



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

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

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ [epgsa@legalmail.it](mailto:epgsa@legalmail.it)

---

## **BILANCIO DELL'ESERCIZIO**

**CHIUSO AL 31/12/2023**

# EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Grosseto
Codice Fiscale	01311090532
Numero Rea	MAREMMA E TIRRENO 112989
P.I.	01311090532
Capitale Sociale Euro	4.000.000 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	67	417
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	341.945	133.178
Totale immobilizzazioni immateriali	342.012	133.595
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	5.140.103	5.253.455
4) altri beni	53.260	42.404
5) immobilizzazioni in corso e acconti	72.320	2.099
Totale immobilizzazioni materiali	5.265.683	5.297.958
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	5.607.695	5.431.553
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.865.446	1.852.499
Totale rimanenze	1.865.446	1.852.499
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.356.645	1.377.906
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.537.389	1.516.638
Totale crediti verso clienti	2.894.034	2.894.544
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	54.623	4.700
esigibili oltre l'esercizio successivo	14.101	9.401
Totale crediti tributari	68.724	14.101
<b>5-ter) imposte anticipate</b>		
	62.178	90.574
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	211.248	195.908
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	211.248	195.908
Totale crediti	3.236.184	3.195.127
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	6.461.270	6.985.892
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.551	2.043

Totale disponibilità liquide	6.462.821	6.987.935
Totale attivo circolante (C)	11.564.451	12.035.561
D) Ratei e risconti	109.337	82.689
Totale attivo	17.281.483	17.549.803
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	80.770	78.795
V - Riserve statutarie	0	0
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	1.534.527	1.497.007
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
Totale altre riserve	3.054.398	3.016.878
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	11.552	39.495
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.146.720	7.135.168
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	646.809	876.464
Totale fondi per rischi ed oneri	646.809	876.464
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	830.638	759.650
<b>D) Debiti</b>		
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.919.942	2.644.513
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	2.919.942	2.644.513
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	4.380
esigibili oltre l'esercizio successivo	691.452	668.872
Totale acconti	692.452	673.252
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	449.087	336.486
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	449.087	336.486
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.089	88.620
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	43.089	88.620
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.015	98.223
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	92.015	98.223
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.922.487	3.419.507
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.537.389	1.516.638

---

Totale altri debiti	4.459.876	4.936.145
Totale debiti	8.656.461	8.777.239
E) Ratei e risconti	855	1.282
Totale passivo	17.281.483	17.549.803

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.138.550	4.305.147
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	(2.381.022)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	121.146	2.689.028
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	11.155	20.179
altri	22.864	35.714
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>34.019</b>	<b>55.893</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.293.715</b>	<b>4.669.046</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.761	13.347
7) per servizi	2.041.223	1.821.610
8) per godimento di beni di terzi	259.742	271.359
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.084.074	1.083.229
b) oneri sociali	289.114	278.940
c) trattamento di fine rapporto	83.876	132.093
d) trattamento di quiescenza e simili	859	795
e) altri costi	10.764	9.431
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.468.687</b>	<b>1.504.488</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	350	5.389
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	142.993	107.912
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	30.213	30.274
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>173.556</b>	<b>143.575</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(12.947)	(12.946)
12) accantonamenti per rischi	0	150.000
14) oneri diversi di gestione	415.022	783.716
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.366.044</b>	<b>4.675.149</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(72.329)</b>	<b>(6.103)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	124.531	73.296
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>124.531</b>	<b>73.296</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>124.531</b>	<b>73.296</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	4.897	2.444
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>4.897</b>	<b>2.444</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>119.634</b>	<b>70.852</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>47.305</b>	<b>64.749</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	7.357	43.730
imposte differite e anticipate	28.396	(18.476)

---

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	35.753	25.254
21) Utile (perdita) dell'esercizio	11.552	39.495

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	11.552	39.495
Imposte sul reddito	35.753	25.254
Interessi passivi/(attivi)	(119.634)	(70.852)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(72.329)	(6.103)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	(229.655)	123.762
Ammortamenti delle immobilizzazioni	143.343	113.301
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	137.033
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	118.638	30.274
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>32.326</b>	<b>404.370</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(40.003)	398.267
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(12.947)	2.368.075
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	11.620	(16.918)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	119.185	(57.523)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(26.648)	(47.919)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(427)	(427)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(304.583)	325.777
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(213.800)</b>	<b>2.571.065</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(253.803)	2.969.332
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	119.634	70.852
(Imposte sul reddito pagate)	(35.753)	(25.254)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(38.127)	(86.195)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>45.754</b>	<b>(40.597)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(208.049)</b>	<b>2.928.735</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(157.948)	(2.565.482)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(208.767)	(95.577)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	(13.414)	(21.960)
Disinvestimenti	0	0
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(380.129)	(2.683.019)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	63.064	(73.533)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	63.064	(73.533)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(525.114)	172.183
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.985.892	6.814.241
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.043	1.511
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.987.935	6.815.752
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.461.270	6.985.892
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.551	2.043
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.462.821	6.987.935
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

## Nota integrativa, parte iniziale

### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

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

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

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

## **Principi di redazione**

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

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

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;

g) comparabilità.

