

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2013

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

STATO PATRIMONIALE ATTIVO		AL 31/12/2013	AL 31/12/2012
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
A.I	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
	TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI(A)	-	-
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento	11.327	-
B.I.4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	738	1.410
B.I.7	Altre immobilizzazioni immateriali		
<i>B.I.7.a</i>	Manutenzione straordinaria, recupero, risanam. e ristruttur. beni di terzi	30.913	83.674
	Totale B.I.7	30.913	83.674
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI(B.I)	42.978	85.084
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1	Terreni e fabbricati		
<i>B.II.1.a</i>	<i>Terreni</i>	1.158.222	1.158.222
<i>B.II.1.b</i>	<i>Fabbricati</i>	2.320.500	2.418.118
<i>B.II.1.c</i>	<i>Fabbricati realizzati in concessione</i>	-	-
	Totale B.II.1	3.478.722	3.576.340
B.II.4	Altri beni		
<i>B.II.4.a</i>	<i>Mobili e arredi</i>	3.557	4.746
<i>B.II.4.b</i>	<i>Macchine per ufficio</i>	6.152	6.306
<i>B.II.4.c</i>	<i>Automezzi</i>	2.855	10.099
	Totale B.II.4	12.564	21.151
B.II.5	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	50.070	308.805
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI(B.II)	3.541.356	3.906.296
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI(B)	3.584.334	3.991.380
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I	RIMANENZE		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	830.683	802.527
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	1.796.571	1.790.651
	TOTALE RIMANENZE(C.I)	2.627.254	2.593.178
C.II	CREDITI		
C.II.1	Crediti verso utenti e clienti		
<i>C.II.1.a</i>	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.225.129	1.158.650
<i>C.II.1.b</i>	<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.089.243	857.702
	Totale C.II.1	2.314.372	2.016.352
C.II.4bis	Crediti tributari		
<i>C.II.4bis.1</i>	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	410	48.700
	Totale C.II.4bis	410	48.700
C.II.4ter	Imposte anticipate		
<i>C.II.4ter.1</i>	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	74.231	74.231
<i>C.II.4ter.2</i>	<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	-	-
	Totale B.II.4ter	74.231	74.231
C.II.5	Crediti verso altri		
<i>C.II.5.a</i>	<i>Crediti verso Gestione Speciale ex CER</i>		
<i>C.II.5.a.1</i>	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	3.583	11.099
	Totale C.II.5.a	3.583	11.099

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

		AL 31/12/2013	AL 31/12/2012
C.II.5.b	<i>Crediti verso Gestione Speciale per quote cap.mutui a suo carico a scadere</i>		
C.II.5.b.1	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.702	2.881
C.II.5.b.2	<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.339	4.041
	Totale C.II.5.b	4.041	6.922
C.II.5.c	<i>Crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere</i>		
C.II.5.c.1	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	10.341	14.936
C.II.5.c.2	<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	10.596	20.936
	Totale C.II.5.c	20.937	35.872
C.II.5.d	<i>Crediti verso enti mutuatari per somme da erogare</i>		
C.II.5.d.1	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	4.542	7.490
C.II.5.d.2	<i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	14.517	22.668
	Totale C.II.5.d	19.059	30.158
C.II.5.e	<i>Crediti diversi</i>		
C.II.5.e.1	<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	205.677	151.243
	Totale C.II.5.e	205.677	151.243
	Totale C.II.5	253.297	235.294
	TOTALE CREDITI(C.II)	2.642.310	2.374.577
C.IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1	Depositi bancari e postali presso:		
C.IV.1.a	<i>Depositi presso Tesoriere o Cassiere</i>	2.114.364	2.215.569
C.IV.1.b	<i>C/c bancari e postali</i>	2.666.785	2.058.577
C.IV.1.c	<i>Tesoreria dello Stato Fondi ERP</i>	1.474.104	1.333.826
C.IV.1.d	<i>Tesoreria dello Stato Fondi L.560/93</i>	20.685.374	19.578.671
	Totale C.IV.1	26.940.627	25.186.643
C.IV.2	Assegni	-	-
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	868	1.838
	TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE(C.IV)	26.941.495	25.188.481
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE(C)	32.211.059	30.156.236
D	RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D.1	RATEI ATTIVI	21.530	-
D.2	RISCONTI ATTIVI	40.202	50.121
	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI(D)	61.732	50.121
	TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	35.857.125	34.197.737

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

STATO PATRIMONIALE PASSIVO		AL 31/12/2013	AL 31/12/2012
A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	CAPITALE	4.000.000	4.000.000
A.IV	RISERVA LEGALE	56.088	54.529
A.VII	ALTRE RISERVE		
A.VII.a	Riserva straordinaria	1.065.586	1.035.962
A.VII.b	Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871	1.519.871
A.VII.c	Riserve da arrotondamento	-	(4)
	TOTALE A.VII	2.585.457	2.555.829
A.IX	UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	127.119	31.183
	TOTALE PATRIMONIO NETTO(A)	6.768.664	6.641.541
B	FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.3	ALTRI FONDI	384.772	376.191
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI(B)	384.772	376.191
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C	FONDO DI TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	595.319	540.957
	TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO(C)	595.319	540.957
D	DEBITI		
D.04	DEBITI VERSO BANCHE		
D.04.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	38.653	41.736
D.04.b	Esigibili oltre l'esercizio successivo	11.935	50.587
	TOTALE DEBITI VERSO BANCHE(D.04)	50.588	92.323
D.05	DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI		
D.05.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	22.748.548	21.212.497
	TOTALE DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI(D.05)	22.748.548	21.212.497
D.06	ACCONTI		
D.06.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
D.06.b	Esigibili oltre l'esercizio successivo	598.552	590.248
	TOTALE ACCONTI(D.06)	599.552	591.248
D.07	DEBITI VERSO FORNITORI		
D.07.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	313.670	377.125
	TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI(D.07)	313.670	377.125
D.12	DEBITI TRIBUTARI		
D.12.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	51.178	32.897
	TOTALE DEBITI TRIBUTARI(D.12)	51.178	32.897
D.13	DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE		
D.13.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	77.251	73.912
	TOTALE DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE(D.13)	77.251	73.912
D.14	ALTRI DEBITI		
D.14.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	3.177.563	3.400.567
D.14.b	Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.089.243	857.702
	TOTALE ALTRI DEBITI(D.14)	4.266.806	4.258.269
	TOTALE DEBITI(D)	28.107.593	26.638.271
E	RATEI E RISCONTI PASSIVI		
E.01	RATEI PASSIVI	777	777
E.02	RISCONTI PASSIVI	-	-
	TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI(E)	777	777
	TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	35.857.125	34.197.737

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO		AL 31/12/2013	AL 31/12/2012
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
A.1.b	Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.978.495	4.127.172
A.1.c	Ricavi delle prestazioni per conto terzi	-	-
	TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI(A.1)	3.978.495	4.127.172
A.2	VARIAZIONI DA RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZ.,SEMILAV.E FINITI	5.919	474.294
A.4	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	141.857	135.135
A.5	ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A.5.a	Rimborsi e proventi diversi	152.106	17.798
A.5.b	Contributi in conto esercizio	1.881	-
	TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI(A.5)	153.987	17.798
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE(A)	4.280.258	4.754.399
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06	PER MATERIE PRIME,SUSSIDIARIE,DI CONSUMO E MERCI	(18.794)	(24.831)
B.07	PER SERVIZI		
B.07.a	Spese generali	(196.012)	(213.155)
B.07.b	Spese della gestione immobiliare	(1.564.529)	(1.428.308)
B.07.c	Spese dell'attività costruttiva	(57.582)	(448.053)
	TOTALE COSTI PER SERVIZI(B.07)	(1.818.123)	(2.089.516)
B.08	PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	(243.732)	(252.907)
B.09	PER IL PERSONALE		
B.09.a	Salari e stipendi	(1.018.928)	(1.042.748)
B.09.b	Oneri sociali	(243.236)	(236.987)
B.09.c	Trattamento di fine rapporto	(72.000)	(75.638)
B.09.d	Trattamento di quiescenza e simili	(5.053)	(5.337)
B.09.e	Altri costi	(5.783)	(4.422)
	TOTALE COSTI PER IL PERSONALE(B.09)	(1.345.000)	(1.365.132)
B.10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(3.718)	(976)
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(110.019)	(111.242)
B.10.d	Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	(4.838)	(4.741)
	TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI(B.10)	(118.575)	(116.959)
B.11	VARIAZIONE DI RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSID.,DI CONSUMO E MERCI	28.156	-
B.12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	-	-
B.13	ALTRI ACCANTONAMENTI	(8.581)	(9.052)
B.14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	(714.238)	(959.383)
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE(B)	(4.238.887)	(4.817.780)
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)	41.371	(63.381)
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI:		
C.16.d	da proventi diversi dai precedenti	207.834	197.890
	TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI(C.16)	207.834	197.890
C.17	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI VERSO:		
C.17.d	altri	(3.447)	(5.055)
	TOTALE INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI(C.17)	(3.447)	(5.055)
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI(C)	204.387	192.835

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	AL 31/12/2013	AL 31/12/2012
E.20	PROVENTI STRAORDINARI:		
E.20.a	plusvalenze patrimoniali da alienazioni di beni patrimoniali	-	-
E.20.b	soppravvenienze attive/insussistenze passive	7.236	-
E.20.d	altri	-	2.725
E.20.e	Arrotondamenti all'unità di euro del Conto Economico	-	-
	TOTALE PROVENTI STRAORDINARI(E.20)	7.236	2.725
E.21	ONERI STRAORDINARI:		
E.21.b	Sopravvenienze passive/insussistenze attive	7.782	14.764
E.21.d	Arrotondamenti all'unità di euro del Conto Economico	-	2
	TOTALE ONERI STRAORDINARI(E.21)	7.782	14.766
	TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI(E)	(546)	(12.041)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(A-B+C+D+E)	245.212	117.413
E.22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO		
E.22.a	Imposte correnti	(118.093)	(86.230)
E.22.c	Imposte anticipate	-	-
	TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO(E.22)	(118.093)	(86.230)
23	UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	127.119	31.183

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE SERGIO STEFANELLI



STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2013**

Il Bilancio dell' Esercizio chiuso il 31/12/2013, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c.1 C.C., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico d'esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Nella redazione del Bilancio d'Esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell' esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all' esercizio precedente.

La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è la seguente:

- lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico riflettono le disposizioni degli artt.2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore;
- l'iscrizione delle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è stata fatta secondo i principi degli artt.2424 bis e 2425-bis del Codice Civile;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- tutti gli importi esposti in Bilancio e nella presente Nota Integrativa sono stati arrotondati all'unità di Euro.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI VALORI DI BILANCIO

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'art. 2426 del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

In particolare i criteri utilizzati sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto al netto della quote di ammortamento, imputate al conto economico in base ad una prudente valutazione della loro utilità pluriennale.

I costi di impianto e di ampliamento, iscritti con il consenso del Collegio Sindacale, sono ammortizzati in cinque quote annue costanti.

Fra le altre immobilizzazioni immateriali risultano iscritti i costi per manutenzioni straordinarie, recupero, risanamento e ristrutturazione sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni al netto dei finanziamenti ricevuti.

Le aliquote di ammortamento diretto applicate per le immobilizzazioni immateriali sono quelle di seguito indicate:

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Aliquota applicata

COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO

Costi per variazioni statutarie

20,00%

CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

Software in licenza d'uso

33,33%

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Manutenzione straordinaria, recupero, risanam. e ristruttur. beni di terzi

-

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e/o realizzazione interna ai sensi dell'art. 2426 n.1 e sono esposte al netto del relativo fondo. Non sono state effettuate rivalutazioni economiche volontarie. La voce "Terreni e fabbricati" è ulteriormente suddivisa nelle voci "Terreni", "Fabbricati" e "Fabbricati realizzati in concessione". In quest'ultima voce sono stati iscritti gli importi, al netto dei finanziamenti ricevuti, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni, costruiti e ultimati dalla società.

Il valore dei terreni è scorporato dal valore dei fabbricati sulla base di stime rilevabili dalla perizia di conferimento redatta ai sensi dell'art.2343 del Codice Civile, allegata all'atto costitutivo della Società, per i fabbricati dove il valore del terreno è distintamente indicato. Per gli altri fabbricati il valore del terreno è scorporato secondo le disposizioni normative previste dal Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n.248 e successive modificazioni.

Le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono state calcolate, per quanto di competenza, tenendo conto dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei beni sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione applicando le aliquote pianificate, che di seguito vengono riportate:

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Aliquota applicata

TERRENI E FABBRICATI

Terreni

-

Fabbricati

3%

Fabbricati realizzati in concessione

-

ALTRI BENI

Mobili e arredi

12%

Macchine per ufficio

20%

Automezzi

25%

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

RIMANENZE

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

CREDITI

I crediti, distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre 12 mesi, sono stati iscritti al loro valore nominale, rettificando quelli commerciali tramite un fondo rischi su crediti ritenuto congruo.

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e sono rappresentate dalle giacenze di Banca, c/c postale e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2013.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Sono stati effettuati accantonamenti per rischi ed oneri destinati soltanto a coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

In tale voce è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 del C.C. .

DEBITI

I debiti sono stati esposti in bilancio al loro valore nominale, distinguendo tra quelli esigibili entro ed oltre 12 mesi.

RATEI E RISCONTI

Nella voce ratei attivi e passivi sono stati iscritti rispettivamente i ricavi e i costi di competenza dell'esercizio ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo. Nella voce risconti sono stati inseriti i costi ed i ricavi sostenuti o introitati entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza degli esercizi successivi.

RICAVI, PROVENTI ED ONERI

I ricavi, proventi ed oneri sono stati determinati secondo il principio della competenza economica nel rispetto del criterio della prudenza, al netto degli sconti e abbuoni connessi con le prestazioni effettuate.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sul reddito sono state determinate secondo il principio di competenza economica.

Le imposte di competenza sono formate da:

- Le imposte correnti, liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, a titolo di IRES e di IRAP;
- Le imposte differite computate sulle differenze temporanee deducibili originate nell'esercizio e lo storno del fondo imposte differite per differenze temporanee deducibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP;
- Le imposte anticipate computate sulle differenze temporanee deducibili originate nell'esercizio e lo storno dei crediti per imposte anticipate per differenze temporanee deducibili riversate nell'esercizio, a titolo di IRES e di IRAP;

Si precisa che i crediti per imposte anticipate sono rimasti iscritti in quanto sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

A) CREDITI VERSO SOCI

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.

B) IMMOBILIZZAZIONI

Ai sensi dell'art.2427 n.2 del Codice Civile, si espone nelle tabelle seguenti i movimenti delle immobilizzazioni.

B.1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

B.I.1) Costi d'impianto e d'ampliamento

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	39.221	Valore al 1/1/2013	-
		Acquisizioni	14.159
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	39.221	Ammortamenti	2.832
Valore al 31/12/2012	-	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz. al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	11.327

B.I.4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	62.496	Valore al 1/1/2013	1.411
		Acquisizioni	214
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	61.085	Ammortamenti	887
Valore al 31/12/2012	1.411	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz. al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	738

B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

B.I.7.a) Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione beni di terzi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	3.638.993	Valore al 1/1/2013	83.675
		Acquisizioni	343.549
Finanziamenti ERP	3.555.318	Finanziamenti ERP	396.311
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	-	Ammortamenti	-
Valore al 31/12/2012	83.675	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz. al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	30.913

Con riguardo alle singole voci delle immobilizzazioni immateriali:

B.I.1 in questo esercizio si sono verificati costi di impianto e di ampliamento per adeguare lo statuto alla normativa vigente in materia di società a partecipazione pubblica e per la stipula del nuovo contratto di servizio. Tali costi, costituiti da oneri notarili e spese di consulenza legale, sono stati imputati nell'attivo dello stato patrimoniale, in considerazione della loro utilità pluriennale, con il consenso del Collegio Sindacale.

B.I.2 in questo esercizio non si sono rilevati costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità.

