



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

BUDGET PREVISIONALE ESERCIZIO 2017

CONTO ECONOMICO

E

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgsa@legalmail.it

CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2017

Budget dell'esercizio 2017

		Previsione totale
CONTO ECONOMICO		
A-VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1-Ricavi delle vendite e delle prestazioni		4.022.600,00
4101010001 Corrispettivi cessioni di materiali edili		13.000,00
4102010002 Canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi		3.500.000,00
4102010003 Canoni di locali ad uso diverso di abitazione in proprietà		147.000,00
4102010006 Indennità alloggi ERP sfitti art.13 c.2 p.1 Contr.Servizio del 18/12/13		10.000,00
4102020001 Quote amministrazione all. ceduti in proprietà		5.600,00
4102020005 Rimborso imposta di bollo su canoni		45.000,00
4102020006 Rimb.per stipulazione contratti		70.000,00
4102020007 Corrispettivi per gestione rientri G.S.		10.000,00
4102020009 Rimborsi per procedimenti legali		70.000,00
4102020010 Corrispettivi e rimborsi per funzionam.Commissioni alloggi		25.000,00
4102020011 Corrispettivi diversi		16.000,00
4102020012 Rimborso spese per riscossione canoni		38.000,00
4102030004 Rimborsi da assicurazione per danni a fabbricati		40.000,00
4102030005 Corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione.		15.000,00
4102040001 Acqua		1.000,00
4102040002 Illuminazione		1.500,00
4102040004 Altri servizi		1.000,00
4102040005 Conguaglio servizi a rimborso		1.500,00
4102050001 Affitti delle aree		13.000,00
A.2-Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		604.800,00
4201010001 Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita		-1.395.200,00
4201010002 Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita		2.000.000,00
A.3-Variazione dei lavori in corso su ordinazione		0,00
A.4-Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		120.000,00
4401010001 Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi		80.000,00
4402010001 Spese tecniche di realizz.interv. manutenz.straord.,risanam.,ristrutturaz. e recupero		40.000,00
A.5-ALTRI RICAVI E PROVENTI		27.100,00
A.5.a-rimborsi e proventi diversi		27.100,00
4501010001 Recupero spese istruttoria pratiche diverse		1.000,00
4501010003 Rimborso imposta di bollo		5.000,00
4501010004 Altri rimborsi e proventi diversi		10.000,00
4501010005 Abbuoni e arrotondamenti attivi		100,00
4501010006 Sopravvenienze attive diverse		10.000,00
4501010007 Plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali		1.000,00
A.5.b-Contributi in conto esercizio		0,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)		4.774.500,00
B-COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06-per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		23.000,00

Budget dell'esercizio 2017

	Previsione totale
3101040001 Cancelleria e stampati	16.000,00
3101040003 Carburanti e lubrificanti per automezzi	6.000,00
3101040004 Altri acquisti di materiali di consumo	1.000,00
B.07-Per servizi	2.867.500,00
3201010001 Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	37.000,00
3201010002 Indennità, compensi e rimborsi ai componenti del Collegio Sindacale	22.000,00
3201010003 Spese servizi per uffici	35.000,00
3201010004 Postali e telefoniche	25.000,00
3201010005 Spese pubblicità	2.000,00
3201010006 Spese per automezzi (manutenzione,assicurazione,etc.)	7.000,00
3201010007 Manutenzione macchine d'ufficio	1.000,00
3201010008 Gestione sistema informativo	45.000,00
3201010009 Partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	8.000,00
3201010010 Consulenze e prestazioni professionali	10.000,00
3201010011 Spese varie di amministrazione	2.500,00
3201010012 Costo buoni pasto al personale	13.500,00
3201010013 Rimborso spese dipendenti in trasferta	3.000,00
3201010016 Spese di rappresentanza	1.000,00
3201010017 Compensi e rimborsi per revisione legale dei conti	8.000,00
3201010018 Compensi e rimborsi Organismo di Vigilanza (OdV)	3.000,00
3201010019 Spese sostenute dall'Organismo di Vigilanza (OdV)	3.000,00
3202010001 Assicurazione degli alloggi e locali	108.000,00
3202010002 Spese per riscossione canoni	42.000,00
3202010003 Bollo su canoni	45.000,00
3202010004 Stipulazione contratti di affitto	120.000,00
3202010005 Procedimenti legali	90.000,00
3202010006 Quote amministrazione per alloggi in condominio	20.000,00
3202010007 Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	134.000,00
3202010008 Istruttoria pratiche diverse	4.000,00
3202010009 Indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi	3.000,00
3202010010 Spese traslochi e custodia mobili	1.500,00
3202010011 Rimborsi diversi	2.000,00
3202020002 Costi di manutenzione alloggi ERP	580.000,00
3202020003 Costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione	15.000,00
3202020004 Rimborso costi di manutenz. alloggi ERP autogestiti	300.000,00
3202020006 Spese tecniche	6.000,00
3202030001 Acqua	1.000,00
3202030002 Illuminazione	3.000,00
3202030004 Altri servizi	1.000,00
3203010001 Progettazioni	15.000,00
3203010002 Direzione e assistenza lavori	20.000,00
3203010003 Commissioni e collaudi	5.000,00

Budget dell'esercizio 2017

	Previsione totale
3203010005 Procedimenti legali	8.000,00
3203010006 Altre spese tecniche	8.000,00
3203010008 Costi di costruzione per interv.edilizi dest.alla vendita	1.110.000,00
B.08-per godimento di beni di terzi	254.000,00
3301010002 Canoni di locazione beni mobili	4.000,00
3301040001 Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP	250.000,00
B.09-per il personale:	1.539.800,00
B.09.a-Salari e stipendi	1.082.000,00
3401010001 Retribuzioni e indennità al personale	889.000,00
3401010002 Lavoro straordinario	6.000,00
3401010003 Indennità di trasferta	4.000,00
3401010004 Premio di risultato dipendenti	130.000,00
3401010005 Retribuzione incentivante dirigenti	28.000,00
3401010006 Incentivo ex art. 92 D.Lgs. 163/2006	25.000,00
B.09.b-Oneri sociali	351.800,00
3401020001 Enti previdenziali	339.800,00
3401020002 Enti assicurativi	12.000,00
B.09.c-Trattamento di fine rapporto	89.000,00
3401030001 Trattamento di fine rapporto maturato	89.000,00
B.09.d-Trattamento di quiescenza e simili	7.000,00
3401040002 Altri oneri per personale in quiescenza	5.000,00
3401040003 Contributi a fondi di previdenza integrativa contrattualmente previsti	2.000,00
B.09.e-Altri costi	10.000,00
3401050001 Altri costi del personale	10.000,00
B.09.f-Incentivo legge 109/94	0,00
B.10-Ammortamenti e svalutazioni	122.000,00
B.10.a-Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.000,00
3501010001 Quota ammortamento costi di costituzione e di ampliamento	5.000,00
3501040001 Quota ammortamento dei software in licenza d'uso	5.000,00
B.10.b-Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	107.000,00
3502010001 Quota amm.to degli stabili di proprietà in locazione	65.000,00
3502010003 Quota amm.to degli stabili di proprietà in uso diretto	33.000,00
3502040001 Quota ammortamento mobili e arredi	1.500,00
3502040003 Quota ammortamento macchine elettrom.ed elettroniche per ufficio	7.500,00
B.10.c-Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00
B.10.d-Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	5.000,00
3504010001 Quota al fondo rischi su crediti	5.000,00
B.11-Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-510.100,00
3601010001 Rimanenze iniziali di materiali edili	13.000,00
3601020001 Rimanenze iniziali di terreni edificabili per interventi ediliz. dest. alla vendita	1.764.500,00
3601020002 Rimanenze finali di terreni edificabili per interventi ediliz. dest. alla vendita	-2.287.600,00