### **Prospettiva della continuità aziendale**

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze. né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

Nonostante il calo del fatturato registrato in questo esercizio, fisiologico per la nostra attività, visto che i canoni di locazione sono determinati dalla L.R.T. 2/2019, che comporta negli anni dispari un decremento del canone medio applicato; e nonostante le difficoltà incontrate dalla nostra utenza, composta principalmente da nuclei familiari economicamente fragili, nel rispettare la regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione fatturati, si può affermare che non risulta pregiudicata la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi.

L'entrata in vigore dell'art.26 del D.L.50/2022 - Decreto Aiuto - riguardante le "Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori". per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, dispone che i prezzi regionali vengano eccezionalmente aggiornati; la conseguenza per la società, quale stazione appaltante, è stato un aumento dei costi di circa 30.600,00 per il 2023. Tale aumento ha determinato un notevole aumento dei costi di manutenzione degli alloggi gestiti, ma nonostante ciò la società ha comunque conseguito un risultato economico positivo.

La società in ottemperanza del D.Lgs 231/2001 è dotata di Modello Organizzativo dal quale emerge come la stessa sia dotata di un adeguato assetto organizzativo.

Ai fini dell'espressione del giudizio di verifica del requisito della continuità aziendale si è provveduto all'analisi dei seguenti aspetti:

- la società è dotata di un adeguato assetto organizzativo, amministrativo e contabile;
- i risultati conseguiti negli ultimi cinque esercizi evidenziano che la società opera in modo consolidato su livelli di equilibrio economico e finanziario;
- la Società non rileva alcuna difficoltà nel pagare i debiti alla scadenza;
- la Società si è dotata di strumenti ritenuti affidabili di monitoraggio e prevenzione, quali il bilancio periodico di verifica semestrale ed il bilancio preventivo annuale utile per la programmazione del controllo di gestione.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice Civile.

## **Cambiamenti di principi contabili**

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

## **Correzione di errori rilevanti**

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

### Criteria di valutazione applicati

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

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

Non sono rilevati costi di impianto e di ampliamento per l'anno 2023.

Non sono rilevati costi di sviluppo nell'anno 2023.

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

Il valore attribuito all'avviamento è riferibile ai costi sostenuti per la rilevazione a titolo oneroso di complessi aziendali, in presenza di benefici economici futuri e di recuperabilità del costo, ed è ammortizzato secondo la sua vita utile, tenendo conto di tutte informazioni disponibili per stimare il periodo nel quale si manifesteranno i benefici economici

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

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

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

#### **Avviamento**

Non risulta nessun avviamento,

#### **Costi accessori relativi ai finanziamenti**

Non sono rilevati costi accessori relativi ai finanziamenti.

#### **Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato**

Non sono stati rilevati beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato.

#### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

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

Nell'esercizio sono stati modificati i criteri di ammortamento e/o i coefficienti applicati; ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 2 del codice civile qui di seguito sono esplicitate le motivazioni [*specificare ovvero eliminare se non applicabile*]

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

Non sono stati erogati contributi in conto impianto.

I contributi in conto esercizio erogati dallo Stato sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva e si riferiscono all'agevolazione fiscale con la modalità dello sconto in fattura prevista dall'art.119 c1 Lett.a) del D.L. 34/2020 per lavori di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus 100 sul fabbricato di Via Berchet, 1 Foglio 88 Part. 1668 a Grosseto

Sono stati rilevati nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi'.

#### ***Costi accessori relativi ai finanziamenti***

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti

***Cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato***

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

**Operazioni di locazione finanziaria**

Non risultano operazioni di locazione finanziaria'.

**Partecipazioni**

La società non detiene partecipazioni.

***Partecipazioni immobilizzate***

La società non detiene partecipazioni immobilizzate.

***Partecipazioni non immobilizzate***

La società non detiene partecipazioni non immobilizzate.

**Titoli di debito**

La società non detiene Titoli di debito.