B.I.4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili comprende i software in licenza d'uso;

B.I.7) altre immobilizzazioni immateriali comprende i costi di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sui beni di terzi al netto del finanziamento ricevuto e dettagliatamente si ha la seguente situazione:

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA			
Intervento edilizio	Costo	Finanziam. ricevuto	Saldo
Risanamento 4 all.Castiglione della Pescaia L.513/77 art.25	331.516	331.516	-
Risanamento 4 all.Cinigiano Sasso D'Ombrone V.Trieste L.513/77 art.25	251.954	251.954	-
Risanamento 2 all.Seggiano Centro storico L.513/77 art.25	60.474	58.517	1.957
Risanamento 4 fabbricati Orbetello Qu.92/95	280.795	280.795	-
Risanamento 16 alloggi Cast.Pescaia loc. Macchiascandona Qu.92/95	726.138	726.138	-
Risanamento 2 all.Cinigiano Sasso D'Ombrone V.Cana L.560/93	61.440	61.440	-
Acquisto e risan.1 all.Seggiano centro storico-L.560/93	89.136	87.366	1.770
Risanam.2 all.Cinigiano Sasso d'Ombrone P.za Bologna-L.560/93	71.680	71.680	-
Manutenz.straordinaria 11 all. ERP di risulta di propr. comuni della provincia di Gr.-res.gett.canoni 2004	154.998	154.998	-
Manutenz.straordinaria 5 all. ERP di risulta di propr. comuni della provincia di Gr.-res.gett.canoni 2005	65.753	65.753	-
Manutenz.straordinaria Grosseto via Statonia, 29/33 -res.gett.canoni 2004	7.955	7.955	-
Manutenz.straordinaria Follonica via De Gasperi, 11 -res.gett.canoni 2004	118.778	118.778	-
Manutenz.straordinaria Follonica via Einaudi, 12 -res.gett.canoni 2004	84.613	84.613	-
Manutenzione straordinaria alloggi proprietà Comuni prov.Gr.-res.gett.canoni 2004-2006	391.336	391.336	-
Manut.str.vari interv.alloggi propr.Comuni prov.di Gr.-resid.gett.canoni 2007-2008, economie e L. 560/93.	1.195.063	1.179.169	15.894
Man.str.interv.all.vari comuni prov.Gr.-Res.gett.canoni 2009/2010	90.914	79.622	11.292
totali	3.982.543	3.951.630	30.913

L'importo di euro 30.913 è pari al finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana, mediante ordinativi di pagamento emessi sulla Tesoreria dello Stato per i fondi della Gestione Speciale (art. 25 L. 513/77) o per i fondi della L. 560/93.

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Si evidenziano i movimenti delle immobilizzazioni materiali nel corso dell'esercizio.

B.II.1) Terreni e fabbricati

B.II.1.a) Terreni

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.158.222	Valore al 1/1/2013	1.158.222
		Acquisizioni	-
Finanziamenti ERP	-	Finanziamenti ERP	-
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	-	Ammortamenti	-
Valore al 31/12/2012	1.158.222	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	1.158.222

B.II.1.b) Fabbricati

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	3.253.929	Valore al 1/1/2013	2.418.118
		Acquisizioni	-
Finanziamenti ERP	-	Finanziamenti ERP	-
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	835.811	Ammortamenti	97.618
Valore al 31/12/2012	2.418.118	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	2.320.500

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

B.II.1.c) Fabbricati realizzati in concessione

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	15.079.620	Valore al 1/1/2013	-
		Acquisizioni	-
Finanziamenti ERP	15.079.620	Spostamenti	1.053.510
		Finanziamenti ERP	1.053.510
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	-	Ammortamenti	-
Valore al 31/12/2012	-	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	-

B.II.4) Altri beni

B.II.4.a) Mobili e arredi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	15.443	Valore al 1/1/2013	4.746
		Acquisizioni	-
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	10.697	Ammortamenti	1.189
Valore al 31/12/2012	4.746	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	3.557

B.II.4.b) Macchine per ufficio

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	84.298	Valore al 1/1/2013	6.306
		Acquisizioni	3.813
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	77.992	Ammortamenti	3.967
Valore al 31/12/2012	6.306	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	6.152

B.II.4.c) Automezzi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	54.268	Valore al 1/1/2013	10.099
		Acquisizioni	-
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	44.169	Ammortamenti	7.244
Valore al 31/12/2012	10.099	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	2.855

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

B.II.4.d) Attrezzature

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	76	Valore al 1/1/2013	-
		Acquisizioni	-
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	76	Ammortamenti	-
Valore al 31/12/2012	-	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	-

B.II.5) Immobilizzazioni in corso e acconti

B.II.5.a) Fabbricati in corso di realizzazione in concessione

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	8.425.743	Valore al 1/1/2013	308.805
		Acquisizioni	396.178
Finanziamenti ERP	8.116.938	Finanziamenti ERP	654.913
		Spostamenti fabbr.ultimati	1.053.510
		Spost.finanz.ERP fabbr.ult.	1.053.510
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	-	Ammortamenti	-
Valore al 31/12/2012	308.805	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	50.070

B.II.5.b) Fabbricati di proprietà in corso di realizzazione

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	-	Valore al 1/1/2013	-
		Acquisizioni	-
Finanziamenti ERP	-	Finanziamenti ERP	-
		Spostamenti	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni	-	Rivalutazioni	-
Svalutazioni	-	Svalutazioni	-
Ammortamenti	-	Ammortamenti	-
Valore al 31/12/2012	-	Ammortamenti fiscali	-
Rivalutaz.al 31/12/2013	-	Valore al 31/12/2013	-

Per una maggiore chiarezza dei dati esposti nello stato patrimoniale, si fornisce dettaglio delle categorie di beni che compongono le singole voci.

B.II.1.a) Terreni

Terreni edificabili	92.332
Terreni non edificabili	177.130
Terreni edificati	888.760
	1.158.222

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

B.II.1.b) Fabbricati	
Stabili di proprietà in locazione	1.545.933
Stabili di proprietà in uso diretto	774.567
	2.320.500

B.II.1.c) Fabbricati realizzati in concessione	
Fabbricati realizzati in concessione dalla società	16.133.130
Finanziamento ERP ricevuto	16.133.130
	-

B.II.5.a) Fabbricati in corso di realizz.in concessione	
Fabbricati in corso di realizzazione	7.768.411
Finanziamento ERP ricevuto	7.718.341
	50.070

L'importo di euro 50.070, relativo agli alloggi in corso di realizzazione in concessione, rappresenta il finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana,

- mediante ordinativi di pagamento emessi sulla Cassa Depositi e Prestiti per i fondi stanziati dalla stessa Regione Toscana;

- mediante ordinativi di pagamento emessi sulla Tesoreria dello Stato per i fondi della Gestione Speciale (art. 25 L. 513/77) o per i fondi della L. 560/93.

Per la voce B.II.4 "Altri beni" sono stati forniti sufficienti chiarimenti nei prospetti della movimentazione.

RIDUZIONE DI VALORE APPLICATA ALLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI (art.2427,comma 1, n.3-bis Cod.Civile)

Non sono state effettuate riduzioni di valore.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I) RIMANENZE

Le rimanenze alla fine dell'esercizio ammontano complessivamente ad euro 2.627.254, di cui euro 830.683 per materie prime, sussidiarie e di consumo, ed euro 1.796.571 per prodotti in corso di lavorazione e semilavorati. Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono costituite da i seguenti terreni edificabili:

-Grosseto Peep Stiacciole lotto 4, per costruzione Centro Servizi destinato alla vendita per euro 128.576;

-Grosseto Peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 210.359;

-Grosseto Peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 491.749;

I prodotti in corso di lavorazione e semilavorati sono costituiti dai seguenti interventi edilizi in corso destinati alla vendita:

-Costruzione di alloggi in Grosseto Via Orcagna per euro 1.340.896;

-Costruzione di alloggi in Grosseto Via Mestre per euro 455.674.

C.II.) CREDITI

L'importo totale dei crediti è di euro 2.642.310 di cui euro 2.314.372 per crediti verso utenti e clienti, euro 410 per crediti tributari, euro 74.231 per imposte anticipate e euro 253.297 per crediti verso altri.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2013	AL 1/01/2013	DIFFERENZE
<u>C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI</u>						
canoni di locazione alloggi di ERP	666.255			666.255	666.732	-
canoni di locazione locali ad uso diverso	17.818			17.818	22.421	-
crediti per servizi a rimborso	1.690			1.690	3.679	-
corrispettivi e rimborsi gestione stabili	189.923			189.923	172.102	17.821
crediti per dilazione debiti	83.798			83.798	79.924	3.874
crediti diversi verso assegnatari	5.085			5.085	4.779	306
crediti assegnatari per depositi cauzionali	1.129			1.129	670	459
verso cessionari di alloggi per rate scadute	19.681			19.681	15.055	4.626
mutuatari per rate ammortamento scadute	-			-	-	-
verso cessionari di alloggi per debito residuo	162.963	518.251	570.992	1.252.206	991.671	260.535
clienti diversi	80.801			80.801	62.895	17.906
clienti assegnatari alloggi ERP	1.165			1.165	1.165	-
fondo rischi su crediti	- 5.179			- 5.179	- 4.741	- 438
totale C.II.1	1.225.129	518.251	570.992	2.314.372	2.016.352	298.020
<u>C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI</u>	410			410	48.700	- 48.290
<u>C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE</u>	74.231	-	-	74.231	74.231	-
<u>C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI</u>						
crediti verso Gestione Speciale ex CER	3.583	-	-	3.583	11.099	- 7.516
crediti verso G.S. per quote capitale mutui a suo carico a scadere	2.702	1.339	-	4.041	6.922	- 2.881
crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere	10.341	7.834	2.762	20.937	35.872	- 14.935
crediti verso enti mutuatari per somme da erogare	4.542	14.517	-	19.059	30.158	- 11.099
anticipazioni e crediti diversi	205.677	-	-	205.677	151.243	54.434
totale C.II.5	226.845	23.690	2.762	253.297	235.294	18.003
TOTALE CREDITI C.II.	1.526.615	541.941	573.754	2.642.310	2.374.577	267.733

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

MOVIMENTAZIONI FONDO SVALUTAZIONE CREDITI

ESISTENZA INIZIALE	4.741
UTILIZZI DELL'ESERCIZIO	4.400
ACCANTONAMENTI DELL'ESERCIZIO	4.838
VALORE AL 31/12/2013	5.179

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Per quanto concerne le disponibilità liquide le stesse possono essere così dettagliate:

	SALDO INIZIALE	VARIAZIONI	SALDO FINALE
DEPOSITI PRESSO TESORIERE O CASSIERE	2.215.569	- 101.205	2.114.364
C/C BANCARI E POSTALI	2.058.577	608.208	2.666.785
TESORERIA DELLO STATO FONDI ERP	1.333.826	140.278	1.474.104
TESORERIA DELLO STATO FONDI L.560/93	19.578.671	1.106.703	20.685.374
ASSEGNI	-	-	-
DENARO E VALORI IN CASSA	1.838	- 970	868
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	25.188.481	1.753.014	26.941.495

Gli incrementi/decrementi delle singole voci rispecchiano il normale funzionamento della società.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei attivi ammontano a euro 21.530 e sono costituiti dagli interessi maturati dal 15/4/2013 al 31/12/2013 sui depositi a tempo presso la Banca Etruria.

I risconti attivi ammontano complessivamente a euro 40.202 e risultano diminuiti di euro 9.919 rispetto all'inizio dell'esercizio. Gli stessi sono così composti:

- postali e telefoniche: canone telefonico di competenza futuro esercizio per euro 414;
- spese per automezzi: tassa di proprietà di competenza futuro esercizio per euro 238;
- gestione sistema informativo: costi di competenza futuro esercizio per euro 5.649;
- costo buoni pasto del personale di competenza futuro esercizio per euro 4.869;
- stipulazione contratti di affitto: imposta di registro di competenza dei futuri esercizi per euro 24.126;
- costo per abbonamenti di pubblicazioni di competenza futuri esercizi per euro 1.148;
- compensi e rimborsi ad Amministratori: costo polizze responsabilità civile e patrimoniale amministratori di competenza futuro esercizio per euro 1.310;
- indennità, compensi e rimborsi a Sindaci: costo polizza responsabilità civile sindaci di competenza di futuro esercizio per euro 657;
- altri costi del personale: costo polizze responsabilità civile e patrimoniale dipendenti di competenza di futuro esercizio per euro 1.790.

A) PATRIMONIO NETTO

Il capitale sociale è formato da n° 4.000.000 di azioni al valore nominale di un euro ad azione. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Non risultano finanziamenti effettuati dai soci della Società.

Non risultano altri strumenti finanziari emessi dalla Società.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 6.768.664 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 127.119 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2013.

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

PATRIMONIO NETTO: PROSPETTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE NELL'ESERCIZIO

Patrimonio netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale sociale	4.000.000	-	-	-	4.000.000
Riserva legale	54.529	-	1.559	-	56.088
Altre riserve					
Riserva straordinaria	1.035.962	-	29.624	-	1.065.586
Riserva rischi gener. da stima confer.	1.519.871	-	-	-	1.519.871
Riserva da arrotondamento	4	-	4	-	-
totale altre riserve	2.555.829	-	29.628	-	2.585.457
Utile/perdita d'esercizio	31.183	-	31.183	127.119	127.119
Totale Patrimonio Netto	6.641.541	-	4	127.119	6.768.664

PATRIMONIO NETTO: ORIGINE, DISPONIBILITA', DISTRIBUIBILITA' E UTILIZZAZIONE NEI TRE ESERCIZI

Patrimonio netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo utilizzazioni nei tre precedenti esercizi	
				Cop. perdite	Altre ragioni
Capitale	4.000.000	B			
Riserve di capitale					
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871	A-B			
Riserva legale	56.088	A-B			
Riserve di utili	1.065.586	A-B-C	1.065.586		
TOTALE	6.641.545		1.065.586		

Possibilità di utilizzazione: A per aumento di capitale, B per copertura perdite, C per distribuzione ai soci.

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri esposti in bilancio per complessivi euro 384.772 sono costituiti:

-dal "Fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996 per l'importo di euro 114.841, incrementato rispetto all'esercizio precedente di euro 8.581;

-dal "Fondo rischi per oneri previdenziali in contenzioso" dell'importo di euro 269.930, riferito all'accantonamento prudenziale, relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'INPS., effettuato negli esercizi precedenti.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo ammonta a euro 595.319 registrando un incremento rispetto all'inizio dell'esercizio di euro 54.362.

Nel corso dell'anno sono stati accantonati a tale fondo complessivamente euro 69.039 in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo. A fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di euro 13.167 per l'anticipazione ad un dipendente e l'utilizzo di euro 1.538 per l'acconto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione annuale risultata poi a credito a fine anno per euro 410 e conseguentemente accantonata per lo stesso importo; inoltre sono stati stornati dal fondo euro 383, corrispondenti ai contributi Inps a carico dei dipendenti.

D) DEBITI

L'importo totale dei debiti ammonta a euro 28.107.593 di cui euro 50.588 per debiti verso banche per mutui passivi, euro 22.748.548 per debiti verso altri finanziatori, costituiti dai finanziamenti destinati dalle varie leggi agli interventi di edilizia residenziale pubblica, euro 599.552 per acconti che sono rappresentati per la quasi totalità dai depositi cauzionali versati dagli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, euro 313.670 per debiti verso fornitori, euro 51.178 per debiti tributari, euro 77.251 per debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale e euro 4.266.806 per altri debiti.