Budget dell'esercizio 2017

	Previsione totale
B.12-Accantonamenti per rischi	150.000,00
3703010001 Accantonamento al fondo per contribuzione minore INPS in contenzioso	150.000,00
B.13-Altri accantonamenti	17.500,00
3804010001 Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/1996 art.32bis	17.500,00
B.14-Oneri diversi di gestione	337.700,00
3901010001 Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	1.000,00
3901020001 Perdita su crediti dell'attivo circolante	30.000,00
3901020004 Arrotondamenti passivi	100,00
3901020005 Sopravvenienze passive diverse	10.000,00
3901030001 Contributi associativi	17.000,00
3901030003 Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	10.000,00
3901030005 Quota al Fondo Sociale Regionale Erp	35.000,00
3901030006 Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abitat.pubbl.art.23 LRT.96/96	26.000,00
3901040001 Imposta di registro	2.000,00
3901040003 Tassa concessioni governative	600,00
3901040004 Imposta di bollo	5.000,00
3901040006 IMU-TASI	61.000,00
3901040007 IVA indetraibile	130.000,00
3901040008 Altre imposte e tasse	10.000,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	4.801.400,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-26.900,00
C-PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
C.15-Proventi da partecipazioni:	
C.15.a-in imprese controllate	0,00
C.15.b-in imprese collegate	0,00
TOTALE PROVENTI DA PARTECIPAZIONI (C15)	0,00
C.16-Altri proventi finanziari:	
C.16.a-da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	0,00
C.16.a.1-imprese controllate	0,00
C.16.a.2-imprese collegate	0,00
C.16.a.3-Imprese controllanti	0,00
C.16.a.4-altri	0,00
C.16.b-da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.c-da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.d-da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllanti	119.400,00
6104040001 Interessi su depositi presso Banche	25.000,00
6104040002 Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	400,00
6104040004 Interessi da assegnatari per dilazione debiti	3.500,00
6104040005 Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	90.000,00
6104040006 Interessi su crediti diversi	500,00
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)	119.400,00

Budget dell'esercizio 2017

	Previsione totale
C.17-Interessi ed altri oneri finanziari verso:	
C.17.a-impresе controllate	0,00
C.17.b-impresе collegate	0,00
C.17.c-impresе controllanti	0,00
C.17.d-altri	4.500,00
5004010002 Spese su depositi bancari e postali	4.000,00
5004030004 Interessi ed oneri diversi	500,00
TOTALE INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI (C17)	4.500,00
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	114.900,00
D-RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
D.18-Rivalutazioni:	0,00
D.18.a-di partecipazioni	0,00
D.18.b-di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.c-di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19-Svalutazioni:	0,00
D.19.a-di partecipazioni	0,00
D.19.b-di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.c-di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.d-Altre	0,00
TOTALE RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	88.000,00
E.22-Imposte sul reddito di esercizio	48.000,00
E.22.a-Imposte correnti	66.000,00
9001010001 Ires	50.000,00
9001020001 Irap	16.000,00
E.22.b-Imposte differite	0,00
E.22.c-Imposte anticipate	-18.000,00
9003010001 Imposte anticipate Ires	-18.000,00
23-Utile o perdita dell'esercizio	40.000,00



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

SEDE LEGALE: Via Arno n. 2 58100 GROSSETO - CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Codice Fiscale, Partita Iva e iscrizione al REGISTRO delle IMPRESE di GROSSETO n. 01311090532

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgsa@legalmail.it

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Si è provveduto a compilare il budget previsionale per l'esercizio 2017 della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a., soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica del Lode Grossetano, con riferimento alle attività già svolte fino a tutto il 2003 dall' ATER della provincia di Grosseto e tenendo conto di quanto stabilito dal contratto di servizio stipulato fra la Società e il Lode per conto dei Comuni della provincia di Grosseto. Il conto economico, per l'esercizio 2017, prevede complessivamente:

- valore della produzione	€	4.774.500,00
- costi della produzione	€	4.801.400,00
- proventi finanziari	€	119.400,00
- oneri finanziari	€	4.500,00
- imposte sul reddito di esercizio	€	48.000,00
- utile (perdita) dell'esercizio	€	40.000,00

Per questo esercizio si è compilato un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'Azienda, secondo i criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione del 14 Settembre 2009.

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" sono stati imputati i costi e i ricavi inerenti tali attività.

Si fa presente che fra i costi si è previsto un accantonamento prudenziale di euro 150.000, ripartito secondo i criteri suddetti, per adeguare il fondo rischi all'onere che si manifesterebbe in caso di soccombenza nel contenzioso in corso con l'Inps sulla contribuzione minore relativa al personale dipendente.

ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione immobili E.R.P.

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

I proventi dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono diretti a compensare i costi generali, di amministrazione, di manutenzione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili stessi, nonché a consentire:

- i versamenti della quota annuale dell'1% dei canoni di locazione al "fondo sociale regionale" di cui all'art. 29 della legge regionale 96/1996;
- l'accantonamento al "Fondo Sociale situazioni di disagio economico" di quanto previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996;
- il recupero di una quota di risorse, da versare negli appositi conti di contabilità speciale accessi presso la Tesoreria dello Stato e da utilizzare, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale Toscana, per la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso.

Le previsioni di questa gestione hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€	3.500.000,00
Corrispettivi cessioni di materiali edili	€	13.000,00
Indennità alloggi ERP sfitti art. 13 c.2 p.1 contratto di servizio	€	10.000,00
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	220.780,00
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	55.000,00
Corrispettivi per servizi a rimborso	€	5.000,00
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€	120.000,00
Rimborsi e proventi diversi	€	1.000,00
Proventi finanziari	€	93.500,00
Proventi e ricavi generali di competenza	€	50.965,00
TOTALE RICAVI	€	4.069.245,00

Costi di amministrazione stabili	€	561.509,00
Costi di manutenzione stabili	€	886.000,00
Costi per servizi a rimborso	€	5.000,00
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€	56.000,00
Costi del personale direttamente impiegato nell' amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi erp	€	884.344,00
Altri costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi erp	€	10.781,00
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	250.000,00
Accantonamento per rischi su crediti	€	4.515,00
Variazioni delle rimanenze di materiali edili	€	13.000,00
Accantonamenti per rischi	€	147.015,00
Accant. fondo sociale situaz.disagio econom. L.R.96/96 art. 32 bis	€	17.500,00
Oneri diversi di gestione (fondo sociale regionale.)	€	35.000,00
Altri oneri diversi di gestione	€	114.500,00
Imposta sul reddito dell'esercizio	€	27.358,00
Costi e oneri generali di competenza	€	1.030.723,00
TOTALE COSTI	€	4.043.245,00

Quota risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl. art.23 LRT.96/1996 € **26.000,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a ed è così destinato:	€	92,24
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,92	
- fondo sociale situazioni disagio economico art.32bis LRT.96/1996	€	0,46	
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,59	
- costi per manutenzione alloggi erp	€	21,90	
- costi del personale direttamente impiegato nella amministrazione, manutenzione e attività costruttiva di alloggi erp	€	23,59	
- altri costi per l'amministrazione, la gestione e l' attività costruttiva di alloggi erp al netto dei relativi proventi e rimborsi	€	11,55	
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	25,82	
- imposte su reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,72	
	€	91,55	
Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 23 LRT. 96/1996 e s.m.	€	0,69	
TOTALE		€	92,24

2) Gestione immobili NON E.R.P.

In questa gestione sono stati previsti tra i ricavi i canoni di locazione dei locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società e gli affitti delle aree.

Il totale dei ricavi, comprensivi dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 161.595. I costi e gli oneri di competenza ammontano complessivamente ad euro 146.460, di cui euro 65.000 di ammortamento fabbricati, euro 31.200 di IMU ed euro 12.822 di imposte sul reddito dell'esercizio. Pertanto si prevede di conseguire in questa gestione un risultato positivo di euro 15.135.

3) Gestioni diverse per conto terzi

In queste attività sono stati considerati i corrispettivi e i rimborsi per il funzionamento delle commissioni assegnazione alloggi, i proventi derivanti dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale, i corrispettivi dell'1,50% sui rientri delle vendite degli alloggi di E.R.P., altri corrispettivi a carico degli assegnatari per l'istruttoria delle cessioni degli alloggi popolari ed altri proventi di modesta entità.

Il totale dei ricavi incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente ammonta complessivamente a euro 58.260, gli oneri e i costi di competenza ammontano ad euro 33.395, con una differenza positiva di euro 24.865.

PROSPETTO DEL PATRIMONIO AMMINISTRATO NEL MESE DI NOVEMBRE 2016

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

QUOTA DESTINATA AI COMUNI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO PER FINALITA' DI ERP

Come previsto dal contratto di servizio e come si è evidenziato nella descrizione della gestione degli alloggi di ERP, la Società deve riconoscere ai Comuni un importo corrispondente al 7% dei canoni incassati nell'esercizio.

Di seguito si rappresenta la previsione di tale somma, definita contrattualmente "quota destinata ai Comuni per finalità di Erp", da riconoscere ad ogni Comune per l'anno 2017.