***Titoli immobilizzati***

La società non detiene titoli di debito immobilizzati.

***Titoli non immobilizzati***

La società non detiene titoli che non costituiscono immobilizzazioni.

**Rimanenze**

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna. La valutazione al costo risulta inferiore al valore di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato (art.2426 c.c.).

**Strumenti finanziari derivati**

Non sono iscritti in bilancio strumenti finanziari derivati.

**Crediti**

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

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

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

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

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai

rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

I

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

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

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

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

Tra i crediti tributari sono stati iscritti Crediti per agevolazione Superbonus 110 art. 119 comma 1 Lett.a) D.L. 24/202, credito sorto in esercizi precedenti.

### ***Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria***

Non risultano attività finanziarie per la gestione accertata della tesoreria.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

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

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

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

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

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

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

Tra i risconti passivi sono stati rilevati Proventi finanziari relativi all'eccedenza del 10% della spesa agevolata Superbonus 110 art. 119 comma 1 Lett.a) D.L.34/2020.

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

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

Con riferimento ai rischi per i quali il manifestarsi di una passività sia soltanto possibile ovvero l'onere non possa essere attendibilmente stimato, non si è proceduto allo stanziamento di un fondo rischi.

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

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

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

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

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

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

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

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

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

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

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

### **Debiti**

I debiti sono stati rilevati al valore nominale, in quanto ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, gli effetti dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato previsto dall'art. 2426 comma 1 numero 8 del codice civile sono irrilevanti per la rappresentazione veritiera e corretta.

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

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

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

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

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

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

### **Note sull'applicazione del D.Lgs 139/2015 [eliminare le parti non applicabili]**

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. Tali debiti sono valutati al valore nominale.

### **Valori in valuta**

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

### **Costi e ricavi**

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

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

## **Altre informazioni**

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

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

La Società, come previsto dal D.Lgs. n.14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Per ogni informazione relativa alle procedure di controllo si rimanda espressamente alla Relazione sul Governo Societario.

La Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016) ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società. Il comma 89 dell'art.1 della L. 208/2015 ha infatti previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche "agli enti aventi le stesse finalità sociali - degli Istituti Autonomi Case Popolari istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di house providing" delle agevolazioni ex art. 6 DPR 601/73 (ossia il dimezzamento dell'aliquota Ires ordinaria).



## Nota integrativa, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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

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

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €342.012 (€133.595 nel precedente esercizio).

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
<b>Costo</b>	0	0	0	122.827	0	0	10.077.363	10.200.190
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	0	0	0	122.410	0	0	9.944.185	10.066.595
<b>Valore di bilancio</b>	0	0	0	417	0	0	133.178	133.595
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	0	0	0	350	0	0	0	350
<b>Altre variazioni</b>	0	0	0	0	0	0	208.767	208.767
<b>Totale variazioni</b>	0	0	0	(350)	0	0	208.767	208.417
<b>Valore di fine esercizio</b>								
<b>Costo</b>	0	0	0	122.827	0	0	11.215.861	11.338.688
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	0	0	0	122.760	0	0	10.873.916	10.996.676
<b>Valore di bilancio</b>	0	0	0	67	0	0	341.945	342.012

Le altre immobilizzazioni immateriali consistono in Interventi di Manutenzione Straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione Beni di Terzi, e sono rilevate contabilmente con il Metodo Diretto. Il valore indicato nella casella Ammortamento/Fondo Ammortamento è relativo ai finanziamenti regionali ricevuto per l'attuazione di tali interventi.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €341.945 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Manutenzione straord.rec.risan.e ristruttur.beni di terzi	133.178	208.767	341.945
<b>Totale</b>	133.178	208.767	341.945

#### *Composizione dei "costi di impianto e ampliamento" e dei "costi di sviluppo"*

Non sono stati sostenuti nell'esercizio 2023 costi di impianto e ampliamento

Il prospetto "Dettaglio costi di impianto e ampliamento" non contiene valori significativi.

#### *Composizione dei costi di sviluppo:*

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

## Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €5.265.683 (€5.297.958 nel precedente esercizio).