L'ammontare dei debiti può essere così rappresentato anche in merito alla scadenza degli stessi:

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA						
VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2013	AL 1/01/2013	DIFFERENZE
<u>D.04 DEBITI VERSO BANCHE</u>						
mutui	38.653	9.173	2.762	50.588	92.323	- 41.735
totale debiti verso banche D.04	38.653	9.173	2.762	50.588	92.323	- 41.735
<u>D.05 DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI</u>						
finanz.di edil.sovvenz.ricevuti dalla Regione	468.830			468.830	300.000	168.830
fondi della Gestione Speciale	1.474.104			1.474.104	1.333.826	140.278
fondi impegnati vinc.L560/93	17.805.929			17.805.929	17.489.868	316.061
fondi impegnati residuo gettito canoni art.23 L.R.96/96	182.604			182.604	390.980	- 208.376
fondi da impegnare vinc.finalità L.560/93	2.070.680			2.070.680	1.370.540	700.140
fondi da impegnare residuo gettito canoni art.23 L.R.96/96	746.401			746.401	327.283	419.118
totale debiti verso altri finanziatori D.05	22.748.548	-	-	22.748.548	21.212.497	1.536.051
<u>D.06 ACCONTI</u>						
depositi cauzionali	1.000	3.000	595.077	599.077	590.773	8.304
depositi e ritenute ad imprese	-	-	475	475	475	-
clienti c/caparre	-	-	-	-	-	-
totale acconti D.06	1.000	3.000	595.552	599.552	591.248	8.304
<u>D.07 DEBITI VERSO FORNITORI</u>						
	313.670	-	-	313.670	377.125	- 63.455
<u>D.12 DEBITI TRIBUTARI</u>						
	51.178	-	-	51.178	32.897	18.281
<u>D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.</u>						
	77.251	-	-	77.251	73.912	3.339
<u>D.14 ALTRI DEBITI</u>						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER vinc.art. 25 L.513/77	145.227	-	-	145.227	167.624	- 22.397
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	81.867	-	-	81.867	78.977	2.890
Stato CER interessi c/c bancari	14.181	-	-	14.181	14.181	-
rientri vincol.dest.art.25 L. 513/77 a scadere	-	-	-	-	-	-
fondo sociale regionale ERP	250.587	-	-	250.587	216.265	34.322
debiti verso amministr.sindaci e commissioni non soggetti iva	361	-	-	361	335	26
debiti verso autogestioni	193.628	-	-	193.628	137.073	56.555
debiti diversi	297.050	-	-	297.050	332.560	- 35.510
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.14 contratto di servizio	273.200	-	-	273.200	273.852	- 652
versamenti diversi in attesa di imputazione	4.114	-	-	4.114	6.881	- 2.767
debiti relativi al personale dipendente	192.481	-	-	192.481	206.165	- 13.684
residuo gettito canoni da versare Tesoreria dello Stato	326.242	-	-	326.242	553.491	- 227.249
rientri per le destinaz.art.1 L.560/93	1.235.662	-	-	1.235.662	1.279.194	- 43.532
rientri vinc. destinaz. art.1 L.560/93 a scadere	162.963	518.251	570.992	1.252.206	991.671	260.535
totale altri debiti D.14	3.177.563	518.251	570.992	4.266.806	4.258.269	8.537
TOTALE DEBITI D.	26.407.863	530.424	1.169.306	28.107.593	26.638.271	1.469.322

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI SU BENI SOCIALI

Si tratta di due mutui con la Banca Nazionale del Lavoro per l'importo originario di euro 248.639,79, erogati nel 1999 e scadenti il 31/12/2014, assistiti da garanzia ipotecaria su locali ad uso diverso da abitazione, situati in Grosseto Via De Amicis (centro sociale), come di seguito specificato:

Mutui	Residuo al 31/12/2013	Scadenza ultima rata	Garanzia ipotecaria
B.N.L. n.003652079000L originario di € 191.089	19.683	31/12/2014	573.267
B.N.L. n.003652080000K originario di € 57.551	5.928	31/12/2014	201.418

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi, che ammontano a euro 777, si riferiscono a rate di "altri oneri per personale in quiescenza" non ancora pagate ma di competenza dell'esercizio 2013.

PARTECIPAZIONI (DIRETTE O TRAMITE SOCIETA' FIDUCIARIE) IN IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE (art.2427, co.1, n.5 C.C.)

Non risultano iscritte partecipazioni in imprese controllate o collegate.

VARIAZIONI NELL'ANDAMENTO DEI CAMBI VALUTARI (art.2427, co.1, n.6 bis C.C.)

Non si rilevano.

OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA CON OBBLIGO DI RETROCESSIONE (art.2427, co.1, n.6ter C.C.)

Alla chiusura dell'esercizio 2012 non risultano crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

AMMONTARE DEGLI ONERI FINANZIARI IMPUTATI NELL'ESERCIZIO AI VALORI ISCRITTI NELL'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE, DISTINTAMENTE PER OGNI VOCE (art.2427 co.1 n.8 C.C.)

Nessun onere finanziario è stato imputato nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

NOTIZIE SULLA COMPOSIZIONE E NATURA DI TALI IMPEGNI E DEI CONTI D'ORDINE (art. 2427 co.1 n.9 C.C.)

Non risultano impegni non indicati nello Stato Patrimoniale.

Non risultano rilevazioni tra i conti d'ordine.

PATRIMONI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE (Art.2427 co.1 n.20 C.C.)

Non sussistono.

FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE (Art.2427 co.1 n.21 C.C.)

Non sussistono.

CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO (Art.2427 co.1 n.22 C.C.)

La Società non ha in corso contratti di leasing finanziario.

OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE (art.2427 co.1 n.22 bis C.C.)

Nulla da rilevare.

NATURA E OBIETTIVO ECONOMICO DI ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE (art. 2427 co.1 n.22ter C.C.)

Nulla da rilevare.

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2013 ammonta a euro 4.280.258.

A.1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Non si sono rilevati ricavi delle vendite. I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 3.978.495 e si riferiscono a prestazioni effettuate solo nella provincia di Grosseto.

Ai sensi dell'articolo 2427 n.10 del C.C. si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi per categorie o settori di attività.

VOCE	IMPORTO
RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	
Canoni di locazione	
Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.432.230
Canoni di locali ad uso diverso da abitazione in proprietà	155.343
Canoni di locali ad uso diver.da abitazione dello Stato in gestione	1.896
Indennità alloggi ERP sfitti L.R.96/96 art.15 c.15	21.273
Totale canoni di locazione	3.610.742
VOCE	IMPORTO
Corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	283.066
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	70.091
Rimborsi per la gestione dei servizi a rimborso	1.838
Canoni diversi-affitti delle aree	12.758
Totale ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	3.978.495
RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER CONTO TERZI	-
Totale ricavi delle delle vendite e delle prestazioni	3.978.495

L'affitto medio mensile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'esercizio 2013 risulta essere stato di euro 91,45.

A.2) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

Alla fine dell'esercizio le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti risultano superiori rispetto alla consistenza che le stesse avevano all'inizio dell'esercizio per euro 5.919.

Tale differenza è dovuta ai costi di costruzione sostenuti nell'esercizio per l'intervento costruttivo in corso di alloggi destinati alla vendita, situato in Grosseto Via Orcagna.

A.4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce espone un valore pari a euro 141.857 di cui euro 112.397 per spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi ed euro 29.460 per spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e ristrutturazione di alloggi ERP.

A.5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 153.987, di cui:

euro 137.723 si riferiscono al rimborso ricevuto dalla compagnia di assicurazione per escussione della polizza fideiussoria che garantiva il contratto di appalto dell'intervento di costruzione di n. 16 alloggi in Grosseto, via Orcagna;

euro 1.881 si riferiscono a contributi in conto esercizio ricevuti dalla Regione Toscana per abbattimento barriere architettoniche.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

B.06) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Detti costi ammontano complessivamente a euro 18.794 e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati per euro 13.502, all'acquisto di carburanti e lubrificanti per automezzi per euro 4.880 e all'acquisto di altri materiali di consumo per euro 412.

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

B.07) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a euro 1.818.123.

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

VOCE	IMPORTO
Spese generali	196.012
Spese della gestione immobiliare	
Spese di amministrazione degli stabili	502.002
Spese di manutenzione degli stabili	1.060.689
Spese di gestione dei servizi a rimborso	1.838
Totale spese della gestione immobiliare	1.564.529
Spese dell'attività costruttiva	57.582
Totale costi per servizi	1.818.123

Fra le spese generali sono stati annotati:

-i compensi spettanti agli amministratori per euro 47.055;

-i compensi spettanti ai componenti del Collegio Sindacale per euro 39.941 di cui euro 9.000 per la revisione legale dei conti.

Si precisa inoltre che non sono stati sostenuti altri costi per servizi di verifica e consulenza contabile e fiscale.

B.08) COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi euro 243.732 .

Tali costi riguardano canoni di locazione di beni mobili per euro 3.522 e il canone di concessione alloggi di ERP dovuto ai Comuni secondo quanto previsto dall'art. 14 del contratto di servizio per euro 240.210.

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

B.09) COSTI PER IL PERSONALE

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.345.000.

Il dettaglio di detta posta è così ripartito nel conto economico:

-salari e stipendi	€ 1.018.928
-oneri sociali	€ 243.236
-trattamento di fine rapporto	€ 72.000
-trattamento di quiescenza e simili	€ 5.053
-altri costi del personale	€ 5.783
totale	€ 1.345.000

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale in servizio nell'esercizio chiuso al 31/12/2013 e la suddivisione secondo i settori di attività della società.

SETTORE ATTIVITA'	DIRIGENTI	LIV. Q1	LIV. A1	LIV. A2	LIV. A3	LIV. B2	LIV. B3
1-Servizi generali (10)	1	1	1		1	4	2
2-Amm.ne stabili (7)			3			4	
3-Manut.ne stabili (4)		1			1	2	
4-Interventi edilizi (5)		1		1	2	1	
totale nr.26 unità	1	3	4	1	4	11	2

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

B.10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 3.718 e sono relativi all'ammortamento dei costi di costituzione per euro 2.832 e dei software in licenza d'uso per euro 886 .

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "Immobilizzazioni immateriali" dello Stato Patrimoniale.

Nell'esercizio gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati ammontano a euro 110.019, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

L'ammortamento dei fabbricati di proprietà è stato calcolato sul valore delle costruzioni scorporato del valore dei terreni sui quali esse insistono.

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante sono state di euro 4.838 a fronte di presunta inesigibilità dei canoni e dei servizi.

Non si è provveduto invece ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide.

B.11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Alla fine dell'esercizio le rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci risultano superiori rispetto alla consistenza che le stesse avevano all'inizio dell'esercizio per euro 28.156.

tale differenza è dovuta alla capitalizzazione delle spese tecniche per la realizzazione di interventi di urbanizzazione dei terreni edificabili lotti 4 e 5 del comparto delle Stiacciole di Grosseto.

B.12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI

In questo esercizio non sono stati effettuati accantonamenti per rischi.

B.13) ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di euro 8.581 e si riferisce all'accantonamento al fondo sociale situazioni disagio economico previsto dall'articolo 32bis della legge regionale 96/1996.

B.14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 714.238. Di seguito si rappresentano le poste che compongono tale voce:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	IMPORTO
<u>Minusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali</u>	-
<u>Sopravvenienze e insussistenze passive</u>	-
<u>Costi ed oneri diversi</u>	
-Contributi associativi	17.607
-Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	5.900
-Quota 0.50% valore locativo alla Gestione Speciale	145.227
-Quota fondo sociale regionale ERP	34.322
-Residuo gettito canoni 2°c. art.23 L.R.96/1996	326.242
totale costi ed oneri diversi	529.298
<u>Imposte indirette, tasse e contributi</u>	
-Imposta di registro	690
-Tasse concessioni governative	516
-Imposta di bollo	1.880
-IMU	52.974
-IVA indetraibile	120.204
-Altre imposte e tasse	8.676
Totale imposte indirette, tasse e contributi	184.940
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	714.238

Fra le poste più significative degli oneri diversi di gestione si evidenzia:

a) Quota al fondo sociale regionale ERP di euro 34.322, che corrisponde all' 1% dei canoni di locazione degli alloggi di ERP previsto dalla lettera a) del 1° comma dell'art.23 della legge regionale 96/1996;

b) Quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale di euro 145.227 da versare al fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 13 della legge 457/78 previsto dalla lettera b) del 1° comma dell'art.23 della legge regionale 96/1996;

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

c) Residuo gettito canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e accessori e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) destinato alle finalità di cui all'art.25 della legge 513/1977 previsto dal 2° comma della legge regionale n.96/1996 per euro 326.242 . Tale importo è stato determinato mediante la riclassificazione dei costi e dei ricavi inerenti l'attività di gestione del patrimonio di ERP.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

La società non ha percepito proventi da partecipazioni.

C.16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari diversi pongono in evidenza soprattutto gli interessi attivi maturati sui cc/cc bancari e postali.

In dettaglio sono così distinti:

VOCE	IMPORTO
Interessi su depositi presso banche	113.327
Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	296
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	207
Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	93.420
Interessi su crediti diversi	584
TOTALE	207.834

C.17) Gli interessi e gli altri oneri finanziari sopportati dall'azienda nell'esercizio ammontano complessivamente ad euro 3.447 e sono così costituiti:

VOCE	IMPORTO
Spese su depositi bancari e postali	329
Interessi su mutui	3.118
Interessi ed oneri diversi	-
TOTALE	3.447

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari rilevati nell'esercizio 2013 sono pari ad euro 7.236 e si riferiscono allo stralcio di debiti verso alcune autogestione riferiti agli anni 2010-2012.

Gli oneri straordinari rilevati nell'esercizio 2013 sono pari a euro 7.782 e sono dovuti a sopravvenienze passive, relative alla cancellazione di crediti verso la Cassa Depositi e Prestiti per somme non erogate su vecchi mutui di competenza dello Stato.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Ai 31/12/2013 sono state iscritte le seguenti imposte di competenza dell'esercizio:

Imposte correnti	euro	118.093
Imposte differite IRES	euro	-
Imposte differite IRAP	euro	-
Imposte anticipate IRES	euro	-
Imposte anticipate IRAP	euro	-
Utilizzo IRES differita	euro	-
Utilizzo IRAP differita	euro	-
Utilizzo IRES anticipata	euro	-
Utilizzo IRAP anticipata	euro	-
Totale imposte sul reddito	euro	118.093

Per quanto riguarda l'IRES, tenuto conto del credito derivante dalla dichiarazione dei redditi dell'esercizio precedente, delle ritenute subite e degli acconti versati, risulta un debito di imposta di euro 26.043, che è stato iscritto alla voce D.12 "Debiti tributari".

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

Per quanto riguarda l'IRAP, tenuto conto del credito derivante dalla dichiarazione dei redditi dell'esercizio precedente e degli acconti versati, risulta un debito di imposta di euro 1.231, che è stato iscritto alla voce D.12 "Debiti tributari".

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

Per quanto riguarda le imposte anticipate si deve dire che non si sono verificate le condizioni per rilevarle nell'esercizio, né per utilizzare quelle rilevate negli anni precedenti.

Di seguito si riportano i prospetti attinenti alle imposte differite e anticipate.

Prospetto imposte differite ed anticipate ed effetti conseguenti-esercizio corrente

Differenze temporanee	Ammontare ai fini IRES	Effetto fiscale IRES 27,5%	Ammontare ai fini IRAP	effetto fiscale IRAP 3,9%
Deducibili				
Imposte anticipate	-	-	-	-
Tassabili				
Imposte differite	-	-	-	-

Prospetto imposte differite ed anticipate ed effetti conseguenti-esercizi precedenti

Differenze temporanee	Ammontare ai fini IRES	Effetto fiscale IRES 27,5%	Ammontare ai fini IRAP	effetto fiscale IRAP 3,9%
Deducibili				
Imposte anticipate				
1)Accantonamento al Fondo per contribuz.minore INPS in contenzioso	-	-	-	-
Totale imposte anticipate	-	-	-	-
Tassabili				
Imposte differite	-	-	-	-
Totale imposte differite	-	-	-	-

In questo esercizio non sono state addebitate al conto economico imposte anticipate.

PROSPETTO DEI CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE CATEG."CII 4 ter"

IMPOSTE ANTICIPATE	2014	2015	2016	2017
IRES su accantonamento 2005 al Fondo per contribuz.minore INPS in contenzioso (al netto di quanto utilizzato nel 2006) deducibile nell'esercizio di pagamento	41.231	-	-	-
IRES su accantonamento 2006 al Fondo per contribuz.minore INPS in contenzioso deducibile nell'esercizio di pagamento	16.500	-	-	-
IRES su accantonamento 2007 al Fondo per contribuz.minore INPS in contenzioso deducibile nell'esercizio di pagamento	16.500	-	-	-
	74.231	-	-	-

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SpA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO -

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E NOTA INTEGRATIVA

IMPOSTE ANTICIPATE PER PERDITE DI ESERCIZIO (ART. 2427, CO. 1, PUNTO 14 LETT. b)

Non sono state contabilizzate in bilancio imposte anticipate attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti in quanto non si sono verificate perdite fiscali sia nell'esercizio corrente sia negli esercizi precedenti.

Al fine di meglio comprendere la dimensione della voce "22 - Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate", qui di seguito si riporta un prospetto che consente la "riconciliazione" dell'onere fiscale teorico e l'onere fiscale da bilancio.