Comuni della provincia di Grosseto	canone previsto di riscuotere nel 2017	q.ta dest.ai Comuni per finalità di Erp
-Comune di Arcidosso	€ 21.000,00	€ 1.470,00
-Comune di Capalbio	€ 16.000,00	€ 1.120,00
-Comune di Cinigiano	€ 23.000,00	€ 1.610,00
-Comune di Castellazzara	€ 16.000,00	€ 1.120,00
-Comune di Campagnatico	€ 22.000,00	€ 1.540,00
-Comune di Castiglione della Pescaia	€ 110.000,00	€ 7.700,00
-Comune di Civitella Paganico	€ 17.000,00	€ 1.190,00
-Comune di Follonica	€ 280.000,00	€ 19.600,00
-Comune di Gavorrano	€ 92.000,00	€ 6.440,00
-Comune di Grosseto	€ 1.760.000,00	€ 123.200,00
-Comune di Isola del Giglio	€ 13.000,00	€ 910,00
-Comune di Magliano in Toscana	€ 6.130,00	€ 429,00
-Comune di Manciano	€ 50.000,00	€ 3.500,00
-Comune di Monteargentario	€ 290.000,00	€ 20.300,00
-Comune di Montieri	€ 26.000,00	€ 1.820,00
-Comune di Monterotondo	€ 22.600,00	€ 1.582,00
-Comune di Massa Marittima	€ 80.000,00	€ 5.600,00
-Comune di Orbetello	€ 430.000,00	€ 30.100,00
-Comune di Pitigliano	€ 80.000,00	€ 5.600,00
-Comune di Roccalbegna	€ 7.200,00	€ 504,00
-Comune di Roccastrada	€ 75.000,00	€ 5.250,00
-Comune di Scansano	€ 33.000,00	€ 2.310,00
-Comune di Santa Fiora	€ 15.800,00	€ 1.106,00
-Comune di Scarlino	€ 19.000,00	€ 1.330,00
-Comune di Seggiano	€ 1.700,00	€ 119,00
-Comune di Sorano	€ 65.000,00	€ 4.550,00
<i>totale</i>	€ 3.571.430,00	€ 250.000,00

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI.

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata e per tali attività si prevede di capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi nella misura del 14% dei lavori e di capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero nella misura del 18% dei lavori. Tali percentuali sono stabilite dalle disposizioni della Regione Toscana.

Nell'esercizio 2017 si prevedono proventi per capitalizzazione delle spese tecniche di realizzazione interventi di edilizia sovvenzionata per un ammontare complessivo di euro 120.000.

I costi di questa attività sono costituiti dalle spese del personale dipendente direttamente utilizzato in questo settore, previste per euro 298.150, e da altre spese dirette e indirette, previste per euro 56.000.

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

Entro il 2017 si prevede di ultimare e consegnare n. 12 alloggi in in Castiglione della Pescaia.

Nell'anno 2017 i lavori in corso di esecuzione previsti sono:

- Costruzione di n. 20 alloggi in Grosseto peep Stiacciole lotto 3;
- Costruzione di n. 18 alloggi in Follonica;
- Costruzione di n. 12 alloggi in Grosseto peep Stiacciole
- Acquisto e recupero di n. 12 alloggi in Roccastrada;
- Acquisto e recupero di n. 4 alloggi in Santa Fiora;
- Costruzione di n. 6 alloggi in Orbetello;
- Vari interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione.

Si evidenzia inoltre che se viene definita la questione dei finanziamenti, mediante assunzione di mutuo da parte dei Soggetti Gestori dell'edilizia residenziale pubblica della Toscana e con rate di ammortamento a carico della Regione Toscana, nel 2017 si potrebbe iniziare anche la costruzione di n. 38 alloggi in Grosseto via Sforzesca e di n. 21 alloggi in Grosseto via dei Barberi

Di seguito si rappresenta un prospetto analitico degli interventi di edilizia sovvenzionata, già localizzati dalla Regione Toscana, con indicati i finanziamenti di riferimento e l'entità dei lavori previsti di eseguire nell'esercizio 2017.

INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PREVISTI NELL'ANNO 2017

RIFERIM.	LOCALIZZ.	tipo	LOCALITA'	N. AL.	COMUNE	IMPORTO €	STATO FINANZ	AVANZ. LAV. 2017 €
TOTALI								
P.O.R. delibera GRT.115 del 19/02/2007 (risorse legge 560/93)								
L. 560/93	Piano Oper. Reinvest	NC	Peep S.Maria lotto 1	12	Cast. Pesc.	1.320.000,00	autorizzato	150.000
L. 560/93	Piano Oper. Reinvest	NC	Peep loc.Bagno lotto 4	12	Gavorrano	1.317.105,00	autorizzato	300.000
TOTALI								
450.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 1098 del 22/12/2008								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Centro storico	1	Seggiano	140.000,00	autorizzato	2.000
Art.25-513	Piano Operat. Reinv	RE	Centro storico	2	Seggiano	311.712,94	autorizzato	50.000
Tr. 96/98	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 1	30	Grosseto	3.495.842,88	autorizzato	20.000
L.560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 1	" "	Grosseto	370.507,58	autorizzato	
L.560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 2	20	Grosseto	2.440.000,00	autorizzato	20.000
L.560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 3	20	Grosseto	2.440.000,00	autorizzato	500.000
TOTALI								
592.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 1105 del 28/12/2010								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	Sasso D'Ombrone	2	Cinigiano	265.000,00	autorizzato	50.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	Sasso D'Ombrone	2	Cinigiano.	280.000,00	autorizzato	50.000
Art.25-513	Piano Operat. Reinv	ARE	Sasso D'Ombrone	4	Cinigiano	700.000,00	autorizzato	400.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Est lotto 7 B	18	Follonica	2.039.480,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Vari Interventi	145	GR. e prov.	1.262.001,56	autorizzato	10.000
TOTALI								
510.000								
P.O.R. delibera G.R.T. 44 del 29/01/2013								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Cellane	6	Cast. del P.	830.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Paganico	6	Civit. Pag.	830.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Civitella	6	Civit. Pag.	830.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep S. Maria	12	Cast. Pesc.	296.285,46	autorizzato	296.285
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi		Com. vari	134.373,00	autorizzato	134.373
TOTALI								
430.658								
P.O.R. delibera G.R.T. 58 del 3/02/2014								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Loc. Macchiascandona	1	Cast.Pesc.	150.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Loc. Murci	2	Scansano	300.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Loc. Marrucheto	4	Santa Fiora	600.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep capoluogo lotto 2	6	Pitigliano	840.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 5	10	Grosseto	1.400.000,00	autorizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 4	12	Grosseto	1.680.000,00	revocato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	AAV	capoluogo e frazioni	6	Roccastr.	704.000,00	autorizzato	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	capoluogo e frazioni	6	Roccastr.	704.000,00	autorizzato	
L. 513/77	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi		Com. vari	422.225,69	autorizzato	100.000
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Vari interventi		Com. vari	147.080,43	autorizzato	100.000
TOTALI								
200.000								
PIANO NAZIONALE EDILIZIA ABITATIVA – DPCM. 16-07-2009								
GRT.58/11	Conv.RT.Orb.2-7-12	NC	Via Gelli	6	Orbetello	585.767	autorizzato	300.000
TOTALI								
300.000								
P.O.R. 2016 in approvazione dalla Regione Toscana								
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Est lotto 7 B	18	Follonica	2.600.000,00	in approvaz.	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Loc. Murci	2	Scansano	150.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	ARE	Loc. Marrucheto	4	Santa Fiora	600.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep capoluogo lotto 2	6	Pitigliano	840.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	RE	Capoluogo	2	Pitigliano	250.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 3	20	Grossetot	1.000.000,00	in approvaz.o	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	NC	Peep Stiacchiole lotto 4	12	Grosseto	1.800.000,00	in approvaz	
Art. 25-513	Piano Operat. Reinv	MS	Comuni della provincia	vari	Com. vari.	280.563,94	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Comuni della provincia	vari	Com. vari.	326.242,00	in approvaz	
L. 560/937	Piano Operat. Reinv	MS	Via Jugoslavia	102	Grosseto	2.373.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Via Cherubini	18	Grosseto	140.000,00	in approvaz	
L. 560/937	Piano Operat. Reinv	MS	Via Ximenes	10	Cast.Pesc.	130.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Via Umiliati	12	Civit.Pag.	100.000,00	in approvaz	
L. 560/937	Piano Operat. Reinv	MS	Portoncino VII traversa.	18	Roccastr.	140.000,00	in approvaz	
L. 560/93	Piano Operat. Reinv	MS	Via 4 Novembre	9	Magliano	87.745,75	in approvaz	
TOTALI								

ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

Nell'anno 2006 furono acquisiti i seguenti terreni edificabili per la realizzazione di interventi edilizi destinati alla vendita:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 124.805,19;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 195.776,37;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 461.895,86;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 406.085,70;
- 5) Terreno edificabile in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 670.220,00.