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	36.423.576	198.490	2.099	36.624.165
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	31.170.121	156.086	0	31.326.207
<b>Valore di bilancio</b>	5.253.455	42.404	2.099	5.297.958
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	13.575	0	0	13.575
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	128.492	14.501	0	142.993
<b>Altre variazioni</b>	28.715	25.357	70.221	124.293
<b>Totale variazioni</b>	(113.352)	10.856	70.221	(32.275)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	36.438.716	223.846	72.320	36.734.882
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	31.298.613	170.586	0	31.469.199
<b>Valore di bilancio</b>	5.140.103	53.260	72.320	5.265.683

Nell'esercizio 2022 è stata dichiarata la fine lavori relativa alla costruzione di n.16 alloggi di proprietà della società situati in Via Orcagna 57 a Grosseto. Di questi 16 alloggi, 6 sono stati locati a partire dal mese di Aprile 2023, altri 4 sono stati locati a partire dal mese di Maggio 2023, mentre i restanti 4 alloggi sono rimasti sfitti per tutto il 2023. Considerando l'esercizio 2023 come l'anno di entrata in funzione del fabbricato di Via Orcagna è stato calcolato l'ammortamento riducendo del 50% l'aliquota come previsto dall'art. 102 del TUIR.

### Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €53.260 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Mobili ed arredi	5.647	12.796	18.443
Macchine per ufficio	17.464	3.571	21.035
Automezzi	18.737	(5.353)	13.384
Attrezzature	556	(159)	397
<b>Totale</b>	<b>42.404</b>	<b>10.855</b>	<b>53.259</b>

### Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
Mobili e arredi	15.730
Attrezzature varie	75
Altro	159
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	90.174
Autoveicoli	32.094
<b>Totale</b>	<b>138.232</b>

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

Nell'esercizio 2023 non risultano beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta.

Il prospetto "Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta" non contiene valori significativi.

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

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
<b>Valori iniziali</b>						
Costo lordo	29.366.477	0	0	0	10.450.325	39.816.802
Contributi	29.366.477	0	0	0	10.315.047	39.681.524
Costo netto	0	0	0	0	135.278	135.278
<b>Valori contabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135.278</b>	<b>135.278</b>
<b>Incrementi/(Decrementi) esercizio</b>						
Acquisti/(Alienazioni)	0	0	0	0	1.504.139	1.504.139
Contributi	0	0	0	0	1.122.150	1.122.150
<b>Valori finali</b>						
Costo lordo	29.366.477	0	0	0	11.954.464	41.320.941
Contributi	29.366.477	0	0	0	11.437.197	40.803.674
Costo netto	0	0	0	0	517.267	517.267
<b>Valori contabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>517.267</b>	<b>517.267</b>

### Altre Informazioni

Per una maggiore chiarezza dei dati esposti nello Stato Patrimoniale si fornisce il dettaglio delle categorie di beni che compongono la voce "Terreni e Fabbricati":

Terreni:

Terreni edificabili.....euro 92.332

Terreni non edificabili.....euro 117.835

Terreni edificati.....euro 1.555.228

Totale terreni.....euro 1.765.395  
Fabbricati:  
Stabili di proprietà in locazione.....euro 2.926.069  
Stabili di proprietà in uso diretto.....euro 448.639  
Totale stabili in proprietà.....euro 3.374.708

Fabbricati realizzati in concessione.....euro 29.366.477  
Finanziamenti ERP ricevuti.....euro 29.366.477  
Differenza..... euro 0

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione.....euro 738.602  
Finanziamento ERP ricevuto.....euro 666.282  
Differenza.....euro 72.320

L'importo di euro 2.099 relativo ai fabbricati in corso di realizzazione in concessione, rappresentano il finanziamento di edilizia sovvenzionata da ricevere dalla Regione Toscana.

### Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

### Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

#### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Il prospetto "Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie" non contiene valori significativi.

Il prospetto "Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie" non contiene valori significativi.

#### **Partecipazioni in imprese controllate**

Non risultano partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Non risultano partecipazioni in imprese collegate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile.

### Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non risultano crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

## Attivo circolante

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.865.446 (€1.852.499 nel precedente esercizio).

Le materie prime, sussidiarie e di consumo sono costituiti dai seguenti terreni edificabili:

- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione centro servizi destinato alla vendita per euro 214.702;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 362.793;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 795.191
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 492.760.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	1.852.499	12.947	1.865.446
<b>Totale rimanenze</b>	1.852.499	12.947	1.865.446

### Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €3.236.184 (€3.195.127 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.477.736	1.537.389	3.015.125	121.091	2.894.034
Crediti tributari	54.623	14.101	68.724		68.724
Imposte anticipate			62.178		62.178
Verso altri	211.248	0	211.248	0	211.248
<b>Totale</b>	<b>1.743.607</b>	<b>1.551.490</b>	<b>3.357.275</b>	<b>121.091</b>	<b>3.236.184</b>

Fra i Crediti tributari è stato registrato "Credito Tributario per agevolazione Superbonus 110 art. 119 c1 lett.a) DL 34 /2020 per i lavori di efficientamento energetico eseguiti nell'esercizio 2021 sul fabbricato di Via Lago di Garda 31-35 a Grosseto per euro 21.364 che hanno generato un credito tributario di euro 23.500, usufruibile in 5 anni. Nel 2023 per incapienza di imposta non sarà possibile detrarre dall'Ires la quota di competenza del credito.