Prospetto di riconciliazione tra risultato d'esercizio ed imponibile fiscale	fini IRES	fini IRAP
Risultato prima delle imposte	245.212	41.371
Aliquota ordinaria applicabile	27,50%	3,90%
Onere fiscale teorico	67.433	1.613
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-	-
Differenze temporanee esercizi precedenti deducibili nell'esercizio	-	-
Differenze permanenti		
Costi non rilevanti ai fini IRAP		1.358.419
Costi indeducibili	75.381	108.407
Deduzione Irap relativa alle spese del personale (art. 2 DL. 201/2011)	- 31.058	-
Deduz. 30% IMU relativa agli immobili strumentali (L. 147/2013)	- 11.349	
Deduzione ACE per capitale investito proprio	- 3.386	-
Altri ricavi tassabili	-	7.236
Deduzioni per lavoro dipendente		- 425.091
Totale differenze permanenti	29.588	1.048.971
Imponibile fiscale	274.800	1.090.342
Imposte sul reddito d'esercizio	75.570	42.523
Rilevazioni contabili nell'esercizio		
IRES IRAP correnti	75.570	42.523
Utilizzo imposte anticipate	-	-
Imposte anticipate dell'esercizio	-	-
Imposte totali voce 22 conto economico	75.570	42.523

Il RISULTATO DI ESERCIZIO viene determinato in un UTILE DI ESERCIZIO pari ad euro 127.119.

PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE SERGIO STEFANELLI



EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2013

Signori Soci,

si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013, corredato della Relazione sulla Gestione.

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

Al 31/12/2013 si è chiuso il decimo 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 SOCIETA'

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in euro):

	31/12/2013	31/12/2012	variazione
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	12.065	1.410	10.655
Immobilizzazioni immateriali Erp	30.913	83.674	- 52.761
Totale Immobilizzazioni immateriali	42.978	85.084	- 42.106
Immobilizzazioni materiali Non Erp	3.491.286	3.597.491	- 106.205
Immobilizzazioni materiali Erp	50.070	308.805	- 258.735
Totale immobilizzazioni materiali	3.541.356	3.906.296	- 364.940
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.115.695	905.347	210.348
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.115.695	905.347	210.348
Attivo immobilizzato	4.700.029	4.896.727	- 196.698
Rimanenze	2.627.254	2.593.178	34.076
Crediti commerciali	962.776	943.421	19.355
Altri crediti	563.839	525.809	38.030
totale crediti	1.526.615	1.469.230	57.385
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	4.782.017	4.275.984	506.033
Disponibilità liquide (Tesor.dello Stato)	22.159.478	20.912.497	1.246.981
Totale disponibilità liquide	26.941.495	25.188.481	1.753.014
Ratei e risconti attivi	61.732	50.121	11.611
Attivo corrente	31.157.096	29.301.010	1.856.086
Totale Impieghi	35.857.125	34.197.737	1.659.388
Debiti Fornitori	136.097	194.579	- 58.482
Debiti Fornitori interventi edilizi	177.573	182.546	- 4.973
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	128.429	106.809	21.620
Debiti verso altri finanziatori	22.748.548	21.212.497	1.536.051
Altri debiti	3.216.216	3.442.303	- 226.087
Totale debiti	26.407.863	25.139.734	1.268.129
Ratei e risconti passivi	777	777	-
Passività a breve termine	26.408.640	25.140.511	1.268.129
Trattamento di fine rapporto	595.319	540.957	54.362
Fondi per rischi ed oneri	384.772	376.191	8.581
Altri debiti a medio e lungo termine	1.699.730	1.498.537	201.193
Passività a medio lungo termine	2.679.821	2.415.685	264.136
Capitale conferito	4.000.000	4.000.000	-
Riserve	2.641.545	2.610.358	31.187
Reddito netto	127.119	31.183	95.936
Patrimonio netto	6.768.664	6.641.541	127.123
Ttale fonti	35.857.125	34.197.737	1.659.388

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

Escludendo dalla situazione patrimoniale riclassificata i valori delle attività ERP (disponibilità liquide presso la Tesoreria dello Stato) e le corrispondenti passività ERP (debiti verso altri finanziatori). si hanno i seguenti indicatori:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE			Esercizio corrente	Esercizio precedente
A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 6.768.664}{\text{€ } 4.700.029} =$	1,44	1,36
B)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 9.448.485}{\text{€ } 4.700.029} =$	2,01	1,85
C)	$\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi + rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 9.448.485}{\text{€ } 7.327.283} =$	1,29	1,21
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 6.768.664}{\text{€ } 13.697.647} =$	0,49	0,50
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo circolante}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 8.997.618}{\text{€ } 4.249.162} =$	2,12	2,14
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 6.370.364}{\text{€ } 4.249.162} =$	1,50	1,48
G)	Margine di Tesoreria		€ 2.121.202	€ 1.867.321

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 101% 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 49% di tutto il capitale investito;
- l'indice E di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 2,12 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.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi di Erp in corso, finanziati con i fondi della legge n. 560/93, con i fondi dell'art. 25 della legge n. 513/77 e con i fondi stanziati direttamente dalla Regione Toscana, si deve dire che risultano da ricevere erogazioni di finanziamenti per l'importo di euro 80.983.

Le disponibilità liquide presso la Tesoreria dello Stato ammontano ad euro 22.159.478 e sono destinate agli interventi edilizi finanziati con le risorse derivanti dalla legge n. 560/1993, art 1 commi 13 e 14 e dalla legge regionale toscana n. 96/1996 art. 23, 1° comma lett. b e 2° comma.

I debiti verso altri finanziatori per i finanziamenti destinati agli interventi di edilizia residenziale pubblica ammontano ad euro 22.748.548, di cui, dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 44 del 29/01/2013, risultano fondi impegnati per euro 18.920.172 e fondi da impegnare per euro 3.239.306 pari alle somme giacenti presso la Tesoreria dello Stato. La differenza di euro 589.070 si riferisce a finanziamenti ricevuti dalla Regione Toscana e da altri Enti, non transitati nella Contabilità Speciale accesa presso la Tesoreria dello Stato, per interventi di edilizia sovvenzionata non ancora eseguiti.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 127.119.

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

	31/12/2013	31/12/2012	variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.978.495	4.127.172	- 148.677
Variazioni delle rimanenze	34.075	474.294	- 440.219
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	141.857	135.135	6.722
Altri ricavi e proventi	153.987	17.798	136.189
Totale valore della produzione	4.308.414	4.754.399	- 445.985
Costi esterni	2.468.645	2.749.611	- 280.966
Valore aggiunto	1.839.769	2.004.788	- 165.119
Costo del lavoro	1.345.000	1.365.132	- 20.132
Margine operativo lordo	494.769	639.656	- 144.887
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	127.156	149.546	- 22.390
Risultato operativo	367.613	490.110	- 122.497
Residuo gettito canoni	- 326.242	- 553.491	227.249
Proventi e oneri finanziari	204.387	192.835	11.552
Risultato ordinario	245.758	129.454	116.304
Componenti straordinari	- 546	- 12.041	11.495
Risultato ante imposte	245.212	117.413	127.799
Imposte sul reddito	118.093	86.230	31.863
Risultato netto	127.119	31.183	95.936

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri il residuo gettito da canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), previsto dal 2° comma della L.R.T. 96/1996, per l'importo di euro 326.242.

Per la determinazione del predetto residuo gettito canoni si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'azienda, così si sono rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

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

Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi di imputazione diretta. I costi del personale addetto alle Gestioni Immobiliari, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP e NON ERP e in proporzione ai ricavi per le gestioni diverse per conto terzi.

Alle *altre attività* – "interventi edilizi destinati alla vendita" sono stati imputati i costi e i ricavi inerenti tali attività.

Pertanto in riferimento al suddetto prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività, si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 127.119 deriva:

- per euro 9.776 dalla gestione degli immobili non erp;
- per euro 23.963 dalla gestione delle attività diverse per conto terzi;
- per euro 93.380 dalla attività di realizzazione di interventi edilizi destinati alla vendita.

Indicatori di redditività

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

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

INDICI DI REDDITIVITA'		Esercizio corrente	Esercizio precedente
ROI	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo resid.gett.canoni}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 367.613}{\text{€ } 13.697.647} = 2,68\%$	3,69%
ROS	$\frac{\text{Risultato operativo al lordo resid.gett.canoni}}{\text{ricavi}}$	$\frac{\text{€ } 367.613}{\text{€ } 4.308.414} = 8,53\%$	10,31%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{\text{€ } 127.119}{\text{€ } 6.768.664} = 1,88\%$	0,47%

Altri Indicatori

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

ALTRI INDICATORI		Esercizio corrente	Esercizio precedente
	$\frac{\text{costi del personale addetti}}{\text{costi del personale addetti}}$	$\frac{\text{€ } 1.345.000}{26} = \text{€ } 51.731$	€ 52.505
	$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{\text{€ } 1.345.000}{\text{€ } 4.308.414} = 31,22\%$	28,71%
	$\frac{\text{costo degli organi sociali}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{\text{€ } 86.997}{\text{€ } 4.308.414} = 2,02\%$	2,01%
	$\frac{\text{costo del personale alloggi e locali gestiti}}{\text{alloggi e locali gestiti}}$	$\frac{\text{€ } 1.345.000}{3.260} = \text{€ } 413$	€ 415
	$\frac{\text{valore della produzione addetti}}{\text{valore della produzione addetti}}$	$\frac{\text{€ } 4.308.414}{26} = \text{€ } 165.708$	€ 182.862
	$\frac{\text{ricavi per canoni di locazione}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{\text{€ } 3.623.500}{\text{€ } 4.308.414} = 84,10\%$	80,13%
	$\frac{\text{ricavi per canoni di locazione e accessori}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{\text{€ } 3.875.643}{\text{€ } 4.308.414} = 89,96\%$	86,81%
	$\frac{\text{alloggi locati/gestiti addetti}}{\text{alloggi locati/gestiti addetti}}$	$\frac{3.260}{26} = 125,38$	€ 126,62
	$\frac{\text{canone erp medio mensile}}{\text{canone oggettivo medio mensile}}$	$\frac{\text{€ } 91,45}{\text{€ } 212,66} = 43,00\%$	45,47%

Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2013 non c'è stato turnover.

Le ore di assenza per malattia, maternità e permessi vari sono state n. 1.726 su un totale di ore lavorative di n. 46.832 pari al 3,69%.

Il personale in ruolo è costituito da:

- n. 14 uomini e n. 12 donne;
- n. 11 laureati, n. 13 diplomati e n. 2 con licenza media;
- n. 6 dipendenti con età oltre 55 anni, n. 13 dipendenti con età fra 46 e 55 anni e n. 7 dipendenti con età inferiore a 46 anni.

Informazioni attinenti all'ambiente

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

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

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

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

La crescente morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali e comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

Allo scopo di evidenziare i rischi dovuti da questa situazione, di seguito si rappresenta l'andamento dei valori delle anticipazioni e dei crediti alla data del 31/12 degli ultimi quattro esercizi.

Crediti per quote condominiali anticipate alla data del	31/12/10	31/12/11	31/12/12	31/12/13
- anticipazioni quote condominiali per assegnatari	35.358	57.110	81.799	107.106
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	55.390	63.517	60.487	73.114
totale	90.748	120.627	142.286	180.220

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI VARI SETTORI DI ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione immobili di E.R.P.

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

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

Deve inoltre:

- riconoscere al "fondo sociale regionale" l'1% del monte canoni di ERP previsto dall'art 29 della legge regionale 96/1996;
- destinare al "fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 della legge 457/78" lo 0,50% del valore locativo del patrimonio secondo le modalità previste dalla delibera CIPE 13/3/1995 e dall'art. 23 della legge regionale Toscana 20/12/1996 n. 96;
- accantonare al "Fondo Sociale situazioni di disagio economico" quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996.

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

I fatti gestionali al 31/12/2013 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.453.503,34
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	219.495,57
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	70.090,91
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	1.837,71
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	113.701,09
Rimborsi e proventi diversi	€.	11.366,41
Proventi finanziari	€.	93.627,29
Proventi straordinari	€.	7.235,63
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	115.799,86
TOTALE RICAVI	€.	4.086.657,81

Costi di amministrazione stabili	€.	466.250,71
Costi di manutenzione stabili	€.	1.054.746,62
Costi per servizi a rimborso	€.	1.837,71
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	23.447,54
Costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi Erp	€.	726.955,89
Altri costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione, manutenzione e attività costruttiva alloggi Erp	€.	6.378,40
Canone di concessione a favore dei Comuni	€.	240.210,24
Accantonamento per rischi su crediti	€.	4.500,24

Accant. fondo sociale situaz. disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis €.

Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€.	179.549,15
Altri oneri diversi di gestione	€.	87.791,63
Oneri straordinari	€.	7.782,45
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	41.732,00
costi e oneri generali di competenza	€.	910.652,65
TOTALE COSTI	€.	3.760.415,81

Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996 €.

326.242,00

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 91,45

ed è così destinato:

- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 L. 457/78	€	3,85
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,91
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,23
- canone concessione a favore dei Comuni	€	6,36
- costi per manutenzione alloggi erp	€	26,07
- 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	€	17,02
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	6,20
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	21,06
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	1,11
	€	<u>82,81</u>

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

€ 8,64

TOTALE

€ 91,45

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 2013 sono state capitalizzate:

- spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi per l'importo di euro 112.397;
- spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero per l'importo di euro 29.460.

Si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi, procedimenti legali, e altre spese tecniche per l'importo di euro 23.448.

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

Al 31/12/2013 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- Nuova costruzione n. 30 alloggi in Grosseto Peep Stiacciole, lotto 1, finanziato con delibera Giunta Regionale Toscana n. 115/07 e n. 1098/2008;
- Nuova costruzione n. 20 alloggi in Grosseto Peep Stiacciole lotto 2 finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n. 20 alloggi in Grosseto Peep Stiacciole lotto 3 finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n. 12 alloggi in Castiglione della Pescaia finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n. 6 alloggi in Pitigliano finanziato con i rientri della legge 560/93;
- Nuova costruzione n. 12 alloggi in Bagno di Gavorrano finanziato con i rientri della legge 560/93.

Nel 2013 sono stati ultimati e consegnati n. 12 nuovi alloggi di ERP nel Comune di Sorano.

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 172.911 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 65.025, l'I.M.U. per euro 43.337, gli interessi passivi su mutui per euro 3.118 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 21.244) ammontano complessivamente a euro 163.135 con un utile di questa gestione di euro 9.776.

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 63.960 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 39.997 con un utile di euro 23.963.

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. al 31/12/2013	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	257
-Comune di Gavorrano	78
-Comune di Grosseto	1.532
-Comune di Isola del Giglio	10
-Comune di Magliano in Toscana	9
-Comune di Manciano	47
-Comune di Monte Argentario	247
-Comune di Montieri	31
-Comune di Monterotondo	17
-Comune di Massa Marittima	65
-Comune di Orbetello	398
-Comune di Pitigliano	65
-Comune di Roccalbegna	7
-Comune di Roccastrada	75
-Comune di Scansano	25
-Comune di Santa Fiora	16
-Comune di Scarlino	15
-Comune di Sorano	62
-Comune di Seggiano	2
<i>totale</i>	3.147
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato	23
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei Comuni	61
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione	4
<i>totale</i>	88
totale patrimonio gestito	3.260

ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

Alla fine dell'esercizio 2013 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 2.627.254, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 128.576;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 210.359;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 491.749;
- 4) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Orcagna per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 1.340.896;
- 5) Intervento costruttivo in corso in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 455.674.

Nel corso del 2013 si sono sostenuti costi di costruzione per euro 34.075.

Per tale attività, in questo esercizio, si è conseguito un utile di euro 93.380, derivante essenzialmente dal rimborso della compagnia di assicurazione per escussione della polizza fideiussoria che garantiva il contratto di appalto dell'intervento di costruzione di 16 alloggi situato in Grosseto via Orcagna.

Per quanto riguarda tale intervento costruttivo 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 la risoluzione contrattuale e per la restituzione del cantiere.

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 326.242, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996.

Tale risultato positivo, nonostante la diminuzione del monte canoni di oltre 180.000 euro rispetto a quello dell'anno precedente, è dovuto essenzialmente al numero degli alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari e ad un controllo rigoroso delle spese.

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 95,15 del 2012 a euro 91,45 del 2013.

Nel corso dell'anno 2013 sono stati venduti n. 52 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 127.119.