I lotti di terreno di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) risultano classificati in bilancio alla voce "*rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci*". Per la lottizzazione del Peep Stiacciole, nel 2017 si prevede di sostenere costi di urbanizzazione, inerenti i predetti terreni, per euro 500.000.

Per l'intervento edilizio previsto di realizzare nel lotto di cui al punto 4), nel corso degli esercizi precedenti, sono state avviate le procedure per iniziare la costruzione degli alloggi da destinare alla vendita, provvedendo al pagamento di parte degli oneri di urbanizzazione e sostenendo altri costi necessari per l'inizio dei lavori.

Per quanto riguarda l'intervento costruttivo di n. 16 alloggi 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 non sono maturati S.A.L. Attualmente sono in corso le procedure per riappaltare l'opera e nel 2017 si prevede di eseguire gran parte dei lavori. Pertanto per l'esercizio 2017, per tale intervento, si sono previste "rimanenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione" per euro 1.395.200, costi di costruzione per euro 600.000 e rimanenze finali per euro 2.000.000.

Si fa presente che, nelle rimanenze finali dei suddetti interventi edilizi, si è previsto di capitalizzare anche gli importi relativi all'IMU sulle aree fabbricabili che, per l'anno 2017 sono stati stimati in euro 17.900.

Di seguito si è elaborato un prospetto che rappresenta sinteticamente la stima economica per l'anno 2017 dell'attività relativa agli immobili ed agli interventi edilizi destinati alla vendita.

INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA - previsioni 2017					
TERRENI EDIFICABILI PER INTERV. EDILIZI DEST. ALLA VENDITA	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2016	COSTI COSTRUZ. PREVISTI PER IL 2017	IMU SU AREE EDIFICABILI PREVISTA PER IL 2017	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2017	CORRISPET. PREV. 2017 PER CESS. FABB.ULTIM.
Terreno edificabile Gr.Peep Stiacciole Lotto 4 dest.a centro servizi	€ 200.300	€ 100.000	€ 1.500	€ 301.800	€ -
Terreno edificabile Gr.Peep Stiacciole Lotto 4 per costruz. abitaz.dest.vendita	€ 340.100	€ 200.000	€ 2.300	€ 542.400	€ -
Terreno edificabile Gr.Peep Stiacciole Lotto 5 per costruz. abitaz.dest.vendita	€ 757.100	€ 200.000	€ 5.500	€ 962.600	€ -
Terreno edificabile GR. via Mestre per costruz. abitaz.dest.vendita	€ 467.000	€ 10.000	€ 3.800	€ 480.800	€ -
TOTALI TERRENI	€ 1.764.500	€ 510.000	€ 13.100	€ 2.287.600	€ -
INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2016	COSTI COSTR. PREVISTI PER IL 2017	IMU SU AREE EDIFICABILI PREVISTA PER IL 2017	RIMANENZE PREVISTE AL 31/12/2017	CORRISPET. PREV. 2017 PER CESS. FABB.ULTIM.
Gr.via Orcagna interv. costr.in corso di 16 alloggi dest.alla vendita	1.395.200	600.000	4.800	2.000.000	-
TOTALI INTERVENTI EDILIZI	1.395.200	600.000	4.800	2.000.000	-
TOTALI TERRENI E INTERV. EDILIZI	3.159.700	1.110.000	17.900	4.287.600	-

PERSONALE DIPENDENTE

La spesa per il personale in servizio, relativa alle retribuzioni e indennità, lavoro straordinario, trasferte, contributi assicurativi e previdenziali, premio di risultato dipendenti, retribuzione incentivante dirigenti, T.F.R. dipendenti, incentivo ex art.92 D.Lgs. 163/2006 ed altri costi del personale, è stata prevista in € 1.556.300,00.

Tenuto conto delle carenze di organico e in previsione del pensionamento nel corso del 2017 di un'unità lavorativa di livello Q1 amministrativo e di una unità lavorativa di livello A3 tecnico nel settore manutenzione, nella determinazione della spesa sono state previste durante l'anno l'assunzione di n. 1 dipendente di livello A amministrativo per sei mesi e l'assunzione di n. 1 dipendente di livello A nel settore manutenzione per otto mesi.

I conteggi sono stati effettuati per il dirigente con riferimento al CCNL per imprese servizi pubblici locali 22/12/2009 e per i dipendenti con riferimento al CCNL Federcasa rinnovato per gli anni 2010 – 2015, prevedendo un modesto aumento per il rinnovo contrattuale.

Per il personale in quiescenza è stata prevista una spesa di € 5.000,00 per il pagamento dei benefici economici contrattuali a carico della Società, relativi ai pensionamenti di dipendenti ATER avvenuti in anni precedenti, per eventuali sistemazioni contributive e per i benefici di cui alla legge 336/70.

Tali costi hanno la seguente incidenza nei vari settori di attività dell'Azienda:

- Servizi generali	€ 643.000,00;
- Gestioni immobiliari	
• per amministrazione stabili	€ 355.950,00;
• per area tecnica - manutenzione stabili	€ 259.200,00;
• per area tecnica – interventi edilizi	€ <u>298.150,00</u> ;
	=====
Totale costi del personale dipendente e in quiescenza	€ 1.556.300,00.

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale di ruolo previsto in servizio nell'anno 2017 suddiviso nelle varie attività dell'Azienda:

SETTORE DI ATTIVITA'	DIRIGENTI	LIV.Q1	LIV.A1	LIV.A2	LIV.A3	LIV.B2	LIV.B3	TOTALI
1 - Servizi generali	1	1	1		1	3	2	9
2 - Amministrazione stabili			2			5		7
3 – Area Tecnica - Manutenzione stabili		1			1	2		4
4 – Area Tecnica - Interventi edilizi		1		1	1	1		4
TOTALI	1	3	3	1	3	11	2	24

SITUAZIONE PATRIMONIALE

Si illustra sinteticamente l'attivo, il passivo e il patrimonio netto risultante dalle scritture contabili alla data del 31 Ottobre 2016.

Le immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 386.256 e sono costituite da costi di impianto e di ampliamento per euro 5.664, software per € 9.898 e manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sui beni di terzi per euro 370.694.

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente ad euro 3.537.096 e sono costituite da:

▪ terreni edificabili per	€	92.332;
▪ terreni non edificabili per	€	177.130;
▪ terreni edificati per	€	886.940;
▪ fabbricati ad uso diverso da abitazione concessi in locazione per	€	1.411.197;
▪ locali della sede per	€	709.382;
▪ mobili ed arredi per	€	2.942;
▪ macchine per ufficio per	€	38.242;
▪ fabbricati di erp in corso di realizzazione in concessione per	€	218.931.

L'attivo circolante ammonta complessivamente a € 10.578.224 e comprende:

- rimanenze per € 3.137.518 che sono costituite da immobili per interventi edilizi destinati alla vendita;
- crediti verso utenti per € 2.615.048 di cui € 1.478.149 sono relativi a crediti da scadere verso cessionari di alloggi di erp per rate di riscatto;
- crediti verso altri per € 604.454;
- crediti per imposte anticipate per € 52.515;
- disponibilità liquide per complessivi € 4.168.689 di cui depositi presso Cassiere MPS per € 1.535.945, depositi presso altri conti correnti bancari e postali per € 2.631.829 e carte di credito prepagate, denaro e valori in cassa per € 915.

I Fondi per rischi ed oneri ammontano a € 522.970.

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a € 638.485.

I debiti ammontano complessivamente ad € 5.137.609 di cui:

- debiti verso altri finanziatori – Fondi destinati agli interventi di edilizia sovvenzionata ricevuti dalla Regione Toscana per € 598.423;
- depositi cauzionali di utenti per € 628.354;
- debiti verso fornitori per € 314.576;
- debiti tributari per € 177.570;
- debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale per € 65.676;
- altri debiti per € 3.353.010 fra i quali i principali sono € 1.636.976 per rientri vincolati alle destinazioni dell'art. 1 della legge 560/93 a scadere, € 437.967 per rientri destinati alle finalità della legge 560/93, € 78.506 per debiti verso la Gestione Speciale per rientri non vincolati all'articolo 25 della legge 513/1977, € 320.400 per debiti verso il Fondo sociale regionale ERP e € 403.805 per debiti diversi.