Per una maggiore chiarezza dei dati esposti nello Stato Patrimoniale si fornisce il dettaglio della voce Crediti Tributari:

- Erario IRES a credito Euro 27.917
- Erario IRAP a credito Euro 8.621
- IVA a credito dichiarazione annuale Euro 10.439
- Erario imposta sostitutiva TFR a credito Euro 7.646
- Creduto per agevolazione SuperBonus Euro 14.101

### Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.894.544	(510)	2.894.034	1.356.645	1.537.389	858.520
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14.101	54.623	68.724	54.623	14.101	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	90.574	(28.396)	62.178			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	195.908	15.340	211.248	211.248	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.195.127</b>	<b>41.057</b>	<b>3.236.184</b>	<b>1.622.516</b>	<b>1.551.490</b>	<b>858.520</b>

### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.894.034	2.894.034
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	68.724	68.724
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	62.178	62.178
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	211.248	211.248
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.236.184</b>	<b>3.236.184</b>

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

Non risultano iscritti nell'attivo circolante crediti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

#### Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese controllate

#### Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese collegate.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €6.462.821 (€6.987.935 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	6.985.892	(524.622)	6.461.270
<b>Assegni</b>	0	-	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.043	(492)	1.551
<b>Totale disponibilità liquide</b>	6.987.935	(525.114)	6.462.821

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti attivi sono pari a €109.337 (€82.689 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	0	24.451	24.451
<b>Risconti attivi</b>	82.689	2.197	84.886
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	82.689	26.648	109.337

Descrizione	Importo
Interessi bancari su depositi a scadenza	24.451
<b>Totale</b>	24.451

#### *Composizione dei risconti attivi*

Descrizione	Importo
Per spese per automezzi	157

Per gestione sistema informativo	20.508
Per costo buoni pasto per il personale	24
Per imposta registro contratti locazione	23.265
Per acquisto giorn.riviste e pubblicazioni	1.195
Per compensi e rimb. ad amministratori	491
Per altri costi del personale	2.146
Per spese postali e telefoniche	169
Per Carburanti e lubrificanti per automezzi	4.403
Per Assicurazione degli alloggi e locali	32.528
<b>Totale</b>	<b>84.886</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

Non risultano oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

### Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non risultano iscritte in bilancio svalutazioni per perdite durevoli da valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali.


### Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Non risultano iscritte in bilancio rivalutazioni delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €7.146.720 (€7.135.168 nel precedente esercizio).

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	78.795	0	0	1.975	0	0		80.770
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
<b>Altre riserve</b>								
Riserva straordinaria	1.497.007	0	0	37.520	0	0		1.534.527
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
<b>Totale altre riserve</b>	3.016.878	0	0	37.520	0	0		3.054.398
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	39.495	0	(39.495)	0	0	0	11.552	11.552
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	7.135.168	0	(39.495)	39.495	0	0	11.552	7.146.720

### Dettaglio delle varie altre riserve

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

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva legale	78.423	0	0	372	0	0		78.795
<b>Altre riserve</b>								
Riserva straordinaria	1.489.942	0	0	7.065	0	0		1.497.007
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871

<b>Totale altre riserve</b>	3.009.813	0	0	7.065	0	0		3.016.878
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	7.437	0	(7.437)	0	0	0	39.495	39.495
<b>Totale Patrimonio netto</b>	7.095.673	0	(7.437)	7.437	0	0	39.495	7.135.168

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale</b>	4.000.000			0	0	0
<b>Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>	0			-	-	-
<b>Riserve di rivalutazione</b>	0			-	-	-
<b>Riserva legale</b>	80.770	riserva di utili	A-B	0	0	0
<b>Riserve statutarie</b>	0			-	-	-
<b>Altre riserve</b>						
<b>Riserva straordinaria</b>	1.534.527	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
<b>Varie altre riserve</b>	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
<b>Totale altre riserve</b>	3.054.398			0	0	0
<b>Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi</b>	0			-	-	-
<b>Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</b>	0			-	-	-
<b>Totale</b>	7.135.168			0	0	0

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

## **Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
<b>Riserva rischi generici da stima di conferimento</b>	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
<b>Totale</b>	1.519.871					

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

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

Non risultano iscritte in bilancio riserve per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi.