In calce alla presente relazione si allegano il prospetto della riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività svolte dall'azienda, utile per la determinazione del residuo gettito canoni, ed il prospetto di comparazione dei costi e dei ricavi fra il budget previsionale del 2013 e l'effettivo risultante alla chiusura dell'esercizio.

ATTIVITA' 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 SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA'

Non si rilevano.

NUMERO E VALORE NOMINALE SIA DELLE AZIONI PROPRIE SIA DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETA' 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 2013, 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 2014 n. 70 nuovi alloggi destinati alla locazione;
- di avviare nel 2014 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 2014 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 31/12/2013 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 127.119 per il 5%, pari a euro 6.356, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "Riserva Straordinaria".

Grosseto, li 24 Marzo 2014.

per il CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
il Presidente Sergio Stefanelli



Allegati:

- prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell'azienda;
- prospetto di comparazione dei costi e dei ricavi fra budget previsionale 2013 e l'effettivo risultante alla chiusura dell'esercizio 2013.

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAPITALE SOCIALE € 4.000.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEI COSTI E DEI RICAVI

ALLE VARIE ATTIVITA' DELL'AZIENDA

ESERCIZIO 2013

ESERCIZIO 2013

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 4.086.657,81	€ 3.760.415,81	€ 326.242,00
Residuo gettito canoni 2°c. art.23 LR.96/96		€ 326.242,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 172.911,51	€ 163.135,39	€ 9.776,12
Attività diverse per c/terzi	€ 63.960,00	€ 39.996,51	€ 23.963,49
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.323.529,32	€ 4.289.789,71	€ 33.739,61
ALTRE ATTIVITA'			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 171.797,98	€ 78.418,43	€ 93.379,55
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 171.797,98	€ 78.418,43	€ 93.379,55
TOTALE GENERALE	€ 4.495.327,30	€ 4.368.208,14	€ 127.119,16

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C		1	2	3	4	5	6	7
RICAVI		ESERCIZIO 2013	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	€ 3.978.494,64	€ -	€ 3.744.927,53	€ 171.364,33	€ 62.202,78	€ -	€ -
41.01	RICAVI DELLE VENDITE	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01	di interventi costruttivi						€ -	
41.01.02	di interventi di risanamento e ristruttur.di serv.residenz.						€ -	
41.01.03	di opere di urbanizzazione						€ -	
41.01.04	di materiali						€ -	
41.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	€ 3.978.494,64	€ -	€ 3.744.927,53	€ 171.364,33	€ 62.202,78	€ -	€ -
41.02.01	Canoni di locazione	€ 3.610.741,66	€ -	€ 3.453.503,34	€ 157.238,32	€ -	€ -	€ -
41.02.01.0001	*canoni di alloggi di erp in proprietà	€ -		€ -				
41.02.01.0002	*canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	€ 3.432.230,45		€ 3.432.230,45				
41.02.01.0003	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione in proprietà	€ 155.342,50			€ 155.342,50			
41.02.01.0004	*canoni di locali ad uso diverso dello Stato in gestione	€ 1.895,82			€ 1.895,82			
41.02.01.0005	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi	€ -			€ -			
41.02.01.0006	*indennità alloggi Erp sfitti L.R. 96/1996 art. 15 c. 15	€ 21.272,89		€ 21.272,89				
41.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione Stabili	€ 283.066,29	€ -	€ 219.495,57	€ 1.367,94	€ 62.202,78	€ -	€ -
41.02.02.0001	*quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	€ 4.250,40				€ 4.250,40		
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	€ 41.569,21		€ 41.569,21				
41.02.02.0006	*rimb.per stipulaz.contratti	€ 61.453,97		€ 60.378,97	€ 1.075,00			
41.02.02.0007	*corrispettivi per gestione rientri G.S.	€ 18.545,05				€ 18.545,05		
41.02.02.0008	*proventi per sanzioni amministrative a carico utenti	€ -		€ -				
41.02.02.0009	*rimborsi per procedimenti legali	€ 80.671,50		€ 80.671,50				
41.02.02.0010	*rimborsi per funzion.Commissione Alloggi	€ 27.353,36				€ 27.353,36		
41.02.02.0011	*corrispettivi diversi	€ 11.022,80				€ 11.022,80		
41.02.02.0012	*rimborso spese per riscossione canonicorrispettivi diversi	€ 38.200,00	€ -	€ 36.875,89	€ 292,94	€ 1.031,17		

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2013	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	€ 70.090,91	€ -	€ 70.090,91	€ -	€ -	€ -	€ -
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	€ 41.680,50		€ 41.680,50				
41.02.03.0005	*corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione.	€ 28.410,41		€ 28.410,41				
41.02.03.0006	*compensi tecnici per manutenzione stabili c/terzi			€ -				
41.02.04	Rimborsi per la gestione dei servizi	€ 1.837,71	€ -	€ 1.837,71	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0001	*acqua	€ -		€ -				
41.02.04.0002	*illuminazione	€ 712,68		€ 712,68				
41.02.04.0003	*ascensori	€ -		€ -				
41.02.04.0004	*altri servizi	€ -		€ -				
41.02.04.0005	*conguaglio per servizi a rimborso	€ 1.125,03		€ 1.125,03				
41.02.05	Canoni diversi	€ 12.758,07	€ -	€ -	€ 12.758,07	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0001	*affitti delle aree	€ 12.758,07			€ 12.758,07			
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	€ 5.919,39					€ 5.919,39	
42.01	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€ 5.919,39					€ 5.919,39	
42.01.01	Variazioni delle rimanenze di interventi costruttivi in corso dest. alla vendita	€ 5.919,39					€ 5.919,39	
42.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita	€ 1.790.651,48					€ 1.790.651,48	
42.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi dest.alla vendita	€ 1.796.570,87					€ 1.796.570,87	
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 2013	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	€ 141.857,13	€ -	€ 113.701,09	€ -	€ -	€ 28.156,04	€ -
44.01		CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	€ 112.397,21	€ -	€ 84.241,17	€ -	€ -	€ 28.156,04	€ -
44.01.01		capitalizzazione costi interventi costruttivi	€ 112.397,21	€ -	€ 84.241,17	€ -	€ -	€ 28.156,04	€ -
44.01.01.0001		*Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€ 112.397,21		€ 84.241,17			€ 28.156,04	
44.01.02		capitalizzazione costi realizzazione servizi residenziali	€ -						
44.01.02.0001		*Spese tecniche di realizzazione servizi residenziali							
44.02		CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA	€ 29.459,92	€ -	€ 29.459,92	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02.01		capitalizzazione costi interv. manut.straord.,risan.,ristrut.e recupero	€ 29.459,92	€ -	€ 29.459,92	€ -	€ -	€ -	€ -
44.02.01.0001		*Spese tecniche di realiz.interv. manut.straord.,risan.,ristrut.e recup.	€ 29.459,92		€ 29.459,92				
	5	ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 153.986,58	€ 4.520,08	€ 11.366,41	€ 377,48	€ 0,06	€ 137.722,55	€ -
45.01		Rimborsi e proventi diversi	€ 153.986,58	€ 4.520,08	€ 11.366,41	€ 377,48	€ 0,06	€ 137.722,55	€ -
45.01.01		altri proventi	€ 152.105,85	€ 4.520,08	€ 9.485,68	€ 377,48	€ 0,06	€ 137.722,55	€ -
45.01.01.0001		*recupero spese istruttoria pratiche diverse	€ -	€ -					
45.01.01.0002		*rimborsi da assicurazioni per danni ai dipendenti	€ -	€ -					
45.01.01.0003		*rimborso imposta di bollo	€ 5.268,42	€ -	€ 5.148,70	€ 119,72	€ -		
45.01.01.0004		*altri rimborsi e proventi diversi	€ 146.835,87	€ 4.518,58	€ 4.336,98	€ 257,76	€ -	€ 137.722,55	
45.01.01.0005		*abbuoni e arrotondamenti attivi	€ 1,56	€ 1,50		€ 0,06			
45.01.01.0006		*sopravvenienze attive ordinarie	€ -	€ -					
45.01.01.0007		*plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali	€ -	€ -					
45.01.02		Contributi in conto esercizio	€ 1.880,73	€ -	€ 1.880,73	€ -	€ -	€ -	€ -
45.01.02.0001		*dallo Stato	€ -	€ -					
45.01.02.0002		*dalla Regione	€ 1.880,73	€ -	€ 1.880,73				
45.01.02.0003		*da altri Enti	€ -	€ -					

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2013	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	€ 207.833,93	€ 114.206,64	€ 93.627,29	€ -	€ -	€ -	€ -
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	€ 207.833,93	€ 114.206,64	€ 93.627,29	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.01	da imprese controllate							
61.04.02	da imprese collegate							
61.04.03	da controllanti							
61.04.04	altri	€ 207.833,93	€ 114.206,64	€ 93.627,29	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.04.0001	interessi su depositi presso Banche	€ 113.326,75	€ 113.326,75					
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale	€ 296,10	€ 296,10					
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale	€ -	€ -					
61.04.04.0004	interessi da assegnatari per dilazione debiti	€ 207,23	€ -	€ 207,23				
61.04.04.0005	*interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	€ 93.420,06		€ 93.420,06				
61.04.04.0006	*interessi su crediti diversi	€ 583,79	€ 583,79					
61.04.04.0007	*indennità di mora		€ -					

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2013	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.	
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.							
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€ 7.235,63	€ -	€ 7.235,63	€ -	€ -	€ -	€ -
20	Proventi Straordinari	€ 7.235,63	€ -	€ 7.235,63	€ -	€ -	€ -	€ -
80.01	Plusvalenze da alienazioni	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
80.01.01	plusvalenze da alienazioni di diritti di brevetto ind.e diritti util.op.ing.							
80.01.02	plusvalenze da alienazioni terreni e fabbricati	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
80.01.02.0001	*plusvalenze da alienazioni di terreni edificabili	€ -	€ -		€ -			
80.01.02.0002	*plusvalenze da alienazioni di terreni non edificabili		€ -					
80.01.02.0003	*plusvalenze da alienazioni di terreni ceduti in superficie		€ -					
80.01.02.0004	*plusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà in locazione	€ -	€ -		€ -			
80.01.02.0005	*plusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà superfic.in locaz.		€ -					
80.01.02.0006	*plusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà ad uso diretto		€ -					
80.01.02.0007	*plusvalenze da alienazioni di stab.di propr.superfic.ad uso diretto		€ -					
80.01.02.0008	*plusvalenze da alienazioni di servizi residenziali		€ -					
80.01.03	plusvalenze da alienazioni di altri beni mobili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
80.01.03.0001	*plusvalenze da alienazione di mobili e arredi		€ -					
80.01.03.0002	*plusvalenze da alienazione di macchine ordinarie per ufficio		€ -					
80.01.03.0003	*plusvalenze da alienaz.di macch.elettrom.ed elettron.per ufficio		€ -					
80.01.03.0004	*plusvalenze da alienazione di altri impianti e macchine		€ -					
80.01.03.0005	*plusvalenze da alienazione di autoveicoli		€ -					
80.01.03.0006	*plusvalenze da alienazione di motocarri,cicli e motocicli		€ -					
80.01.03.0007	*plusvalenze da alienazione di attrezzature varie		€ -					
80.02	sopravvenienze attive/insussistenze passive	€ 7.235,63	€ -	€ 7.235,63	€ -	€ -	€ -	€ -
80.02.01	sopravvenienze attive	€ 7.235,63	€ -	€ 7.235,63	€ -	€ -	€ -	€ -
80.02.01.0001	*sopravvenienze attive diverse	€ 7.235,63	€ -	€ 7.235,63	€ -	€ -	€ -	€ -
80.02.02	insussistenze passive	€ -	€ -					
80.02.02.0001	*insussistenze passive diverse		€ -					
80.03	altri proventi straordinari	€ -	€ -					
80.03.01	per immobili ricevuti a titolo gratuito	€ -	€ -					
80.03.02	proventi straordinari diversi	€ -	€ -					
80.03.02.001	*proventi straordinari diversi	€ -	€ -					
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 4.495.327,30	€ 118.726,72	€ 3.970.857,95	€ 171.741,81	€ 62.202,84	€ 171.797,98	€ -
	ripartizione proventi e ricavi comuni ai servizi	€ 118.726,72		€ 115.799,86	€ 1.169,70	€ 1.757,16	€ -	€ -
	TOTALE	€ 4.495.327,30		€ 4.086.657,81	€ 172.911,51	€ 63.960,00	€ 171.797,98	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI	ESERCIZIO 2013	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.		
B	COSTI DELLA PRODUZIONE							
6	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI	€ 18.794,45	€ 17.920,45	€ -	€ -	€ 874,00	€ -	€ -
31.01.01	acquisto di materiali edili			€ -				
31.01.02	acquisto di immobili per interventi edilizi destinati alla vendita	€ -					€ -	
31.01.02.0001	*acquisto terreni edificab. per interv. edilizi destinati alla vendita	€ -					€ -	
31.01.04	acquisto attrezzature e materiali di consumo	€ 18.794,45	€ 17.920,45	€ -	€ -	€ 874,00		
31.01.04.0001	*cancelleria e stampati	€ 13.502,16	€ 12.628,16			€ 874,00		
31.01.04.0002	*combustibile per riscaldamento	€ -	€ -					
31.01.04.0003	*carburanti e lubrificanti per automezzi	€ 4.880,56	€ 4.880,56					
31.01.04.0004	*altri acquisti di materiali di consumo	€ 411,73	€ 411,73					
31.01.05	variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi attivi							
7	COSTI PER SERVIZI	€ 1.818.122,36	€ 214.649,89	€ 1.552.660,98	€ 13.455,90	€ 3.280,16	€ 34.075,43	€ -
32.01.01	Spese generali	€ 196.011,76	€ 189.471,76	€ 6.378,40	€ 64,43	€ 97,17	€ -	€ -
32.01.01.0001	*Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	€ 47.055,48	€ 47.055,48					
32.01.01.0002	*Indennità, compensi e rimborsi a Sindaci	€ 39.941,35	€ 39.941,35					
32.01.01.0003	*spese servizi per uffici	€ 28.267,34	€ 28.267,34					
32.01.01.0004	*postali e telefoniche	€ 26.416,70	€ 26.416,70					
32.01.01.0005	*spese pubblicità	€ 1.244,01	€ 1.244,01					
32.01.01.0006	*spese per automezzi (manutenz.assicuraz. etc.)	€ 4.806,24	€ 4.806,24					
32.01.01.0007	*manutenzione macchine d'ufficio	€ 464,30	€ 464,30					
32.01.01.0008	*gestione sistema informativo	€ 34.423,73	€ 34.423,73					
32.01.01.0009	*partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 1.765,38	€ 1.765,38					
32.01.01.0010	*consulenze e prestazioni professionali	€ -	€ -					
32.01.01.0011	*spese varie di amministrazione	€ 1.411,44	€ 1.411,44					
32.01.01.0012	*costo buoni pasto al personale	€ 10.061,09	€ 3.600,09	€ 6.301,35	€ 63,65	€ 96,00		
32.01.01.0013	*rimborso spese dipendenti in trasferta	€ 154,70	€ 75,70	€ 77,05	€ 0,78	€ 1,17		
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	€ -	€ -					
32.02	Spese della gestione immobiliare	€ 1.564.528,38	€ 25.178,13	€ 1.522.835,04	€ 13.332,22	€ 3.182,99	€ -	€ -
32.02.01	spese di amministrazione degli stabili	€ 502.001,99	€ 20.338,72	€ 466.250,71	€ 12.229,57	€ 3.182,99	€ -	€ -
32.02.01.0001	*assicurazione degli alloggi e locali	€ 68.483,14	€ 447,26	€ 67.043,76	€ 992,12	€ -		
32.02.01.0002	*spese per riscossione canoni	€ 40.525,46	€ -	€ 39.120,74	€ 310,78	€ 1.093,94		
32.02.01.0003	*bollo su canoni	€ 41.569,21	€ -	€ 41.569,21	€ -	€ -		
32.02.01.0004	*stipulazione contratti di affitto	€ 111.770,12	€ -	€ 110.127,38	€ 1.642,74	€ -		
32.02.01.0005	*procedimenti legali	€ 99.664,88	€ 19.829,46	€ 70.551,49	€ 9.283,93	€ -		
32.02.01.0006	*quote amministrazione per alloggi in condominio	€ 14.697,52	€ -	€ 14.697,52	€ -	€ -		
32.02.01.0007	*rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti	€ 122.130,61	€ -	€ 122.130,61	€ -	€ -		
32.02.01.0008	*istruttoria pratiche diverse	€ 1.072,00	€ 62,00	€ 1.010,00	€ -	€ -		
32.02.01.0009	*indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi	€ 2.089,05	€ -	€ -	€ -	€ 2.089,05		
32.02.01.0010	*spese traslochi e custodia mobili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
32.02.01.0011	*rimborsi diversi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI	ESERCIZIO 2013	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	€ 1.060.688,68	€ 4.839,41	€ 1.054.746,62	€ 1.102,65	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0001	*materiali utilizzati	€ -		€ -				
32.02.02.0002	*costi di manutenzione alloggi ERP	€ 643.180,02		€ 643.180,02				
32.02.02.0003	*costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione	€ 5.942,06	€ 4.839,41	€ -	€ 1.102,65	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0004	*rimborso costi di manutenzione alloggi ERP autogestiti	€ 409.673,40		€ 409.673,40				
32.02.02.0005	*quote manutenzione per alloggi in condominio	€ -		€ -				
32.02.02.0006	*spese tecniche	€ 1.893,20		€ 1.893,20				
32.02.03	Spese di gestione dei servizi	€ 1.837,71	€ -	€ 1.837,71	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0001	*acqua	€ -		€ -				
32.02.03.0002	*illuminazione	€ 1.837,71		€ 1.837,71				
32.02.03.0003	*ascensori	€ -		€ -				
32.02.03.0004	*altri servizi	€ -		€ -				
32.02.03.0005	*conguagli	€ -		€ -				
32.03.01	Spese dell'attività costruttiva	€ 57.582,22	€ -	€ 23.447,54	€ 59,25	€ -	€ 34.075,43	€ -
32.03.01.0001	*progettazioni	€ 4.877,60		€ 4.877,60				
32.03.01.0002	*direzione e assistenza lavori	€ -		€ -				
32.03.01.0003	*commissioni e collaudi	€ 2.600,00		€ 2.600,00				
32.03.01.0004	*consulenze tecniche	€ -		€ -				
32.03.01.0005	*procedimenti legali	€ 4.071,40		€ 4.071,40				
32.03.01.0006	*altre spese tecniche	€ 11.114,35		€ 11.055,10	59,25			
32.03.01.0007	*spese pubblicità per appalti interv.edilizi	€ 843,44		€ 843,44				
32.03.01.0008	*costi di costruzione per interventi edilizi destinati alla vendita	€ 34.075,43					€ 34.075,43	
8	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI	€ 243.732,24	€ 3.522,00	€ 240.210,24	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01	canoni di locazione	€ 3.522,00	€ 3.522,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.01.0001	canoni di locazione beni immobili							
33.01.01.0002	canoni di locazione beni mobili	€ 3.522,00	3.522,00					
33.01.02	canoni per software							
33.01.03	canoni per locazioni finanziarie							
33.01.04	canoni di concessione	€ 240.210,24	€ -	€ 240.210,24	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.04.0001	canone di concessione alloggi ERP dei comuni	€ 240.210,24		€ 240.210,24				

