborsi e proventi diversi	€	13.171,55
Proventi finanziari	€	55.709,15
Proventi straordinari	€	126,49
Proventi e ricavi generali di competenza	€	52.293,54
Totale ricavi	€	3.915.509,52

Costi di amministrazione stabili	€	487.272,37
Costi di manutenzione stabili	€	867.762,84
Costi per servizi a rimborso	€	2.387,06
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€	7.834,21
Costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi Erp	€	732.916,23
Altri costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi Erp	€	5.680,00
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	243.297,50
Accantonamento per rischi su crediti	€	4.187,64
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico LR.96/1996 art. 32 bis	€	17.490,05
Accantonamento per rischi	€	31.374,09
Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€	81.629,91
Altri oneri diversi di gestione	€	99.025,75
Oneri straordinari	€	434,60
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	106.910,73
Costi e oneri generali di competenza	€	907.761,54
Totale costi	€	3.595.964,52

Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 23 LR. 96/1996 € **319.545,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 92,21

ed è così destinato:

- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 L. 457/78	€	1,22
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,92
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,46
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,39
- costi per manutenzione alloggi erp	€	21,19
- 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	€	18,74
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	9,64
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	22,46
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	2,81
	€	<u>83,83</u>

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

€ 8,38

TOTALE

€ 92,21

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 2015 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi per l'importo di euro 13.111;
- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 18.416.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, procedimenti legali e altre spese tecniche per l'importo di euro 7.834.

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

Al 31/12/2015 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;
- Nuova costruzione n.6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il Piano nazionale edilizia abitativa - DPCM.16-7-2009;
- Recupero n.4 alloggi in Cinigiano località Sasso d'Ombrone, finanziato con i rientri di cui all'art. 25 della legge 513/1977.

Nel 2015 non sono stati ultimati nuovi alloggi di ERP.

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 162.553 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.807, l'I.M.U. per euro 31.197, le spese di manutenzione degli stabili per euro 1.911 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 25.546) ammontano complessivamente a euro 146.812 con un utile di questa gestione di euro 15.741.

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 54.276 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 29.396 con un utile di euro 24.880.

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2015	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	77
-Comune di Grosseto	1.563
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	46
-Comune di Monte Argentario	244
-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	61
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	3.174
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	11
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	72
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	4
<i>totale</i>	87
totale patrimonio gestito	3.286

Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2015 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 3.099.796, le quali sono costituite da:

- 1) Materiali edili presenti nel cantiere di Grosseto località Stiaiccole, lotto n.3 per euro 12.295;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiaiccole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 198.752;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiaiccole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 337.773;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiaiccole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 751.566;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 463.091;
- 6) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.336.319.

Nel corso del 2015 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 42.299.

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

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

Indicatori di redditività

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

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

INDICI DI REDDITIVITA'		Esercizio corrente	Esercizio precedente
ROI	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{€ 400.854}{€ 13.208.979} = 3,03\%$	1,41%
ROS	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo q.ta ris.dest.rigual.patrim.abit.}}{\text{ricavi}}$	$\frac{€ 400.854}{€ 4.085.892} = 9,81\%$	4,12%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{€ 40.621}{€ 6.845.756} = 0,59\%$	0,54%

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
	$\frac{\text{costi del personale}}{\text{addetti}}$	$\frac{€ 1.288.073}{24} = € 49.541$	€ 55.808