I ratei e i risconti passivi ammontano a € 777.

Il Patrimonio netto è costituito da:

- Capitale Sociale per € 4.000.000;
- Riserva Legale per € 66.299;
- Altre Riserve – riserva straordinaria per € 1.259.587;
- Altre riserve – riserva rischi generici da stima di conferimento per € 1.519.871.

Dopo aver illustrato la situazione patrimoniale al 31 Ottobre 2016 della Società, si deve dire che nell'esercizio 2017 nelle immobilizzazioni, oltre agli interventi di edilizia residenziale pubblica indicati nel prospetto degli interventi edilizi, si prevedono soltanto alcune opere di manutenzione straordinaria in alcuni locali di proprietà della Società.

Fra le altre immobilizzazioni si prevede di sostenere costi di modesta entità per l'eventuale sostituzione di qualche macchina d'ufficio diventata inadeguata alle attuali esigenze e per l'acquisizione di eventuali software necessari per la gestione aziendale.

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SUL PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE:

Per la gestione degli alloggi di Erp si è previsto un risultato economico di parità, dopo aver rilevato fra gli oneri una quota di risorse, derivante dalla differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi, da destinare esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico, così come previsto dall'art. 23 della LRT. 96/1996 e successive modificazioni.

In riferimento ai canoni emessi agli assegnatari nel mese di Novembre 2016, sono stati previsti per l'esercizio 2017 corrispettivi per affitti per euro 3.500.000 che, rapportati ai 3162 alloggi attualmente gestiti, corrispondono ad un canone medio mensile di euro 92,24. Si ricorda che il canone medio mensile conseguito nell'esercizio 2015 è stato di euro 92,21, mentre quello rilevato nel primo semestre 2016 è stato di euro 97,72.

I proventi dei canoni di ERP saranno destinati:

- per il 15% ai costi di gestione degli alloggi (imposta di registro, imposta di bollo, iva indetraibile, ires, irap, costi per recupero morosità, versamento al fondo sociale regionale, accantonamento al fondo sociale per situazioni di disagio economico ed altri);
- per il 7% al pagamento della "*quota destinata ai Comuni per finalità di Erp*", come previsto dal contratto di servizio;

Con le rimanenti risorse dei canoni si deve far fronte ai costi di funzionamento dell'azienda e ai costi di manutenzione e recupero del patrimonio abitativo pubblico, che essendo gli unici costi variabili, dovranno essere ridotti a seguito di una eventuale riduzione del monte canoni.

Per destinare maggiori risorse alle opere di manutenzione e recupero degli alloggi di Erp sarebbe necessario un incremento significativo dei canoni.

Per quanto riguarda le altre gestioni immobiliari si è stimato di conseguire:

- un risultato positivo di euro 15.135 per la gestione degli immobili Non Erp;
- un risultato positivo di euro 24.865 per le gestioni diverse per conto terzi.

In calce alla presente relazione si allega il prospetto della riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività svolte dall'azienda, utile per la determinazione della quota di risorse da destinare alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Grosseto, lì 19 Dicembre 2016.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Dott. Claudio Trapanese



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

***PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEI COSTI E DEI
RICAVI DEL BUDGET PREVISIONALE DELL'ESERCIZIO 2017
ALLE VARIE ATTIVITA' DELL'AZIENDA***

ESERCIZIO 2017

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 4.069.245,00	€ 4.043.245,00	€ 26.000,00
Q.ta risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl.-art.23 LR.96/96		€ 26.000,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 161.595,00	€ 146.460,00	€ 15.135,00
Attività diverse per c/terzi	€ 58.260,00	€ 33.395,00	€ 24.865,00
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.289.100,00	€ 4.249.100,00	€ 40.000,00
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 604.800,00	€ 604.800,00	€ -
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 604.800,00	€ 604.800,00	€ -
TOTALE GENERALE	€ 4.893.900,00	€ 4.853.900,00	€ 40.000,00

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C		1	2	3	4	5	6	7
RICAVI	ESERCIZIO 2017	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività		
			Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.		
A	VALORE DELLA PRODUZIONE							
1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 4.022.600,00	€ -	€ 3.803.780,00	€ 161.080,00	€ 57.740,00	€ -	€ -
41.01	RICAVI DELLE VENDITE	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01	Corrispettivi cessioni di materie prime,sussidiarie e di consumo	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01.0001	*corrispettivi cessioni di materiali edili	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00			€ -	
41.01.01.0002	*corrispettivi cessioni di terreni	€ -	€ -	€ -			€ -	
41.01.01.0004	*corrispettivi di attrezzature e materiali di consumo	€ -	€ -	€ -			€ -	
41.01.02	Corrispettivi cessioni di prodotti in corso di lavoraz.e semilavorati	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.02.0001	*corrispettivi cessioni di interventi costruttivi in corso dest.alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.03	Corrispettivi cessioni di lavori in corso su ordinazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.04	Corrispettivi cessioni di prodotti finiti e merci	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.04.0001	* corrispettivi cessioni di fabbricati ultimati destinati alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	€ 4.009.600,00	€ -	€ 3.790.780,00	€ 161.080,00	€ 57.740,00	€ -	€ -
41.02.01	Canoni di locazione	€ 3.657.000,00	€ -	€ 3.510.000,00	€ 147.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0001	*canoni di alloggi di erp in proprietà	€ -	€ -	€ -				
41.02.01.0002	*canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	€ 3.500.000,00	€ -	€ 3.500.000,00				
41.02.01.0003	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione in proprietà	€ 147.000,00	€ -	€ -	€ 147.000,00			
41.02.01.0004	*canoni di locali ad uso diverso dello Stato in gestione	€ -	€ -	€ -	€ -			
41.02.01.0005	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi	€ -	€ -	€ -	€ -			
41.02.01.0006	*indennità alloggi Erp sfitti art.13 c.2 p1 contr.serv.del 18.12-2013	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00				
41.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione Stabili	€ 279.600,00	€ -	€ 220.780,00	€ 1.080,00	€ 57.740,00	€ -	€ -
41.02.02.0001	*quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	€ 5.600,00	€ -	€ -		€ 5.600,00		
41.02.02.0002	*quote amministrazione locali ceduti in proprietà	€ -	€ -	€ -		€ -		
41.02.02.0003	*quote amministrazione alloggi e locali gestiti per c/terzi	€ -	€ -	€ -		€ -		
41.02.02.0004	*compensi per gestioni condominiali	€ -	€ -	€ -		€ -		
41.02.02.0005	*rimborso imposta di bollo su canoni	€ 45.000,00	€ -	€ 45.000,00				
41.02.02.0006	*rimb.per stipulaz.contratti	€ 70.000,00	€ -	€ 69.300,00	€ 700,00			
41.02.02.0007	*corrispettivi per gestione rientri G.S.	€ 10.000,00	€ -	€ -		€ 10.000,00		
41.02.02.0008	*proventi per sanzioni amministrative a carico utenti	€ -	€ -	€ -				
41.02.02.0009	*rimborsi per procedimenti legali	€ 70.000,00	€ -	€ 70.000,00				
41.02.02.0010	*rimborsi per funzion.Commissione Alloggi	€ 25.000,00	€ -	€ -		€ 25.000,00		
41.02.02.0011	*corrispettivi diversi	€ 16.000,00	€ -	€ -		€ 16.000,00		
41.02.02.0012	*rimborso spese per riscossione canoni	€ 38.000,00	€ -	€ 36.480,00	€ 380,00	€ 1.140,00		