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2013	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	€ 1.344.999,25	€ 571.513,45	€ 726.955,89	€ 7.342,99	€ 11.030,88	€ 28.156,04	
34.01.01	salari e stipendi	€ 1.018.927,82						
34.01.01.0001	*retribuzioni e indennità al personale	€ 828.479,87						
34.01.01.0002	*lavoro straordinario	€ 1.539,34						
34.01.01.0003	*indennità di trasferta	€ 1.694,13						
34.01.01.0004	*premio risultato dipendenti	€ 117.191,00						
34.01.01.0005	*retribuzione incentivante dirigenti	€ 27.300,00						
34.01.01.0006	*incentivo legge 109/94	€ 42.723,48						
34.01.02	oneri sociali	€ 243.236,25						
34.01.02.0001	*Enti previdenziali	€ 232.488,02						
34.01.02.0002	*Enti assicurativi	€ 10.748,23						
34.01.03	trattamento di fine rapporto (TFR)	€ 71.999,71						
34.01.03.0001	*trattamento di fine rapporto	€ 71.999,71						
34.01.04	trattamento di quiescenza e simili	€ 5.052,50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0001	*accantonamento al fondo previdenza integrativa							
34.01.04.0002	*altri oneri per personale in quiescenza	€ 4.345,82						
34.01.04.0003	*contributi a fondi di previdenza integrativa contrattualmente previsti	€ 706,68						
34.01.05	altri costi del personale	€ 5.782,97						
34.01.05.0001	*altri costi del personale	€ 5.782,97						

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2013	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	€ 118.575,02	€ 48.711,94	€ 4.500,24	€ 65.143,68	€ 219,16	€ -	€ -
35.01	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 3.718,33	€ 3.718,33					
35.01.01	ammortamento costi di impianto e di ampliamento	€ 2.831,86	€ 2.831,86					
35.01.01.0001	*quota ammortamento costi di costituzione e ampliamento	€ 2.831,86	€ 2.831,86					
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	€ 886,47	€ 886,47					
35.01.04.0001	*quota ammortamento dei software in licenza d'uso	€ 886,47	€ 886,47					
35.02	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 110.018,62	€ 44.993,61	€ -	€ 65.025,01	€ -	€ -	€ -
35.02.01	ammortamento fabbricati	€ 97.617,86	€ 32.592,85	€ -	€ 65.025,01	€ -	€ -	€ -
35.02.01.0001	*quota ammortamento degli stabili di proprietà in locazione	€ 65.025,01			€ 65.025,01			
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	€ 32.592,85	€ 32.592,85					
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	€ 12.400,76	€ 12.400,76	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
35.02.04.0001	*quota ammortamento mobili e arredi	€ 1.189,36	€ 1.189,36					
35.02.02.0002	*quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio							
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchine elettrom.ed elettron. per ufficio	€ 3.967,29	€ 3.967,29					
35.02.02.0004	*quota ammortamento altri impianti e macchine	€ -	€ -					
35.02.02.0005	*quota ammortamento autoveicoli	€ 7.244,11	€ 7.244,11					
35.02.02.0006	*quota ammortamento motocarri, cicli e motocicli	€ -	€ -					
35.02.02.0007	*quota ammortamento attrezzatura varia	€ -	€ -					
							0,00	
35.03	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€ -						
35.03.01	quota ammortamento altri beni							
35.04	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 4.838,07	€ -	€ 4.500,24	€ 118,67	€ 219,16	€ -	€ -
35.04.01	accantonamento per rischi su crediti	€ 4.838,07	€ -	€ 4.500,24	€ 118,67	€ 219,16	€ -	€ -
35.04.01.0001	*quota al fondo rischi su crediti	€ 4.838,07	€ -	€ 4.500,24	€ 118,67	€ 219,16	€ -	€ -
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	-€ 28.156,04	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 28.156,04	€ -
36.01	variazioni delle rimanenze di materie prime, sussid. di cons. e merci	-€ 28.156,04	€ -	€ -	€ -	€ -	-€ 28.156,04	€ -
36.01.01	variazioni delle rimanenze di materiali edili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
36.01.02	variazioni delle rimanenze di immob. per interv. ediliz. dest. vendita	-€ 28.156,04					-€ 28.156,04	
36.01.02.0001	*rimanenze iniziali di terreni edific. per interv. edilizi dest. alla vendita	€ 802.527,36					€ 802.527,36	
36.01.02.0002	*rimanenze finali di terreni edific. per interv. edilizi dest. alla vendita	-€ 830.683,40					-€ 830.683,40	
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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
37.03.01.0001	*accantonamento al fondo per contribuzione minore Inps in contenz.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2013	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	€ 8.580,58	€ -	€ 8.580,58	€ -	€ -	€ -	€ -
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	€ 8.580,58	€ -	€ 8.580,58	€ -	€ -	€ -	€ -
38.04.01	Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/1996 art.32bis	€ 8.580,58	€ -	€ 8.580,58	€ -	€ -	€ -	€ -
38.04.01.0001	*Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/1996 art.32bis	€ 8.580,58		€ 8.580,58				
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 387.995,78	€ 77.022,57	€ 267.340,78	€ 43.632,43	€ -	€ -	€ -
39.01	oneri diversi di gestione	€ 387.995,78	€ 77.022,57	€ 267.340,78	€ 43.632,43	€ -	€ -	€ -
39.01.01	minusvalenze ordinarie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.01.0001	*Minusvalenze da alienazioni di beni strumentali	€ -	€ -					
39.01.02	Sopravvenienze e insussistenze passive	€ 0,15	€ 0,15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0001	*perdita su crediti dell'attivo circolante	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
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	€ 0,15	€ 0,15					
39.01.03	Costi ed oneri diversi	€ 203.056,47	€ 23.507,32	€ 179.549,15	€ -	€ -	€ -	€ -
39.01.03.0001	*contributi associativi	€ 17.607,00	€ 17.607,00					
39.01.03.0002	*spese sociali per l'utenza	€ -	€ -	€ -				
39.01.03.0003	*acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€ 5.900,32	€ 5.900,32	€ -				
39.01.03.0004	*quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	€ 145.226,85	€ -	€ 145.226,85				
39.01.03.0005	*quota al fondo sociale regionale erp	€ 34.322,30	€ -	€ 34.322,30				
39.01.03.0006	*residuo gettito da canoni 2 c.art.23 L.R.96/1996	€ -	€ -	€ -				
39.01.04	Imposte indirette, tasse e contributi	€ 184.939,16	€ 53.515,10	€ 87.791,63	€ 43.632,43	€ -	€ -	€ -
39.01.04.0001	*imposta di registro	€ 689,50	€ -	€ 521,50	€ 168,00			
39.01.04.0002	*imposte ipotecarie e catastali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
39.01.04.0003	*tassa concessioni governative	€ 516,46	€ 516,46	€ -	€ -	€ -		
39.01.04.0004	*imposta di bollo	€ 1.879,54	€ 1.135,13	€ 617,17	€ 127,24	€ -		
39.01.04.0005	*INVIM	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
39.01.04.0006	*IMU	€ 52.974,00	€ 9.636,81	€ -	€ 43.337,19	€ -		
39.01.04.0007	*IVA indetraibile	€ 120.204,02	€ 33.551,06	€ 86.652,96				
39.01.04.0008	*altre imposte e tasse	€ 8.675,64	€ 8.675,64	€ -	€ -	€ -		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2013	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	€ 3.447,05	€ 329,17	€ -	€ 3.117,88	€ -	€ -	€ -
50.01	da imprese controllate		€ -					
50.02	da imprese collegate		€ -					
50.03	da controllanti		€ -					
50.04	altri	€ 3.447,05	€ 329,17	€ -	€ 3.117,88	€ -	€ -	€ -
50.04.01	interessi ed oneri bancari e postali	€ 329,17	€ 329,17	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50.04.01.0001	*interessi bancari	€ 0,05	€ 0,05					
50.04.01.0002	*spese su depositi bancari e postali	€ 329,12	€ 329,12					
50.04.01.0003	*interessi ed oneri sconto ed incasso effetti	€ -	€ -					
50.04.02	interessi su mutui	€ 3.117,88	€ -	€ -	€ 3.117,88	€ -	€ -	€ -
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	€ 3.117,88			€ 3.117,88			
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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
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	€ -	€ -		€ -			

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2013	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.	
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							
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€ 7.782,45	€ -	€ 7.782,45	€ -	€ -	€ -	€ -
21	Oneri Straordinari	€ 7.782,45	€ -	€ 7.782,45	€ -	€ -	€ -	€ -
70.01	minusvalenze da alienazioni	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
70.01.01	minusvalenze da alienazioni di diritti di brevetto ind.e dir.util.op.ing.							
70.01.02	minusvalenze da alienazioni terreni e fabbricati	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
70.01.02.0001	*minusvalenze da alienazioni di terreni edificabili		€ -					
70.01.02.0002	*minusvalenze da alienazioni di terreni non edificabili		€ -					
70.01.02.0003	*minusvalenze da alienazioni di terreni ceduti in superficie		€ -					
70.01.02.0004	*minusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà in locazione		€ -					
70.01.02.0005	*minusvalenze da alienazioni di stabili di propr.superfic.in locazione		€ -					
70.01.02.0006	*minusvalenze da alienazioni di stabili di propr.ad uso diretto		€ -					
70.01.02.0007	*minusvalenze da alienazioni di stabili di propr.superfic.ad uso diretto		€ -					
70.01.02.0008	*minusvalenze da alienazioni di servizi residenziali		€ -					
70.01.03	minusvalenze da alienazioni di altri beni mobili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
70.01.03.0001	*minusvalenze da alienazioni di mobili e arredi		€ -					
70.01.03.0002	*minusvalenze da alienazioni di macchine ordinarie per ufficio		€ -					
70.01.03.0003	*minusvalenze da alienazioni di macchine elettrom.e elettron.per Uff.		€ -					
70.01.03.0004	*minusvalenze da alienazioni di altri impianti e macchine		€ -					
70.01.03.0005	*minusvalenze da alienazioni di autoveicoli		€ -					
70.01.03.0006	*minusvalenze da alienazioni di motocarri,cicli e motocicli		€ -					
70.01.03.0007	*minusvalenze da alienazioni di attrezzature varie		€ -					
70.02	sopravvenienze passive/insussistenze attive	€ 7.782,45	€ -	€ 7.782,45	€ -	€ -	€ -	€ -
70.02.01	sopravvenienze passive	€ 7.782,45	€ -	€ 7.782,45	€ -	€ -	€ -	€ -
70.02.01.0001	*sopravvenienze passive diverse	€ 7.782,45	€ -	€ 7.782,45	€ -	€ -	€ -	€ -
70.02.02	Insussistenze attive	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
70.02.02.0001	*insussistenze attive diverse		€ -					
70.03.01	imposte e tasse esercizi precedenti							

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2013	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.	
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 118.093,00	€ -	€ 41.732,00	€ 21.244,00	€ 10.774,00	€ 44.343,00	€ -
90.01	Imposte correnti	€ 118.093,00	€ -	€ 41.732,00	€ 21.244,00	€ 10.774,00	€ 44.343,00	€ -
90.01.01	Ires	€ 75.570,00	€ -	€ 11.024,00	€ 17.895,00	€ 8.777,00	€ 37.874,00	€ -
90.01.01.0001	*Ires	€ 75.570,00		€ 11.024,00	€ 17.895,00	€ 8.777,00	€ 37.874,00	
90.01.02	Irap	€ 42.523,00	€ -	€ 30.708,00	€ 3.349,00	€ 1.997,00	€ 6.469,00	€ -
90.01.02.0001	*Irap	€ 42.523,00		€ 30.708,00	€ 3.349,00	€ 1.997,00	€ 6.469,00	
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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.01	Imposte anticipate Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.01.0001	*Imposte anticipate Ires	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	
90.03.02	Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.02.0001	*Imposte anticipate Irap	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	
	TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO	€ 4.041.966,14	€ 933.669,47	€ 2.849.763,16	€ 153.936,88	€ 26.178,20	€ 78.418,43	€ -
	ripartizione costi comuni ai servizi	€ 933.669,47		€ 910.652,65	€ 9.198,51	€ 13.818,31	€ -	
	TOTALE	€ 4.041.966,14		€ 3.760.415,81	€ 163.135,39	€ 39.996,51	€ 78.418,43	€ -

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

PROSPETTO DI COMPARAZIONE DEI COSTI E DEI RICAVI FRA

IL BUDGET PREVISIONALE 2013

(approvato dal C.d.A. nella riunione del 19/12/2012 e successive variazioni)