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

### Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte in bilancio Riserve di rivalutazione

Il prospetto "Riserve di rivalutazione" non contiene valori significativi.

### Riserva indisponibile art. 60, comma 7-ter D.L. 104/2020

Non è iscritta in bilancio alcuna Riserva indisponibile art.60 comma 7-ter D.L. 104/2020.

Il prospetto "Riserva indisponibile " non contiene valori significativi.

### Perdite e riduzioni di capitale

Non sono state conseguite perdite d'esercizio

ANNO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Capitale Sociale	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserve	0	0	0	0	0	0	0	0
Perdite d'esercizio a.p.	0	0	0	0	0	0	0	0
Perdite d'esercizio (anni precedenti) a copertura posticipata	0	0	0	0	0	0	0	0
Perdita d'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile d'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimonio Netto	0	0	0	0	0	0	0	0

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €646.809 (€876.464 nel precedente esercizio). sono costituiti da:

- "Fondo Sociale situazione di disagio economico" previsto dall'art.32-bis della Legge Regionale n.96/1996 e successive modifiche per euro 194.535;
- "Fondo rischi per contribuzione minore INPS in contenzioso" per euro 452.274.

Nel 2023 è stato utilizzato il Fondo rischi per contribuzione minore INPS in contenzioso per Euro 226.655 per il pagamento dell'atto di precetto, sentenza della Corte d'Appello di Firenze n.425/2022.

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	876.464	876.464
Variazioni nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	229.655	229.655
Totale variazioni	0	0	0	(229.655)	(229.655)
Valore di fine esercizio	0	0	0	646.809	646.809

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €830.638 (€759.650 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	759.650
Variazioni nell'esercizio	

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Accantonamento nell'esercizio	77.136
Utilizzo nell'esercizio	1.428
Altre variazioni	(4.720)
Totale variazioni	70.988
Valore di fine esercizio	830.638

## Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €8.656.461 (€8.777.239 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso altri finanziatori	2.644.513	275.429	2.919.942
Acconti	673.252	19.200	692.452
Debiti verso fornitori	336.486	112.601	449.087
Debiti tributari	88.620	(45.531)	43.089
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	98.223	(6.208)	92.015
Altri debiti	4.936.145	(476.269)	4.459.876
<b>Totale</b>	<b>8.777.239</b>	<b>(120.778)</b>	<b>8.656.461</b>

## Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso altri finanziatori	2.644.513	275.429	2.919.942	2.919.942	0	0
Acconti	673.252	19.200	692.452	1.000	691.452	687.452
Debiti verso fornitori	336.486	112.601	449.087	449.087	0	0
Debiti tributari	88.620	(45.531)	43.089	43.089	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.223	(6.208)	92.015	92.015	0	0
Altri debiti	4.936.145	(476.269)	4.459.876	2.922.487	1.537.389	858.520
<b>Totale debiti</b>	<b>8.777.239</b>	<b>(120.778)</b>	<b>8.656.461</b>	<b>6.427.620</b>	<b>2.228.841</b>	<b>1.545.972</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso altri finanziatori	2.919.942	2.919.942

Area geografica	ITALIA	Totale
Acconti	692.452	692.452
Debiti verso fornitori	449.087	449.087
Debiti tributari	43.089	43.089
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	92.015	92.015
Altri debiti	4.459.876	4.459.876
<b>Debiti</b>	<b>8.656.461</b>	<b>8.656.461</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso altri finanziatori	2.919.942	2.919.942
Acconti	692.452	692.452
Debiti verso fornitori	449.087	449.087
Debiti tributari	43.089	43.089
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	92.015	92.015
Altri debiti	4.459.876	4.459.876
<b>Totale debiti</b>	<b>8.656.461</b>	<b>8.656.461</b>

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

Non risultano iscritti in bilancio debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Non risultano iscritti in bilancio finanziamenti effettuati dai soci della società.

### **Ristrutturazione del debito**

Nell'esercizio corrente la società, non ha attivato un'operazione di ristrutturazione del debito.