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2017	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività	
				Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
41.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione Stabili	€ 55.000,00	€ -	€ 55.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0001	*quote manutenzione alloggi ceduti in proprietà	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0002	*quote manutenzione locali ceduti in proprietà	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0003	*quote manutenzione alloggi gestiti per c/terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0004	*rimborsi da assicurazione per danni a fabbricati	€ 40.000,00	€ -	€ 40.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0005	*corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione.	€ 15.000,00	€ -	€ 15.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0006	*compensi tecnici per manutenzione stabili c/terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04	Rimborsi per la gestione dei servizi	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0001	*acqua	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0002	*illuminazione	€ 1.500,00	€ -	€ 1.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0003	*ascensori	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0004	*altri servizi	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0005	*conguaglio per servizi a rimborso	€ 1.500,00	€ -	€ 1.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05	Canoni diversi	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0001	*affitti delle aree	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0002	*gestioni agricole delle aree	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0003	*altri proventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01	Attività costruttiva	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01.0001	*compensi per interventi costruttivi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01.0002	*compensi per interventi di manut.straordinaria,ristrutt.e recupero	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01.0003	*compensi per realizzazione servizi residenziali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01.0004	*compensi per altri interventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	2 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI	€ 604.800,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 604.800,00	€ -
42.01	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€ 604.800,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 604.800,00	€ -
42.01.01	Variazioni delle rimanenze di interventi costruttivi in corso dest. alla vendita	€ 604.800,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 604.800,00	€ -
42.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita	€ 1.395.200,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.395.200,00	€ -
42.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi dest.alla vendita	€ 2.000.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000.000,00	€ -
42.02	Variazioni delle rimanenze di prodotti finiti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02.01	Variazioni delle rimanenze di fabbricati ultimati destinati alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02.01.0001	*rimanenze iniziali di fabbricati ultimati destinati alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02.01.0002	*rimanenze finali di fabbricati ultimati destinati alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2017	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività	
				Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
	3 VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE							
43.01	Rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01	rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.02	Rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi							
43.02.01	rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi							
43.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi							
43.02.01.0002	*rimanenze finali di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi							
43.03	Rimanenze di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01	rimanenze di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali per c/terzi							
	4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	€ 120.000,00	€ -	€ 120.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	€ 80.000,00	€ -	€ 80.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01.01	capitalizzazione costi interventi costruttivi	€ 80.000,00	€ -	€ 80.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.01.01.0001	*Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€ 80.000,00		€ 80.000,00				
44.01.02	capitalizzazione costi realizzazione servizi residenziali	€ -						
44.01.02.0001	*Spese tecniche di realizzazione servizi residenziali							
44.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA	€ 40.000,00	€ -	€ 40.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02.01	capitalizzazione costi interv. manut.straord.,risan.,ristrut.e recupero	€ 40.000,00	€ -	€ 40.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02.01.0001	*Spese tecniche di realiz.interv. manut.straord.,risan.,ristrut.e recup.	€ 40.000,00		€ 40.000,00				
	5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 27.100,00	€ 26.100,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01	Rimborsi e proventi diversi	€ 27.100,00	€ 26.100,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01	altri proventi	€ 27.100,00	€ 26.100,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.01.0001	*recupero spese istruttoria pratiche diverse	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00				
45.01.01.0002	*rimborsi da assicurazioni per danni ai dipendenti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
45.01.01.0003	*rimborso imposta di bollo	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -		
45.01.01.0004	*altri rimborsi e proventi diversi	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -		
45.01.01.0005	*abbuoni e arrotondamenti attivi	€ 100,00	€ 100,00	€ -	€ -	€ -		
45.01.01.0006	*sopravvenienze attive diverse	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
45.01.01.0007	*plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
45.01.02	Contributi in conto esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.02.0001	*dallo Stato	€ -	€ -					
45.01.02.0002	*dalla Regione	€ -	€ -	€ -				
45.01.02.0003	*da altri Enti		€ -					

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2017	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività	
				Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONE							
60.01	da imprese controllate							
60.02	da imprese collegate							
60.03	altri							
16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	€ 119.400,00	€ 25.900,00	€ 93.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.01	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	€ -						
61.01.01	da imprese controllate							
61.01.02	da imprese collegate							
61.01.03	da controllanti							
61.01.04	altri							
61.02	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	€ -						
61.02.01	titoli emessi o garantiti dallo Stato							
61.02.02	obbligazioni e cartelle fondiarie							
61.02.03	altri titoli a reddito fisso							
61.03	da titoli iscritti nell'attivo circolante							
61.04	proventi diversi dai precedenti	€ 119.400,00	€ 25.900,00	€ 93.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.01	da imprese controllate							
61.04.02	da imprese collegate							
61.04.03	da controllanti							
61.04.04	altri	€ 119.400,00	€ 25.900,00	€ 93.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.04.0001	interessi su depositi presso Banche	€ 25.000,00	€ 25.000,00					
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale	€ 400,00	€ 400,00					
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale	€ -	€ -					
61.04.04.0004	interessi da assegnatari per dilazione debiti	€ 3.500,00	€ -	€ 3.500,00				
61.04.04.0005	*interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	€ 90.000,00		€ 90.000,00				
61.04.04.0006	*interessi su crediti diversi	€ 500,00	€ 500,00	€ -	€ -	€ -		
61.04.04.0007	*indennità di mora		€ -					
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
18	Rivalutazioni	€ -						
65.01	di partecipazioni							
65.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.							
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 4.893.900,00	€ 52.000,00	€ 4.018.280,00	€ 161.080,00	€ 57.740,00	€ 604.800,00	€ -
	ripartizione proventi e ricavi comuni ai servizi	€ 52.000,00		€ 50.965,00	€ 515,00	€ 520,00	€ -	€ -
	TOTALE	€ 4.893.900,00		€ 4.069.245,00	€ 161.595,00	€ 58.260,00	€ 604.800,00	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
	COSTI	ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività	
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edili dest. alla vend.	
B	COSTI DELLA PRODUZIONE							
6	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
31:01:01	acquisto di materiali edili			€ -				
31:01:02	acquisto di immobili per interventi edili destinati alla vendita	€ -					€ -	
31.01.02.0001	*acquisto terreni edificab. per interv. edili destinati alla vendita	€ -					€ -	
31:01:04	acquisto attrezzature e materiali di consumo	€ 23.000,00	€ 23.000,00					
31.01.04.0001	*cancelleria e stampati	€ 16.000,00	€ 16.000,00					
31.01.04.0002	*combustibile per riscaldamento	€ -	€ -					
31.01.04.0003	*carburanti e lubrificanti per automezzi	€ 6.000,00	€ 6.000,00					
31.01.04.0004	*altri acquisti di materiali di consumo	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
31:01:05	variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi attivi							
7	COSTI PER SERVIZI	€ 2.867.500,00	€ 217.551,00	€ 1.519.290,00	€ 16.289,00	€ 4.370,00	€ 1.110.000,00	€ -
32:01:01	Spese generali	€ 226.000,00	€ 215.000,00	€ 10.781,00	€ 109,00	€ 110,00	€ -	€ -
32.01.01.0001	*Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	€ 37.000,00	€ 37.000,00					
32.01.01.0002	*Indennità, compensi e rimborsi ai componenti del Coll. Sindacale	€ 22.000,00	€ 22.000,00					
32.01.01.0003	*spese servizi per uffici	€ 35.000,00	€ 35.000,00					
32.01.01.0004	*postali e telefoniche	€ 25.000,00	€ 25.000,00					
32.01.01.0005	*spese pubblicità	€ 2.000,00	€ 2.000,00					
32.01.01.0006	*spese per automezzi (manutenz.assicuraz. etc.)	€ 7.000,00	€ 7.000,00					
32.01.01.0007	*manutenzione macchine d'ufficio	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
32.01.01.0008	*gestione sistema informativo	€ 45.000,00	€ 45.000,00					
32.01.01.0009	*partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 8.000,00	€ 8.000,00					
32.01.01.0010	*consulenze e prestazioni professionali	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	€ -			
32.01.01.0011	*spese varie di amministrazione	€ 2.500,00	€ 2.500,00					
32.01.01.0012	*costo buoni pasto al personale	€ 13.500,00	€ 4.700,00	€ 8.625,00	€ 87,00	€ 88,00		
32.01.01.0013	*rimborso spese dipendenti in trasferta	€ 3.000,00	€ 800,00	€ 2.156,00	€ 22,00	€ 22,00		
32.01.01.0014	*costo per mense gestite da terzi	€ -	€ -					
32.01.01.0015	*costo del personale distaccato presso l'azienda	€ -	€ -					
32.01.01.0016	*spese di rappresentanza	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
32.01.01.0017	*Compensi e rimborsi per revisione legale dei conti	€ 8.000,00	€ 8.000,00					
32.01.01.0018	*Compensi e rimborsi Organismo di Vigilanza (OdV)	€ 3.000,00	€ 3.000,00					
32.01.01.0019	*Spese sostenute dall'Organismo di Vigilanza (OdV)	€ 3.000,00	€ 3.000,00					
32.02	Spese della gestione immobiliare	€ 1.475.500,00	€ 2.551,00	€ 1.452.509,00	€ 16.180,00	€ 4.260,00	€ -	€ -
32.02.01	spese di amministrazione degli stabili	€ 569.500,00	€ 551,00	€ 561.509,00	€ 3.180,00	€ 4.260,00	€ -	€ -
32.02.01.0001	*assicurazione degli alloggi e locali	€ 108.000,00	€ 551,00	€ 105.889,00	€ 1.560,00	€ -		
32.02.01.0002	*spese per riscossione canoni	€ 42.000,00	€ -	€ 40.320,00	€ 420,00	€ 1.260,00		
32.02.01.0003	*bollo su canoni	€ 45.000,00	€ -	€ 45.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0004	*stipulazione contratti di affitto	€ 120.000,00	€ -	€ 118.800,00	€ 1.200,00	€ -		
32.02.01.0005	*procedimenti legali	€ 90.000,00	€ -	€ 90.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0006	*quote amministrazione per alloggi in condominio	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0007	*rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti	€ 134.000,00	€ -	€ 134.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0008	*istruttoria pratiche diverse	€ 4.000,00	€ -	€ 4.000,00	€ -	€ -		
32.02.01.0009	*indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 3.000,00		
32.02.01.0010	*spese traslochi e custodia mobili	€ 1.500,00	€ -	€ 1.500,00	€ -	€ -		
32.02.01.0011	*rimborsi diversi	€ 2.000,00	€ -	€ 2.000,00	€ -	€ -		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI	ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività		
			Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.		
32.02.02	Spese di manutenzione degli stabili	€ 901.000,00	€ 2.000,00	€ 886.000,00	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0001	*materiali utilizzati	€ -		€ -				
32.02.02.0002	*costi di manutenzione alloggi ERP	€ 580.000,00		€ 580.000,00				
32.02.02.0003	*costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione	€ 15.000,00	€ 2.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0004	*rimborso costi di manutenzione alloggi ERP autogestiti	€ 300.000,00		€ 300.000,00				
32.02.02.0005	*quote manutenzione per alloggi in condominio	€ -		€ -				
32.02.02.0006	*spese tecniche	€ 6.000,00		€ 6.000,00				
32.02.03	Spese di gestione dei servizi	€ 5.000,00	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0001	*acqua	€ 1.000,00		€ 1.000,00				
32.02.03.0002	*illuminazione	€ 3.000,00		€ 3.000,00				
32.02.03.0003	*ascensori	€ -		€ -				
32.02.03.0004	*altri servizi	€ 1.000,00		€ 1.000,00				
32.02.03.0005	*conguagli	€ -		€ -				
32.03.01	Spese dell'attività costruttiva	€ 1.166.000,00	€ -	€ 56.000,00	€ -	€ -	€ 1.110.000,00	€ -
32.03.01.0001	*progettazioni	€ 15.000,00		€ 15.000,00				
32.03.01.0002	*direzione e assistenza lavori	€ 20.000,00		€ 20.000,00				
32.03.01.0003	*commissioni e collaudi	€ 5.000,00		€ 5.000,00				
32.03.01.0004	*consulenze tecniche	€ -		€ -				
32.03.01.0005	*procedimenti legali	€ 8.000,00		€ 8.000,00				
32.03.01.0006	*altre spese tecniche	€ 8.000,00		€ 8.000,00				
32.03.01.0007	*spese pubblicità per appalti interv.edilizi	€ -		€ -				
32.03.01.0008	*costi di costruzione per interventi edilizi destinati alla vendita	€ 1.110.000,00					€ 1.110.000,00	
8	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI	€ 254.000,00	€ 4.000,00	€ 250.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01	canoni di locazione	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01.0001	canoni di locazione beni immobili							
33.01.01.0002	canoni di locazione beni mobili	€ 4.000,00	€ 4.000,00					
33.01.02	canoni per software							
33.01.03	canoni per locazioni finanziarie							
33.01.04	canoni di concessione	€ 250.000,00	€ -	€ 250.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.04.0001	canone di concessione alloggi ERP dei comuni	€ 250.000,00		€ 250.000,00				