E

L'EFFETTIVO RISULTANTE ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2013

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

		PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
CONTO ECONOMICO				
A VALORE DELLA PRODUZIONE				
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.403.300,00	3.978.494,64	- 1.424.805,36
	410104 <i>Corrispettivi cessioni di prodotti finiti e merci</i>	1.400.000,00	-	- 1.400.000,00
	4104040001 <i>Corrispettivi cessione fabbricati ultimati dest.alla vendita</i>	1.400.000,00	-	- 1.400.000,00
	410201 <i>Canoni di locazione</i>	3.651.900,00	3.610.741,66	- 41.158,34
	4102010002 <i>Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi</i>	3.480.000,00	3.432.230,45	- 47.769,55
	4102010003 <i>Canoni di locali ad uso diverso da abitazione in proprietà</i>	160.000,00	155.342,50	- 4.657,50
	4102010004 <i>Canoni di locali ad uso diverso dello Stato in gestione</i>	1.900,00	1.895,82	- 4,18
	4102010006 <i>Indennità alloggi ERP sfitti L.R.96/96 art. 15 c. 15</i>	10.000,00	21.272,89	11.272,89
	410202 <i>Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili</i>	276.800,00	283.066,29	6.266,29
	4102020001 <i>Quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà</i>	4.200,00	4.250,40	50,40
	4102020005 <i>Rimborso imposta di bollo su canoni</i>	44.000,00	41.569,21	- 2.430,79
	4102020006 <i>Rimborso per stipulazione contratti</i>	60.000,00	61.453,97	1.453,97
	4102020007 <i>Corrispettivi per gestione rientri G.S.</i>	20.000,00	18.545,05	- 1.454,95
	4102020009 <i>Rimborsi per procedimenti legali</i>	75.000,00	80.671,50	5.671,50
	4102020010 <i>Corrispettivi e rimborsi per funzion.Commissione Alloggi</i>	20.600,00	27.353,36	6.753,36
	4102020011 <i>Corrispettivi diversi</i>	15.000,00	11.022,80	- 3.977,20
	4102020012 <i>Rimborso spese per riscossione canoni</i>	38.000,00	38.200,00	200,00
	410203 <i>Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili</i>	55.000,00	70.090,91	15.090,91
	4102030004 <i>Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati</i>	35.000,00	41.680,50	6.680,50
	4102030005 <i>Corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione</i>	20.000,00	28.410,41	8.410,41
	410204 <i>Rimborsi per la gestione dei servizi</i>	7.000,00	1.837,71	- 5.162,29
	4102040001 <i>Acqua</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	4102040002 <i>Illuminazione</i>	3.000,00	712,68	- 2.287,32
	4102040004 <i>Altri servizi</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	4102040005 <i>Conguaglio servizi a rimborso</i>	2.000,00	1.125,03	- 874,97
	410205 <i>Canoni diversi</i>	12.600,00	12.758,07	158,07
	4102050001 <i>Affitti delle aree</i>	12.600,00	12.758,07	158,07
2	Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	- 650.000,00	5.919,39	655.919,39
	420101 <i>Variazioni delle rimanenze di interventi costruttivi in corso destinati alla vendita</i>	- 1.340.000,00	5.919,39	1.345.919,39
	4201010001 <i>Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita</i>	- 1.860.000,00	- 1.790.651,48	69.348,52
	4201010002 <i>Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita</i>	520.000,00	1.796.570,87	1.276.570,87
	420201 <i>Variazione delle rimanenze di fabbricati ultimati dest.alla vendita</i>	690.000,00	-	- 690.000,00
	4202010002 <i>Rimanenze finali di fabbricati ultimati destinati alla vendita</i>	690.000,00	-	- 690.000,00
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-	-
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	200.000,00	141.857,13	- 58.142,87
	440101 <i>Capitalizzazione costi interventi costruttivi</i>	150.000,00	112.397,21	- 37.602,79
	4401010001 <i>Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi</i>	150.000,00	112.397,21	- 37.602,79
	440201 <i>Capitalizzazione costi interv.manutenzione straordinaria,risanamento ristrutturazione e recupero</i>	50.000,00	29.459,92	- 20.540,08
	4402010001 <i>Spese tecniche di realizzazione interv.manutenzione straordinaria,risanamento ristrutturazione e recupero</i>	50.000,00	29.459,92	- 20.540,08
5	Altri ricavi e proventi	19.100,00	153.986,58	134.886,58
a	<i>Rimborsi e proventi diversi</i>	17.100,00	152.105,85	135.005,85
	450101 <i>Altri proventi</i>	17.100,00	152.105,85	135.005,85
	4501010001 <i>Recupero spese istruttoria pratiche diverse</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	4501010003 <i>Rimborso imposta di bollo</i>	5.000,00	5.268,42	268,42
	4501010004 <i>Altri rimborsi e proventi diversi</i>	10.000,00	146.835,87	136.835,87
	4501010005 <i>Abbuoni e arrotondamenti attivi</i>	100,00	1,56	- 98,44
	4501010007 <i>Plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
b	<i>Contributi in conto esercizio</i>	2.000,00	1.880,73	- 119,27
	450201 <i>Contributi in conto esercizio</i>	2.000,00	1.880,73	- 119,27
	4502010002 <i>Dalla Regione</i>	2.000,00	1.880,73	- 119,27
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE(A)		4.972.400,00	4.280.257,74	- 692.142,26

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

		PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
B	COSTI DELLA PRODUZIONE			
06	Per materie prime,sussidiarie,di consumo e merci	26.000,00	18.794,45	- 7.205,55
	310104 <i>Acquisto attrezzature e materiali di consumo</i>	26.000,00	18.794,45	- 7.205,55
	3101040001 <i>Cancelleria e stampati</i>	19.000,00	13.502,16	- 5.497,84
	3101040003 <i>Carburanti e lubrificanti per automezzi</i>	6.000,00	4.880,56	- 1.119,44
	3101040004 <i>Altri acquisti di materiali di consumo</i>	1.000,00	411,73	- 588,27
07	Per servizi	2.492.025,00	1.818.122,36	- 673.902,64
	320101 <i>Spese generali</i>	233.000,00	196.011,76	- 36.988,24
	3201010001 <i>Indennità,compensi e rimborsi ad Amministratori</i>	50.000,00	47.055,48	- 2.944,52
	3201010002 <i>Indennità,compensi e rimborsi a Sindaci</i>	42.000,00	39.941,35	- 2.058,65
	3201010003 <i>Spese servizi per uffici</i>	30.000,00	28.267,34	- 1.732,66
	3201010004 <i>Postali e telefoniche</i>	30.000,00	26.416,70	- 3.583,30
	3201010005 <i>Spese di pubblicità</i>	3.000,00	1.244,01	- 1.755,99
	3201010006 <i>Spese per automezzi(manutenzione,assicurazione,etc)</i>	7.000,00	4.806,24	- 2.193,76
	3201010007 <i>Manutenzione macchine d'ufficio</i>	1.500,00	464,30	- 1.035,70
	3201010008 <i>Gestione sistema informativo</i>	40.000,00	34.423,73	- 5.576,27
	3201010009 <i>Partecipazione a concorsi,seminari,convegni e corsi professionali</i>	4.000,00	1.765,38	- 2.234,62
	3201010010 <i>Consulenze e prestazioni professionali</i>	5.500,00	-	- 5.500,00
	3201010011 <i>Spese varie di amministrazione</i>	2.500,00	1.411,44	- 1.088,56
	3201010012 <i>Costo buoni pasto al personale</i>	15.000,00	10.061,09	- 4.938,91
	3201010013 <i>Rimborso spese dipendenti in trasferta</i>	1.500,00	154,70	- 1.345,30
	3201010016 <i>Spese di rappresentanza</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	320201 <i>Spese di amministrazione degli stabili</i>	529.525,00	502.001,99	- 27.523,01
	3202010001 <i>Assicurazione degli alloggi e locali</i>	70.000,00	68.483,14	- 1.516,86
	3202010002 <i>Spese per riscossione canoni</i>	42.000,00	40.525,46	- 1.474,54
	3202010003 <i>Bollo su canoni</i>	44.000,00	41.569,21	- 2.430,79
	3202010004 <i>Stipulazione contratti di affitto</i>	110.000,00	111.770,12	1.770,12
	3202010005 <i>Procedimenti legali</i>	110.000,00	99.664,88	- 10.335,12
	3202010006 <i>Quote amministrazione per alloggi in condominio</i>	20.000,00	14.697,52	- 5.302,48
	3202010007 <i>Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti</i>	124.000,00	122.130,61	- 1.869,39
	3202010008 <i>Istruttoria pratiche diverse</i>	3.025,00	1.072,00	- 1.953,00
	3202010009 <i>Indennità e rimborsi ai componenti Commissione Alloggi</i>	3.000,00	2.089,05	- 910,95
	3202010010 <i>Spese traslochi e custodia mobili</i>	1.500,00	-	- 1.500,00
	3202010011 <i>Rimborsi diversi</i>	2.000,00	-	- 2.000,00
	320202 <i>Spese di manutenzione degli stabili</i>	1.083.000,00	1.060.688,68	- 22.311,32
	3202020002 <i>Costi di manutenzione alloggi ERP</i>	685.000,00	643.180,02	- 41.819,98
	3202020003 <i>Costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione</i>	10.000,00	5.942,06	- 4.057,94
	3202020004 <i>Rimborso costi di manutenzione alloggi ERP autogestiti</i>	385.000,00	409.673,40	24.673,40
	3202020006 <i>Spese tecniche</i>	3.000,00	1.893,20	- 1.106,80
	320203 <i>Spese di gestione dei servizi</i>	7.000,00	1.837,71	- 5.162,29
	3202030001 <i>Acqua</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	3202030002 <i>Illuminazione</i>	5.000,00	1.837,71	- 3.162,29
	3202030004 <i>Altri servizi</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	320301 <i>Spese dell'attività costruttiva</i>	639.500,00	57.582,22	- 581.917,78
	3203010001 <i>Progettazioni</i>	15.000,00	4.877,60	- 10.122,40
	3203010002 <i>Direzione ed assistenza lavori</i>	1.500,00	-	- 1.500,00
	3203010003 <i>Commissioni e collaudi</i>	5.000,00	2.600,00	- 2.400,00
	3203010005 <i>Procedimenti legali</i>	5.000,00	4.071,40	- 928,60
	3203010006 <i>Altre spese tecniche</i>	13.000,00	11.114,35	- 1.885,65
	3203010007 <i>Spese di pubblicità per appalti</i>	-	843,44	843,44
	3203010008 <i>Costi di costruzione per interventi edilizi destinati alla vendita</i>	600.000,00	34.075,43	- 565.924,57
08	Per godimento beni di terzi	253.525,00	243.732,24	- 9.792,76
	330101 <i>Canoni di locazione</i>	3.525,00	3.522,00	- 3,00
	3301010002 <i>Canoni di locazione beni mobili</i>	3.525,00	3.522,00	- 3,00
	330104 <i>Canoni di concessione</i>	250.000,00	240.210,24	- 9.789,76
	3301040001 <i>Canoni di concessione alloggi ERP dei comuni</i>	250.000,00	240.210,24	- 9.789,76

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

		PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
09	Per il personale	1.571.200,00	1.344.999,25	- 226.200,75
a	<i>Salari e stipendi</i>	1.116.500,00	1.018.927,82	- 97.572,18
	340101 <i>Salari e stipendi</i>	1.116.500,00	1.018.927,82	- 97.572,18
	3401010001 <i>Retribuzioni e indennità al personale</i>	900.000,00	828.479,87	- 71.520,13
	3401010002 <i>Lavoro straordinario</i>	2.000,00	1.539,34	- 460,66
	3401010003 <i>Indennità di trasferta</i>	4.000,00	1.694,13	- 2.305,87
	3401010004 <i>Premio di risultato dipendenti</i>	117.500,00	117.191,00	- 309,00
	3401010005 <i>Retribuzione incentivante dirigenti</i>	28.000,00	27.300,00	- 700,00
	3401010006 <i>Incentivo legge 109/94</i>	65.000,00	42.723,48	- 22.276,52
b	<i>Oneri sociali</i>	343.700,00	243.236,25	- 100.463,75
	340102 <i>Oneri sociali</i>	343.700,00	243.236,25	- 100.463,75
	3401020001 <i>Enti previdenziali</i>	332.200,00	232.488,02	- 99.711,98
	3401020002 <i>Enti assicurativi</i>	11.500,00	10.748,23	- 751,77
c	<i>Trattamento di fine rapporto</i>	89.000,00	71.999,71	- 17.000,29
	340103 <i>Trattamento di fine rapporto(TFR)</i>	89.000,00	71.999,71	- 17.000,29
	3401030001 <i>Trattamento di fine rapporto maturato</i>	89.000,00	71.999,71	- 17.000,29
d	<i>Trattamento di quiescenza e simili</i>	12.000,00	5.052,50	- 6.947,50
	340104 <i>Trattamento di quiescenza e simili</i>	12.000,00	5.052,50	- 6.947,50
	3401040002 <i>Altri oneri per il personale in quiescenza</i>	10.000,00	4.345,82	- 5.654,18
	3401040003 <i>Contributi a fondi di previdenza contrattualmente previsti</i>	2.000,00	706,68	- 1.293,32
e	<i>Altri costi</i>	10.000,00	5.782,97	- 4.217,03
	340105 <i>Altri costi del personale</i>	10.000,00	5.782,97	- 4.217,03
	3401050001 <i>Altri costi del personale</i>	10.000,00	5.782,97	- 4.217,03
10	Ammortamenti e Svalutazioni	127.000,00	118.575,02	- 8.424,98
a	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	3.000,00	3.718,33	718,33
	350101 <i>Ammortamento costi di impianto e di ampliamento</i>	-	2.831,86	2.831,86
	3501010001 <i>Quota ammortamento costi di costituzione</i>	-	2.831,86	2.831,86
	350104 <i>Ammortamento concessioni,licenze,marchi e diritti simili</i>	3.000,00	886,47	- 2.113,53
	3501040001 <i>Quote ammortamento dei software in licenza d'uso</i>	3.000,00	886,47	- 2.113,53
b	<i>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	119.000,00	110.018,62	- 8.981,38
	350201 <i>Ammortamento fabbricati</i>	99.000,00	97.617,86	- 1.382,14
	3502010001 <i>Quota degli stabili di proprietà in locazione</i>	66.000,00	65.025,01	- 974,99
	3502010003 <i>Quota degli stabili di proprietà in uso diretto</i>	33.000,00	32.592,85	- 407,15
	350204 <i>Ammortamento altri beni</i>	20.000,00	12.400,76	- 7.599,24
	3502040001 <i>Quota ammortamento mobili e arredi</i>	1.500,00	1.189,36	- 310,64
	3502040003 <i>Quota ammortamento macch.elettrom.ed elettr.per ufficio</i>	10.000,00	3.967,29	- 6.032,71
	3502040005 <i>Quota ammortamento autoveicoli</i>	8.500,00	7.244,11	- 1.255,89
c	<i>Svalutazione delle immobilizzazioni</i>	-	-	-
d	<i>Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	5.000,00	4.838,07	- 161,93
	350401 <i>Accantonamento per rischi su crediti</i>	5.000,00	4.838,07	- 161,93
	3504010001 <i>Quota al fondo rischi su crediti</i>	5.000,00	4.838,07	- 161,93
11	Variazione delle rimanenze di materie prime,sussidiarie,di consumo e merci	- 100.000,00	- 28.156,04	71.843,96
	360102 <i>Variazioni delle rimanenze di immobili per interventi edilizi destinati alla vendita</i>	-	-	-
	3601020001 <i>Rimanenze iniziali di terreni edificabili per interventi edilizi destinati alla vendita</i>	- 100.000,00	- 28.156,04	71.843,96
	3601020002 <i>Rimanenze finali di terreni edificabili per interventi edilizi destinati alla vendita</i>	804.000,00	802.527,36	- 1.472,64
	3601020002 <i>Rimanenze finali di terreni edificabili per interventi edilizi destinati alla vendita</i>	- 904.000,00	- 830.683,40	73.316,60

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

		PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
13	Altri accantonamenti	8.700,00	8.580,58	- 119,42
	380401 <i>Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/96 a.32bis</i>	8.700,00	8.580,58	- 119,42
	3804010001 <i>Accant.F.do soc.situaz.disagio econ.LRT.96/96 a.32bis</i>	8.700,00	8.580,58	- 119,42
14	Oneri diversi di gestione	434.500,00	714.237,78	279.737,78
	390101 <i>Minusvalenze ordinarie</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	3901010001 <i>Minusvalenze da alienazione di beni strumentali</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	390102 <i>Sopravvenienze e insussistenze passive</i>	15.100,00	0,15	- 15.099,85
	3901020001 <i>Perdita su crediti dell'attivo circolante</i>	15.000,00	-	- 15.000,00
	3901020004 <i>Arrotondamenti passivi</i>	100,00	0,15	- 99,85
	390103 <i>Costi ed oneri diversi</i>	212.800,00	529.298,47	316.498,47
	3901030001 <i>Contributi associativi</i>	18.000,00	17.607,00	- 393,00
	3901030003 <i>Acquisto di giornali,riviste e pubblicazioni varie</i>	10.000,00	5.900,32	- 4.099,68
	3901030004 <i>Quota 0,50% valore locativo della Gestione Speciale</i>	150.000,00	145.226,85	- 4.773,15
	3901030005 <i>Quota al fondo sociale regionale ERP</i>	34.800,00	34.322,30	- 477,70
	3901030006 <i>Residuo gettito da canoni 2° c.art.23 LR.96/1996</i>	-	326.242,00	326.242,00
	390104 <i>Imposte indirette,tasse e contributi</i>	205.600,00	184.939,16	- 20.660,84
	3901040001 <i>Imposta di registro</i>	2.000,00	689,50	- 1.310,50
	3901040003 <i>Tassa concessioni governative</i>	600,00	516,46	- 83,54
	3901040004 <i>Imposta di bollo</i>	5.000,00	1.879,54	- 3.120,46
	3901040006 <i>IMU</i>	53.000,00	52.974,00	- 26,00
	3901040007 <i>IVA indetraibile</i>	135.000,00	120.204,02	- 14.795,98
	3901040008 <i>Altre imposte e tasse</i>	10.000,00	8.675,64	- 1.324,36
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE(B)	4.812.950,00	4.238.885,64	- 574.064,36
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE(A-B)	159.450,00	41.372,10	