<u>costi del personale</u>	<u>€ 1.288.073</u>	=	31,52%	32,11%
valore della produzione	€ 4.085.892			
<u>costo degli organi sociali</u>	<u>€ 73.173</u>	=	1,79%	1,93%
valore della produzione	€ 4.085.892			
<u>costo del personale</u>	<u>€ 1.288.073</u>	=	€ 392	€ 439
alloggi e locali gestiti	3.286			
<u>valore della produzione</u>	<u>€ 4.085.892</u>	=	€ 170.246	€ 173.810
addetti	24			
<u>ricavi per canoni di locazione</u>	<u>€ 3.672.933</u>	=	89,89%	81,14%
valore della produzione	€ 4.085.892			
<u>ricavi per canoni di locazione e accessori</u>	<u>€ 3.863.481</u>	=	94,56%	86,35%
valore della produzione	€ 4.085.892			
<u>alloggi locati/gestiti</u>	<u>3.286</u>	=	136,92	127,12
addetti	24			
<u>canone erp medio mensile</u>	<u>€ 92,21</u>	=	43,13%	42,98%
canone oggettivo medio mensile	€ 213,78			

Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2015 non c'è stato turnover.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 1.704 su un totale di ore lavorative di n. 43.107 pari al 3,95%.

Nel 2015 il personale in ruolo è stato di:

- n. 12 uomini e n. 12 donne;
- n. 11 laureati, n. 11 diplomati e n. 2 con licenza media;
- n. 8 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 10 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 6 dipendenti con età inferiore a 46 anni.

Informazioni attinenti all'ambiente

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

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa azienda sono costituiti per oltre il 90% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli altri indicatori, l'eventuale 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 a non trascurabili rischi di perdite economiche.

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

La crescente morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali 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	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15
- anticipazioni quote condominiali per assegnatari	81.799	107.106	99.693	101.874
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	60.487	73.114	85.851	91.995
Totale	142.286	180.220	185.544	193.869

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

- il probabile esito negativo del contenzioso con l'Inps sulla contribuzione minore, relativa al personale dipendente, che potrebbe comportare un esborso notevolmente superiore a quanto accantonato prudenzialmente fino ad oggi;
- dal 1 Gennaio 2016 si potrebbe manifestare il rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, a seguito dell'entrata in vigore della direttiva europea relativa al salvataggio delle banche in difficoltà, il cosiddetto bail in, pertanto a breve si prenderanno decisioni per limitare il più possibile questo rischio.

Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 319.545, 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 91,64 del 2014 a euro 92,21 del 2015.

Nel corso dell'anno 2015 sono stati venduti n. 15 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 40.621.

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 2015, 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 2016 n. 24 nuovi alloggi destinati alla locazione;
- di avviare nel 2016 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 2016 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 31/12/2015 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 40.621 per il 5%, pari a euro 2.031, a Riserva Legale e per la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

Grosseto, lì 25 Marzo 2016.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Andrea Bartalucci

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 BARTALUCCI ANDREA 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

***RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2015***

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI
APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE
2015

(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 31/12/2015, 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 10 Aprile 2015.

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 2015.

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 2015.

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 31.12.2015 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 31/12/2015, così come redatto dagli amministratori e che evidenzia un utile netto di gestione di € 40.621 condividendo la loro proposta in merito alla sua destinazione.

Grosseto, 4 Aprile 2016

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Enrico Bargagli

Dott. Alessandro Carlotti

Rag. Paolo Prisciandaro

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 BARTALUCCI ANDREA 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 31/12/2015

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. 33

Il giorno 28 del mese di Aprile dell'anno 2016 con inizio alle ore 10,30 presso la sede sociale in Grosseto via Arno n. 2 si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

N.	Oggetto	nota
1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2016/2018 – Deliberazioni inerenti e conseguenti;	
3	Nomina del Collegio Sindacale e affidamento della revisione legale dei conti per il triennio 2016/2018 – Deliberazioni inerenti e conseguenti;	
4	Varie ed eventuali.	

La Presidenza dell'Assemblea è assunta, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. Andrea Bartalucci.