-

La seguente tabella evidenzia la suddivisione del debito in funzione della natura del creditore:

	Debiti ristrutturati scaduti	Debiti ristrutturati non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% Debiti ristrutturati	% Altri debiti
Debiti verso fornitori	0	0	449.087	449.087	0,00	100,00
Debiti verso altri finanziatori	0	0	2.919.942	2.919.942	0,00	100,00
Debiti tributari	0	0	43.089	43.089	0,00	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	92.015	92.015	0,00	100,00
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.504.133</b>	<b>3.504.133</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>

## Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €855 (€1.282 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti passivi</b>	1.282	(427)	855
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.282	(427)	855

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti passivi</b>	1.282	(427)	855
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	1.282	(427)	855

Descrizione	Importo
Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 art.119 c1 lett. a) DL 24/2020	855
<b>Totale</b>	855

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	3.885.344
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	197.696
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	40.479
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	338
Affitti delle aree	3.905
Compensi tecnici per interv.manut.straord.risan.ristrutt.e recupero	10.788
<b>Totale</b>	<b>4.138.550</b>

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	4.138.550
<b>Totale</b>	<b>4.138.550</b>

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €34.019 (€55.893 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	20.179	(9.024)	11.155
Altri			
Altri ricavi e proventi	35.714	(12.850)	22.864
<b>Totale altri</b>	<b>35.714</b>	<b>(12.850)</b>	<b>22.864</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>55.893</b>	<b>(21.874)</b>	<b>34.019</b>

### Contributi in conto esercizio

Il Contributo in conto esercizio di Euro 11.155 è relativo alla pratica edilizia per efficientamento energetico del Fabbricato di Via Berchet, 1 in Grosseto per il quale abbiamo usufruito dello sconto in fattura previsto dal DL 34/2020 art.119 Superbonus 110.

## Costi della produzione

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €2.041.223 (€1.821.610 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	204.850	14.781	219.631
Spese di amministrazione degli stabili	618.636	73.312	691.948
Spese di manutenzione degli stabili	750.977	338.579	1.089.556
Spese gestione servizi a rimborso	300	38	338
Spese dell'attività costruttiva	246.847	(207.097)	39.750
<b>Totale</b>	<b>1.821.610</b>	<b>219.613</b>	<b>2.041.223</b>

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €259.742 (€271.359 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	2.820	(226)	2.594
Altri	268.539	(11.391)	257.148
<b>Totale</b>	<b>271.359</b>	<b>(11.617)</b>	<b>259.742</b>

La voce Altri delle Spese per godimento beni di terzi si riferisce alla quota destinata ai comuni per finalità di ERP, pari al 7% degli introiti 2023 da canoni di locazione così come previsto dall'art.6 del Contratto di Servizio.

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €415.022 (€783.716 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	1.375	165	1.540
ICI/IMU	68.084	5.975	74.059
Imposta di registro	200	1.800	2.000
IVA indetraibile	122.292	(11.328)	110.964
Diritti camerali	516	0	516
Perdite su crediti	8.803	(4.441)	4.362
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.326	93	4.419
Altri oneri di gestione	578.120	(360.958)	217.162
<b>Totale</b>	<b>783.716</b>	<b>(368.694)</b>	<b>415.022</b>

## Proventi e oneri finanziari

### Composizione dei proventi da partecipazione

Non risultano iscritti in bilancio Proventi da partecipazione.

### Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 124.532 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche ed istituti di credito euro 44.569;
- Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 euro 427;
- Interessi da assegnarsi per indennità di mora su canoni scaduti euro 65.918;
- Interessi da assegnarsi per dilazione debiti euro 13.618

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	124.532
<b>Totale</b>	<b>124.532</b>

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	4.897
<b>Totale</b>	<b>4.897</b>

### **Utili e perdite su cambi**

Non risultano iscritti in bilancio utili e perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati:

## **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

Il prospetto "Utili e perdite su cambi" non contiene valori significativi.

### **RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI**

Non risultano iscritti in bilancio ricavi di entità o incidenza eccezionali:

### **COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI**

Non risultano iscritti in bilancio costi di entità o incidenza eccezionali:

## **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
<b>IRES</b>	3.944	0	0	(28.396)	
<b>IRAP</b>	3.413	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>7.357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(28.396)</b>	<b>0</b>

Si evidenzia che, a partire dall'esercizio 2016, la società beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES come previsto dalla Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016), che con l'art.89 integra l'art.6 del DPR 601/73 al comma 1, letter c-bis), con "nonchè enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai

requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31/12/2013".

L'aliquota fiscale applicata ai fini IRAP risulta essere quella ordinaria del 3,90%

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

In questo esercizio si sono rilevate imposte anticipate ai fini Ires per l'accantonamento di euro 25.000 al Fondo svalutazione crediti.

Per tale accantonamenti non sono state rilevate imposte anticipate ai fini Irap.