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

		PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16	Altri proventi finanziari	213.050,00	207.833,93	- 5.216,07
d	<i>Da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate,collegate e controllanti</i>	213.050,00	207.833,93	- 5.216,07
	610404 <i>Altri</i>	213.050,00	207.833,93	- 5.216,07
	6104040001 <i>Interessi su depositi presso banche</i>	115.000,00	113.326,75	- 1.673,25
	6104040002 <i>Interessi su depositi presso Amministrazione Postale</i>	500,00	296,10	- 203,90
	6104040004 <i>Interessi da assegnatari per dilazione debiti</i>	1.000,00	207,23	- 792,77
	6104040005 <i>Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti</i>	96.000,00	93.420,06	- 2.579,94
	6104040006 <i>Interessi su crediti diversi</i>	550,00	583,79	33,79
17	Interessi ed altri oneri finanziari verso:	6.500,00	3.447,05	- 3.052,95
d	<i>altri</i>	6.500,00	3.447,05	- 3.052,95
	500401 <i>Interessi ed oneri bancari e postali</i>	500,00	329,17	- 170,83
	5004010001 <i>Interessi bancari</i>	-	0,05	0,05
	5004010002 <i>Spese su depositi bancari e postali</i>	500,00	329,12	- 170,88
	500402 <i>Interessi su mutui</i>	5.000,00	3.117,88	- 1.882,12
	5004020003 <i>Di alloggi,locali e servizi residenziali costruiti senza contrib.</i>	5.000,00	3.117,88	- 1.882,12
	500403 <i>Interessi ed oneri su altri debiti</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
	5004030004 <i>Interessi ed oneri diversi</i>	1.000,00	-	- 1.000,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)		206.550,00	204.386,88	- 2.163,12

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

		PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20	Proventi straordinari:	15.000,00	7.235,63	- 7.764,37
a	<i>plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali</i>	-	-	-
b	<i>sopravvenienze attive/insussistenze passive</i>	15.000,00	7.235,63	- 7.764,37
	800201 <i>Sopravvenienze attive</i>	15.000,00	7.235,63	- 7.764,37
	8002010001 <i>Sopravvenienze attive diverse</i>	15.000,00	7.235,63	- 7.764,37
c	<i>quota di contributi in conto capitale</i>	-	-	-
d	<i>altri</i>	-	-	-
	800302 <i>Proventi straordinari diversi</i>	-	-	-
	8003020001 <i>Proventi straordinari diversi</i>	-	-	-
21	Oneri straordinari	15.000,00	7.782,45	- 7.217,55
a	<i>Minusvalenze patrimoniali da alienazioni di beni patrimoniali</i>	-	-	-
b	<i>Sopravvenienze passive/insussistenze attive</i>	15.000,00	7.782,45	- 7.217,55
	700201 <i>Sopravvenienze passive</i>	15.000,00	7.782,45	- 7.217,55
	7002010001 <i>Sopravvenienze passive diverse</i>	15.000,00	7.782,45	- 7.217,55
TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI (E)		-	- 546,82	- 546,82

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAP.SOCIALE €4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

SEDE LEGALE: VIA ARNO N.2 - 58100 GROSSETO

	PREVENTIVO 2013	CONSUNTIVO 2013	DIFFERENZA
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	366.000,00	245.212,16	- 120.787,84
22 Imposte sul reddito di esercizio	210.000,00	118.093,00	- 91.907,00
a <i>Imposte correnti</i>	210.000,00	118.093,00	- 91.907,00
900101 <i>IRES</i>	155.000,00	75.570,00	- 79.430,00
9001010001 <i>Ires</i>	155.000,00	75.570,00	- 79.430,00
900102 <i>IRAP</i>	55.000,00	42.523,00	- 12.477,00
9001020001 <i>Irap</i>	55.000,00	42.523,00	- 12.477,00
23 Utile (perdita) dell'esercizio	156.000,00	127.119,16	- 28.880,84

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 31/12/2013***

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013

(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 31/12/2013, 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 11 Aprile 2013.

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 2013.

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 2013.

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

Durante l'esercizio chiuso al 31/12/2013 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 31.12.2013 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 31/12/2013, così come redatto dagli amministratori e che evidenzia un utile netto di gestione di €. 127.119 condividendo la loro proposta in merito alla sua destinazione.

Grosseto, 2 Aprile 2014

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Enrico Bargagli

Dott. Alessandro Carlotti

Rag. Paolo Prisciandaro



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 31/12/2013

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. 26

Il giorno 28 del mese di Aprile dell'anno 2014 con inizio alle ore 10,30 presso la sede sociale in Grosseto via Arno n. 2 si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

N. Oggetto

1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 – 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. Sergio Stefanelli.

Sono presenti i Soci:

Comune di: **CIVITELLA PAGANICO**
Sede: Via I° Maggio, 6 – 58045 Civitella Paganico
Partita IVA: 00214200537
Codice Fiscale: 00214200537
N. azioni: 36.000 per € 36.000,00 pari a 0,90 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Consigliere Marco Scussel.

Comune di: **FOLLONICA**
Sede: Lg. Cavallotti, 1 – 58022 Follonica
Partita IVA: 00080490535
Codice Fiscale: 00080490535
N. azioni: 351.200 per € 351.200,00 pari a 8,78 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Vicesindaco Andrea Benini.

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

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 sociale
Rappresentato dall'Assessore Antonella Goretti.

Comune di: **MONTEROTONDO MARITTIMO**
Sede: Via Bardelloni,64 – 58025 Monterotondo
Partita IVA: 81000870535

Codice Fiscale 81000870535
N. azioni: 30.000 per € 30.000,00 pari a 0,75 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Sindaco Alessandro Giannetti.

Comune di: **MONTIERI**
Sede: Piazza Gramsci, 4 - 58026 Montieri
Partita IVA: 81000670539
Codice Fiscale 81000670539
N. azioni: 31.600 per € 31.600,00 pari a 0,79 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Commissario straordinario Maria Paola Corritore.

Comune di: **ROCCASTRADA**
Sede: Via Roma, 8 - 58036 Roccastrada
Partita IVA: 00117110536
Codice Fiscale 00117110536
N. azioni: 136.800 per € 136.800 pari a 3,42 % del Capitale sociale
Rappresentato dall' Assessore Chiara Mori.

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
Elena	Guarino	Consigliere		X
Simone	Di Monaco	Consigliere		X
Enrico	Bargagli	Presidente revisori	X	
Alessandro	Carlotti	Sindaco effettivo	X	
Paolo	Prisciandaro	Sindaco effettivo	X	

Il Presidente constato che la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall'art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso n. 3107 del 4.04.2014 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 2.230.400 su totali 4.000.000 e quindi corrispondente al 55,76 % 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 Ranocchiani.

Punto n. 1 all'Ordine del giorno

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 – deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Anche quest'anno l'Edilizia Provinciale Grossetana spa chiude il Bilancio 2013 in attivo, con un utile di 127.119 euro.

Pure il risultato della gestione del patrimonio di ERP, con un residuo gettito canoni di 326.242 euro, è indubbiamente positivo, soprattutto se si tiene conto che, nell'ultimo periodo, si è registrata una sensibile riduzione degli affitti dovuta alla crisi occupazionale e all'abbassamento generale dei redditi delle famiglie assegnatarie. Basta un dato per capire la situazione: il canone medio del 2013 è di 91,45 euro, quasi 4 euro in meno rispetto a quello del 2012, pari a 95,15 euro.

Significa che quest'Azienda sta lavorando bene, questi risultati ci ripagano degli sforzi fatti. E' un bilancio impostato su un controllo rigoroso delle spese senza, però, perdere mai di

vista il settore estremamente delicato, che è quello dell'edilizia residenziale pubblica, in cui operiamo.

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

Circa l' 11 per cento dei nostri assegnatari corrisponde soltanto il canone sociale, pari a 12,90 euro. Ciò nonostante alcuni non riescono a far fronte nemmeno a questo onere.

In generale, comunque, rispetto a molte altre province italiane, la morosità che attualmente registriamo è abbastanza contenuta e si attesta intorno al 1,5 per cento (la più bassa in Toscana), contro quella media del Nord Italia del 9-10 per cento, del Centro Italia del 20 per cento e del Sud Italia ben al di sopra del 20 per cento con punte che sfiorano il 78 per cento. Questo grazie anche al lavoro attento e capillare che svolge il nostro Ufficio Utenze in stretta collaborazione con il Coeso e con i Servizi Sociali dei Comuni.

Attualmente gestiamo in tutta la provincia di Grosseto 3.147 alloggi, di cui 1.532 a Grosseto, ma non bastano. La richiesta di case popolari aumenta continuamente e, considerando la situazione complessiva, non si fermerà nei prossimi anni. Solo nel Comune di Grosseto le famiglie in attesa di un alloggio sociale sono 964, nel Comune di Follonica 324, in quello di Monte Argentario 175, ad Orbetello 66 e 51 a Massa Marittima (i dati sono aggiornati a gennaio 2014). Anche nei Comuni più piccoli si registra la stessa tendenza, seppur proporzionata al numero di abitanti.

Siamo di fronte ad un'emergenza che è resa ancor più grave dall'aumentare degli sfratti, non solo per le abitazioni private, ma anche per gli alloggi pubblici. Se fino al 2009 questa Società ne eseguiva 1,2, al massimo 3 all'anno, nel 2013 siamo arrivati a 10. Purtroppo anche quest'anno la situazione non migliorerà

Di fronte a tutte queste problematiche i risultati del Bilancio 2013 sono e dovranno rappresentare uno stimolo per fare ancora meglio e ancora di più. Abbiamo bisogno di nuove case popolari, è evidente. I nostri obiettivi entro la fine del 2014 saranno far fronte completamente alla manutenzione degli alloggi di risulta, migliorare lo stato di conservazione del patrimonio esistente, consegnare circa 70 nuovi alloggi destinati alla locazione e aprire cantieri in diversi Comuni della provincia per un totale di circa 50 unità abitative. Un altro obiettivo, anche se non potrà certo concludersi entro la fine del 2014, è il recupero dell'intera area di via Sforzesca con la demolizione dei 28 alloggi esistenti e in pessimo stato di conservazione, e la ricostruzione di 42 nuovi appartamenti.

Tornando al 2013 vorrei sottolineare che l'impegno dell'EPG spa nel settore della manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, è stato veramente consistente con una spesa complessiva di 1.402.379 euro, considerando che per la ristrutturazione di un alloggio di risulta spendiamo mediamente tra i 4 e 14 mila euro, confermando il trend degli anni precedenti che ci vedono al primo posto tra tutti gli enti gestori della Toscana in questo settore (gli alloggi di risulta ristrutturati ed assegnati in tutta la provincia sono stati 78)

Anche la gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda ad uso diverso da quello abitativo nel 2013 ha dato buoni risultati. Con la sola esclusione di un piccolo fondo in via Bonghi siamo riusciti da affittare tutti gli altri con un utile di quasi 10 mila euro.

Nel corso di quest'anno, inoltre, sono stati venduti altri 52 alloggi secondo il vecchio Piano di vendita regionale, mentre sono stati consegnati 12 nuovi a Sorano. Altri 6 sono stati assegnati a Pitigliano all'inizio di quest'anno.

Infine abbiamo assolutamente bisogno di nuove aree edificabili o immobili da recuperare, se dobbiamo continuare a vendere, come stabilisce la legge regionale n. 5/14 di recentissima approvazione, dobbiamo anche costruire. Ciò non deve significare per forza realizzare nuove volumetrie, ma anche ristrutturare quelle esistenti. Per questo mi rivolgo a tutti i Comuni non solo perché reperiscano terreni edificabili, velocizzino le pratiche burocratiche, ma anche perché approvino piani di recupero di immobili in disuso di proprietà pubblica. La Regione Toscana potrebbe ipotizzare altre soluzioni come

l'acquisto di appartamenti realizzati da privati e rimasti invenduti, agli interventi di project financing, al social housing.

Dobbiamo in tutti i modi far ripartire l'edilizia sociale e si incominciano ad intravedere i presupposti. La Regione Toscana per il 2014 ha stanziato oltre 18 milioni di euro che rappresenteranno, per i prossimi anni, per tutto il nostro territorio, una grandissima risorsa. Una delle risposte che da tempo chiedevamo. Di questi finanziamenti 6.400.000 euro serviranno per i 7 interventi previsti nel POR 2011 – 2012, altri 4.000.000 sono destinati al Piano nazionale di edilizia abitativa per la costruzione di 20 alloggi oltre ad un centro sociale e 6.300.000 serviranno per il recupero di via Sforzesca.

Inoltre sempre la Regione Toscana ha stanziato 300.000 euro per la mobilità degli attuali assegnatari degli alloggi di via Sforzesca che saranno demoliti e sempre per la ristrutturazione di appartamenti di risulta in tutto il territorio provinciale altri 1.224.000 euro (di cui 569.000 euro previsti nel POR).

Sfide che aspettavano da tempo e che siamo pronti ad affrontare con la consapevolezza che tutto ciò non solo darà risposte concrete nel settore dell'edilizia pubblica, ma attiverà un volano importante per tutta l'economia del territorio.

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

Il Presidente dà 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 31.12.2013.

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 rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 326.242, da destinare alle finalità previste dall'articolo 23 della LR. 96/1996.

Tale risultato positivo, nonostante la diminuzione del monte canoni di oltre 180.000 € rispetto a quello dell'anno precedente, è dovuto essenzialmente al numero di alloggi in gestione che supera le 3.000 unità immobiliari e ad un controllo rigoroso della morosità e delle spese.

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 95,15 del 2012 ad euro 91,45 per il 2013.

Nel corso dell'anno 2013 sono stati venduti n. 52 alloggi di ERP.

L'utile dell'esercizio ammonta ad € 127.119 di cui:

- Per la gestione degli immobili di proprietà non Erp si registra un utile di € 9.776;
- Per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di €. 23.963;
- Per l'attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita si registra un utile di € 93.380.

Vengono illustrate in modo dettagliato le voci di spesa a valere sul canone medio mensile. Viene invitata a conferire il Presidente del Collegio Sindacale Dott. Enrico Bargagli, la 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.

Al termine del secondo mandato il Presidente del Collegio conferma che la struttura è adeguata ai compiti assegnati e che nel corso degli anni nessun rilievo è stato mosso.

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

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che pone come competenza specifica del Lode quella di programmare l'attività edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;

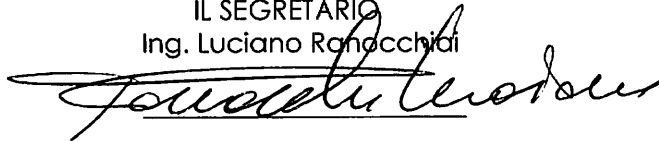
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- Visto il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2013, approvato con delibera n. 1/110 dal C.d.a. della EPG S.p.a. in data 24.03.2014;
- All'unanimità dei soci con voto unanime dei convenuti;

DELIBERA

- 1) approvare il bilancio chiuso al 31/12/2013, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori, l'utile dell'esercizio di euro 127.119 per il 5%, pari ad euro 6.356, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "RISERVA STRAORDINARIA".

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

IL SEGRETARIO
Ing. Luciano Ronacchiai



IL PRESIDENTE
Sergio Stefanelli