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività	
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
9	COSTI PER IL PERSONALE	€ 1.539.800,00	€ 637.500,00	€ 884.344,00	€ 8.933,00	€ 9.023,00		
34.01.01	salari e stipendi	€ 1.082.000,00						
34.01.01.0001	*retribuzioni e indennità al personale	€ 889.000,00						
34.01.01.0002	*lavoro straordinario	€ 6.000,00						
34.01.01.0003	*indennità di trasferta	€ 4.000,00						
34.01.01.0004	*premio risultato dipendenti	€ 130.000,00						
34.01.01.0005	*retribuzione incentivante dirigenti	€ 28.000,00						
34.01.01.0006	*incentivo ex art.92 D.Lgs.163/2006	€ 25.000,00						
34.01.02	oneri sociali	€ 351.800,00						
34.01.02.0001	*Enti previdenziali	€ 339.800,00						
34.01.02.0002	*Enti assicurativi	€ 12.000,00						
34.01.03	trattamento di fine rapporto (TFR)	€ 89.000,00						
34.01.03.0001	*trattamento di fine rapporto	€ 89.000,00						
34.01.04	trattamento di quiescenza e simili	€ 7.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0001	*accantonamento al fondo previdenza integrativa							
34.01.04.0002	*altri oneri per personale in quiescenza	€ 5.000,00						
34.01.04.0003	*contributi a fondi di previdenza integrativa contrattualmente previsti	€ 2.000,00						
34.01.05	altri costi del personale	€ 10.000,00						
34.01.05.0001	*altri costi del personale	€ 10.000,00						