Sono presenti i Soci:

Comune di: **ARCIDOSSO**
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 dal Vice Sindaco 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

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

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 dal Ass. Daniele Bartoletti

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

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 dal Ass. Giorgia Bertaccini

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

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

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

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 dal Ass. Sara Pericci

Comune di: **SANTA FIORA**
Sede: Piazza Garibaldi,25 – 58037 Santa Fiora
Partita IVA: 80004210532
Codice Fiscale: 80004210532
N. azioni: 36.000 per € 36.000 pari a 0,90 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Sindaco di Capalbio - Delega

Comune di: **SCARLINO**
Sede: Via Martiri D'Istia – 58020 Scarlino
Partita IVA: 80001830530
Codice Fiscale: 80001830530
N. azioni: 40.400 per € 40.400 pari a 1,01% del Capitale sociale
Rappresentato dal Ass. Luca Niccolini

Comune di: **SORANO**
Sede: Piazza Municipio – 58010 Sorano
Partita IVA: 00099190530
Codice Fiscale: 00099190530
N. azioni: 72.000 per € 72.000 pari a 1,80 % del Capitale sociale

Rappresentato dal Cons. Pier Luigi Domenichini

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
Ambra	Covitto	Consigliere		X
Enrico	Bargagli	Presidente Collegio Sindacale	X	
Alessandro	Carlotti	Sindaco effettivo		X
Paolo	Prisciandaro	Sindaco effettivo		X

Il Presidente constatato che la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall'art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso n. 4153 del 5.04.2016 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 2.774.800 su totali 4.000.000 e quindi corrispondente al 69,37% 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 31/12/2015 - deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude con un utile di euro 40.621.

Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di euro 319.545, tali risorse dovranno essere versate entro il 30 Giugno 2016 nella Contabilità Speciale, accesa presso la Tesoreria dello Stato e utilizzate, previa autorizzazione della Giunta regionale, esclusivamente per la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Il monte fitti è stato di euro 3.512.000, lievemente superiore a quello dell'esercizio precedente. Il canone medio mensile del 2015 risulta essere di euro 92,21, mentre quello conseguito nel 2014 era stato di euro 91,64.

Benché sia Presidente di questa Società, da meno di tre mesi, sostituendo in corsa Sergio Stefanelli, al quale va tutto il merito dei risultati che presentiamo, ho avuto modo di verificare che il risultato positivo del bilancio del 2015, è anche 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, ho voluto da subito presiedere, come ha fatto prima di me Sergio Stefanelli, la Commissione alloggi per i Comuni che hanno affidato alla nostra Azienda il compito di formare le graduatorie.

Mi rendo conto che siamo di fronte ad un grave disagio abitativo e che la necessità più urgente è quella di incrementare il numero di alloggi sociali. E' una sfida importante ed è fondamentale essere pronti a cogliere qualsiasi opportunità venga offerta da Stato e Regione. L'E.P.G. spa è un'azienda sana, con un personale qualificato, che ringrazio per la disponibilità e grande professionalità dimostratami, pronta ad intraprendere nuove strade e cogliere tutte le opportunità che si presenteranno e saranno offerte. Tornando al 2015 si evidenzia che l'impegno dell'E.P.G. spa sul fronte della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, è stato consistente con una spesa complessiva di 1.222.645,75 euro, considerando che la ristrutturazione di un alloggio di risulta varia dai 4 ai 14 mila euro,

confermando così anche per il 2015 il trend degli anni precedenti, che ci hanno visto 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 2015 ha dato buoni risultati con un utile di 15.740.41 euro.

Nel corso di quest'anno sono stati venduti 15 alloggi secondo il vecchio Piano di vendita regionale, mentre sono stati consegnati 10 nuovi appartamenti in località Stiaicchiole.

C'è 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 E.R.P. 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 il prossimo futuro, intanto, abbiamo in programma di consegnare a breve 24 alloggi, di cui 12 a Bagno di Gavorrano e 12 a Castiglione della Pescaia, e di avviare cantieri per la costruzione di altri 50 alloggi E.R.P.. Non solo, si sta lavorando per riappaltare l'intervento di 16 appartamenti non E.R.P. così da far ripartire il prima possibile i lavori. Contemporaneamente saranno iniziate le procedure di vendita di queste abitazioni destinate a nuclei familiari che non rientrano nei parametri previsti per partecipare alle graduatorie per gli alloggi sociali, ma non dispongono di sufficienti risorse per accedere al libero mercato.