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività	
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	€ 122.000,00	€ 52.000,00	€ 4.515,00	€ 65.320,00	€ 165,00	€ -	€ -
35.01	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
35.01.01	ammortamento costi di impianto e di ampliamento	€ 5.000,00	€ 5.000,00					
35.01.01.0001	*quota ammortamento costi di costituzione e di ampliamento	€ 5.000,00	€ 5.000,00					
35.01.02	ammortamento costi di ricerca, sviluppo e pubblicità							
35.01.03	ammortamento diritti di brevetto ind.e diritti utiliz.opere ingegno	€ -	€ -					
35.01.03.0001	*quota ammortamento dei software di proprietà							
35.01.03.0002	*quota ammortamento dei software di produz. interna							
35.01.04	ammortamento concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€ 5.000,00	€ 5.000,00					
35.01.04.0001	*quota ammortamento dei software in licenza d'uso	€ 5.000,00	€ 5.000,00					
35.02	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 107.000,00	€ 42.000,00	€ -	€ 65.000,00	€ -	€ -	€ -
35.02.01	ammortamento fabbricati	€ 98.000,00	€ 33.000,00	€ -	€ 65.000,00	€ -	€ -	€ -
35.02.01.0001	*quota ammortamento degli stabili di proprietà in locazione	€ 65.000,00			€ 65.000,00			
35.02.01.0002	*quota ammortamento stabili in proprietà superficaria in locazione							
35.02.01.0003	*quota ammortamento degli stabili di proprietà in uso diretto	€ 33.000,00	€ 33.000,00					
35.02.01.0004	*quota ammortamento stabili in proprietà superficaria in uso diretto							
35.02.01.0005	* quota ammortamento dei servizi residenziali							
35.02.02	ammortamento impianti e macchinari							
35.02.02.0001	*quota ammortamento impianti generici							
35.02.02.0002	*quota ammortamento impianti specifici							
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchinari							
35.02.03	ammortamento attrezzature industriali e commerciali							
35.02.04	ammortamento altri beni	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
35.02.04.0001	*quota ammortamento mobili e arredi	€ 1.500,00	€ 1.500,00					
35.02.02.0002	*quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio	€ -	€ -					
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchine elettrom.ed elettron. per ufficio	€ 7.500,00	€ 7.500,00					
35.02.02.0004	*quota ammortamento altri impianti e macchine	€ -	€ -					
35.02.02.0005	*quota ammortamento autoveicoli	€ -	€ -					
35.02.02.0006	*quota ammortamento motocarri, cicli e motocicli	€ -	€ -					
35.02.02.0007	*quota ammortamento attrezzatura varia	€ -	€ -					
35.03	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€ -						
35.03.01	quota ammortamento altri beni							
35.04	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 5.000,00	€ -	€ 4.515,00	€ 320,00	€ 165,00	€ -	€ -
35.04.01	accantonamento per rischi su crediti	€ 5.000,00	€ -	€ 4.515,00	€ 320,00	€ 165,00	€ -	€ -
35.04.01.0001	*quota al fondo rischi su crediti	€ 5.000,00	€ -	€ 4.515,00	€ 320,00	€ 165,00	€ -	€ -
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME,							
	SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	-€ 510.100,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	-€ 523.100,00	€ -
36.01	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussid. di cons. e merci	-€ 510.100,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	-€ 523.100,00	€ -
36.01.01	variazioni delle rimanenze di materiali edili	€ 13.000,00	€ -	€ 13.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
36.01.01.0001	* rimanenze iniziali di materiali edili	€ 13.000,00		€ 13.000,00				
36.01.01.0002	* rimanenze finali di materiali edili	€ -		€ -				
36.01.02	variazioni delle rimanenze di immob. per interv. ediliz. dest. vendita	-€ 523.100,00					-€ 523.100,00	
36.01.02.0001	*rimanenze iniziali di terreni edific. per interv. edilizi dest. alla vendita	€ 1.764.500,00					€ 1.764.500,00	
36.01.02.0002	*rimanenze finali di terreni edific. per interv. edilizi dest. alla vendita	€ 2.287.600,00					€ 2.287.600,00	
36.01.04	variazioni delle rimanenze di attrezzature e materiali di consumo	€ -	€ -					
36.01.04.0001	*variazioni delle rimanenze di cancelleria e stampati	€ -	€ -					
36.01.04.0002	*variazioni delle rimanenze di combustibile per riscaldamento	€ -	€ -					
36.01.04.0003	*variazioni delle rimanenze di carburanti e lubrificanti per automezzi	€ -	€ -					
12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	€ 150.000,00	€ -	€ 147.015,00	€ 1.485,00	€ 1.500,00	€ -	€ -
37.01	accantonamento al fondo plusvalenze	€ -						
37.02	accantonamento al fondo rischi su indennità di mora	€ -						
37.03	accantonamento al fondo per oneri previdenziali in contenzioso	€ 150.000,00	€ -	€ 147.015,00	€ 1.485,00	€ 1.500,00	€ -	€ -
37.03.01.0001	*accantonamento al fondo per contribuzione minore Inps in contenz.	€ 150.000,00	€ -	€ 147.015,00	€ 1.485,00	€ 1.500,00		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività	
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.	
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	€ 17.500,00	€ -	€ 17.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
38.01	accantonamento al fondo manutenzione stabili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
38.01.01.0001	accantonamento al fondo manutenzione alloggi erp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
38.02	accantonamento finanziario stabili costruiti su diritto di superficie							
38.03	accant.al fondo manutenz.e ripristino dei beni gratuitam.devolvibili							
38.04	altri accantonamenti	€ 17.500,00	€ -	€ 17.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
38.04.01	Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/1996 art.32bis	€ 17.500,00	€ -	€ 17.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -
38.04.01.0001	*Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/1996 art.32bis	€ 17.500,00		€ 17.500,00				
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 311.700,00	€ 113.100,00	€ 149.500,00	€ 31.200,00	€ -	€ 17.900,00	€ -
39.01	oneri diversi di gestione	€ 311.700,00	€ 113.100,00	€ 149.500,00	€ 31.200,00	€ -	€ 17.900,00	€ -
39.01.01	minusvalenze ordinarie	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.01.0001	*Minusvalenze da alienazioni di beni strumentali	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
39.01.02	Soppravvenienze e insussistenze passive	€ 40.100,00	€ 10.100,00	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0001	*perdita su crediti dell'attivo circolante	€ 30.000,00		€ 30.000,00				
39.01.02.0002	*transazioni, cessioni e prescrizioni di crediti							
39.01.02.0003	*insufficienza di fondi per rischi ed oneri							
39.01.02.0004	*arrotondamenti passivi	€ 100,00	€ 100,00					
39.01.02.0005	*soppravvenienze passive diverse	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
39.01.03	Costi ed oneri diversi	€ 62.000,00	€ 27.000,00	€ 35.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0001	*contributi associativi	€ 17.000,00	€ 17.000,00					
39.01.03.0002	*spese sociali per l'utenza	€ -	€ -	€ -				
39.01.03.0003	*acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
39.01.03.0004	*quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	€ -	€ -	€ -				
39.01.03.0005	*quota al fondo sociale regionale erp	€ 35.000,00	€ -	€ 35.000,00				
39.01.03.0006	*q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico-art.23 L.R.96/1996	€ -	€ -	€ -				
39.01.04	Imposte indirette, tasse e contributi	€ 208.600,00	€ 75.000,00	€ 84.500,00	€ 31.200,00	€ -	€ 17.900,00	€ -
39.01.04.0001	*imposta di registro	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ -	€ -			
39.01.04.0002	*imposte ipotecarie e catastali	€ -	€ -	€ -		€ -		
39.01.04.0003	*tassa concessioni governative	€ 600,00	€ 600,00	€ -	€ -	€ -		
39.01.04.0004	*imposta di bollo	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -		
39.01.04.0005	*INVIM	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
39.01.04.0006	*IMU-TASI	€ 61.000,00	€ 11.900,00	€ -	€ 31.200,00	€ -	€ 17.900,00	
39.01.04.0007	*IVA indetraibile	€ 130.000,00	€ 45.500,00	€ 84.500,00				
39.01.04.0008	*altre imposte e tasse	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI	ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività		
			Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. edilizi dest. alla vend.		
C	ONERI FINANZIARI							
17	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.01	da imprese controllate	€ -	€ -					
50.02	da imprese collegate	€ -	€ -					
50.03	da controllanti	€ -	€ -					
50.04	altri	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.01	interessi ed oneri bancari e postali	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.01.0001	*interessi bancari	€ -	€ -					
50.04.01.0002	*spese su depositi bancari e postali	€ 4.000,00	€ 4.000,00					
50.04.01.0003	*interessi ed oneri sconto ed incasso effetti	€ -	€ -					
50.04.02	interessi su mutui	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.02.0001	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti con contrib. dello Stato							
50.04.02.0002	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti con contrib. di altri Enti							
50.04.02.0003	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti senza contributo							
50.04.02.0004	*di alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia agevolata o convenz.							
50.04.02.0005	*contratti per ripiano disavanzi							
50.04.03	interessi ed oneri su altri debiti	€ 500,00	€ 500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.03.0001	*interessi su finanziamenti Cer	€ -	€ -					
50.04.03.0002	*interessi su debiti verso fornitori	€ -	€ -					
50.04.03.0003	*interessi su depositi cauzionali	€ -	€ -					
50.04.03.0004	*interessi ed oneri diversi	€ 500,00	€ 500,00		€ -			
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ -						
19	Svalutazioni	€ -						
55.01	di partecipazioni							
55.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
55.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.							
55.04	altre svalutazioni							

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2017	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari			Altre attività	
				Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP	Diverse per c/terzi	Interv. ediliz dest. alla vend.	
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 48.000,00	€ -	€ 27.358,00	€ 12.822,00	€ 7.820,00	€ -	€ -
90.01	Imposte correnti	€ 66.000,00	€ -	€ 45.000,00	€ 13.000,00	€ 8.000,00	€ -	€ -
90.01.01	Ires	€ 50.000,00	€ -	€ 35.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -
90.01.01.0001	*Ires	€ 50.000,00	€ -	€ 35.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -
90.01.02	Irap	€ 16.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -
90.01.02.0001	*Irap	€ 16.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -
90.02	Imposte differite	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.01	Imposte differite Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.01.0001	*Imposte differite Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.02	Imposte differite Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.02.0001	*Imposte differite Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03	Imposte anticipate	-€ 18.000,00	€ -	-€ 17.642,00	-€ 178,00	-€ 180,00	€ -	€ -
90.03.01	Imposte anticipate Ires	-€ 18.000,00	€ -	-€ 17.642,00	-€ 178,00	-€ 180,00	€ -	€ -
90.03.01.0001	*Imposte anticipate Ires	-€ 18.000,00	€ -	-€ 17.642,00	-€ 178,00	-€ 180,00	€ -	€ -
90.03.02	Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.02.0001	*Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO	€ 4.827.900,00	€ 1.051.651,00	€ 3.012.522,00	€ 136.049,00	€ 22.878,00	€ 604.800,00	€ -
	ripartizione costi comuni ai servizi	€ 1.051.651,00		€ 1.030.723,00	€ 10.411,00	€ 10.517,00		
	TOTALE	€ 4.827.900,00		€ 4.043.245,00	€ 146.460,00	€ 33.395,00	€ 604.800,00	€ -