Un altro nostro obiettivo è quello di continuare a mantenere sotto controllo la morosità, intensificando le pratiche per il recupero dei crediti per canoni di locazione e spese condominiali.

Il Presidente da quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dott. Enrico Bargagli ed al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società Rag. Tiziano Comandi affinché illustrino i risultati del Bilancio chiuso al 31.12.2015.

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

Il Responsabile di area legge, illustra e commenta il bilancio sociale al 31/12/2015, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa.

Tale documento chiude con un utile netto di euro 40.621 di cui:

- Per la gestione degli immobili di proprietà Non E.R.P. si registra un utile di € 15.741;
- Per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di €. 24.880.

Rende noto che la gestione degli immobili di E.R.P. registra un avanzo di euro 319.545, 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 91,64 del 2014 ad euro 92,21 per il 2015.

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

Nel corso dell'anno 2015 sono stati venduti n. 15 alloggi di E.R.P.

Viene invitato a conferire il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Enrico Bargagli, il quale chiarisce che per legge il bilancio che stiamo esaminando prevede una relazione suddivisa in due parti, una sull'osservanza della legge, dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e l'altra sul controllo contabile.

Il Collegio esprime il proprio parere favorevole all'approvazione del bilancio così come redatto dagli Amministratori evidenziando gli indici positivi di solidità patrimoniale e di liquidità e condividendo la proposta in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Il Presidente del Collegio inoltre conferma che la struttura è adeguata ai compiti assegnati e che nel corso degli anni nessun rilievo è stato mosso.

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

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Visto il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2015, approvato con delibera n. 1/128 dal C.d.A. della EPG S.p.a. in data 25.03.2016;
- All'unanimità dei soci con voto unanime dei convenuti;

DELIBERA

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2015, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori, l'utile dell'esercizio di euro 40.621 per il 5%, pari ad euro 2.031, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "RISERVA STRAORDINARIA".

Punto n. 2 all'Ordine del giorno

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

Punto n. 3 all'Ordine del giorno

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

IL PRESIDENTE

Informa i convenuti che occorre nominare il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio sindacale essendo scaduto il mandato triennale 2013-2015 conferito dalle Assemblee Ordinarie dei Soci del 29/04/2013, del 18/12/2013 e del 5/02/2016.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Antonella Goretti del Comune di Grosseto che comunica che è intenzione di tutti i convenuti all'Assemblea di rinviare gli argomenti nn. 2 e 3 alla prima Assemblea utile dopo le elezioni amministrative del giugno 2016.

Esauriti gli interventi, il Presidente invita l'Assemblea a deliberare su tali argomenti.

L'ASSEMBLEA

- Udito quanto espresso dal Presidente e da parte degli intervenuti;
- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. n. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Vista la normativa vigente, relativa alle società a totale partecipazione pubblica, la quale prevede che dal 1/1/2015 il costo sostenuto per i compensi degli amministratori non può superare l'80% del costo complessivamente sostenuto nell'anno 2013;
- Constatato che i compensi, erogati nell'anno 2013 ai componenti il Consiglio di Amministrazione, sono ammontati ad euro 34.200,00 e che l'80% corrisponde ad euro 27.360,00;
- All'unanimità dei Soci intervenuti.

DELIBERA

- 1) Di rinviare la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale per tre esercizi e più precisamente fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2018 a dopo le elezioni amministrative del giugno 2016;
- 2) Di incaricare il Presidente di E.P.G. S.p.a. di convocare l'Assemblea dei Soci per deliberare sugli argomenti rinviati subito dopo le elezioni amministrative del giugno 2016.

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

IL SEGRETARIO
Ing. Luciano Ranocchiali

IL PRESIDENTE
Andrea Bartalucci

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 BARTALUCCI ANDREA 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'.