In questo esercizio si sono annullati crediti per imposte anticipate Ires, relativi ad esercizi precedenti, per utilizzo del Fondo svalutazione crediti per cancellazione dei crediti commerciali divenuti inesigibili nell'anno 2023 per euro 31.979 e per l'utilizzo del Fondo rischi per contribuzione minore INPS per euro 229.655..

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si reverseranno le differenze temporanee, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

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

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	(236.634)
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	236.634
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(90.574)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	28.396
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(62.178)

## Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
<b>Altre svalutazioni e accantonamenti indeducibili</b>	681.930	(229.655)	452.275	12,00%	(27.559)	0,00%	0
<b>Accantonamento svalutazione crediti commerciali</b>	122.856	(6.979)	115.877	12,00%	(837)	0,00%	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Il prospetto "Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva" non contiene valori significativi.

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

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

#### Fondo per imposte differite

Non risulta iscritto in bilancio il Fondo per imposte differite

Il prospetto "Composizione e movimenti passività per imposte differite" non contiene valori significativi.

-

-

#### Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	TOTALE
<b>1. Importo iniziale</b>	90.574	90.574
<b>2. Aumenti</b>		
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	3.000	3.000
2.2. Altri aumenti	0	0
<b>3. Diminuzioni</b>		
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	31.396	31.396
3.2. Altre diminuzioni	0	0
<b>4. Importo finale</b>	62.178	62.178

#### **Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico**

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

Descrizione	IRES	IRAP
<b>Risultato prima delle imposte risultante da bilancio</b>	47.305	
<b>Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento</b>	0	
<b>Risultato prima delle imposte</b>	47.305	
<b>Valore della produzione al netto delle deduzioni</b>		(72.329)
<b>Onere fiscale teorico (aliquota base)</b>	5.677	(2.821)
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi</b>	0	0
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi</b>	25.000	0
<b>Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti</b>	0	0
<b>Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti</b>	0	0
<b>Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	(39.438)	159.848

<b>Imponibile fiscale</b>	32.867	87.519
<b>Utilizzo perdite fiscali pregresse</b>	0	
<b>Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse</b>	32.867	
<b>Valore della produzione estera</b>		0
<b>Imponibile fiscale al netto valore produzione estera</b>		87.519
<b>Imposte correnti (aliquota base)</b>	3.944	3.413
<b>Abbattimenti per agevolazioni fiscali</b>	3.944	3.413
<b>Imposte correnti effettive</b>	0	0

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	24
Totale Dipendenti	28

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	39.195	20.804

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.800
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>7.800</b>

## Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

## Titoli emessi dalla società

Non risultano titoli emessi dalla società.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Non risultano emessi strumenti finanziari.

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

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 24.554.506 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d'Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

Tali importi sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con i proventi derivanti dai rientri di cui alla legge n. 560/1993, art. 1 commi 13 e 14 e con le risorse di cui all'art.23 della legge regionale toscana n.96/1996 poi modificata dalla legge regionale toscana n.2/2019.

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1356 del 28/11/2022, risultano fondi impegnati per euro 21.208.754 e fondi da impegnare per euro 3.345.752

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

### Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad specifici affari

Non sono da segnalare informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati a specifici affari.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Il prospetto "Dettaglio operazioni con parti correlate" non contiene valori significativi.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Non risultano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che potrebbero avere effetto oltre che sulla gestione dell'esercizio 2023 sul futuro sviluppo e sulla futura continuità aziendale della società.

31/12/2023

## **Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata**

Non esistono le fattispecie di cui all'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile:

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

Non sussistono strumenti finanziari derivati.

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

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

## **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito sono riepilogate le sovvenzioni-finanziamenti (*contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici*) ricevute nell'anno 2023 dalle pubbliche amministrazioni:

- 1) Regione Toscana: Finanziamento Manutenzione Ripristino. Qualificazione patrimonio ERP-DGRT 648/20  
- Euro

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio (Utile di esercizio di euro 11.552) come segue:

di accantonare la quota del 5% l'utile di esercizio pari ad euro 578 alla Riserva Legale e la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

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

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

## **Nota integrativa, parte finale**

**Per il Consiglio di Amministrazione**

**Il Presidente Rag. Mario Pellegrini**

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

---

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE**

**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2023**

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato positivo di Euro 11.552. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di Euro 39.495.

Si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, corredato della Relazione sulla Gestione.

Tale relazione fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 del codice civile e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.

Al 31/12/2023 si è chiuso il ventesimo esercizio sociale, infatti la società, a totale capitale pubblico, è stata costituita fra i 28 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 legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) situati nel territorio di loro competenza, ha istituito i LODE (Livelli Ottimali di Esercizio) che hanno compiti di programmazione per l'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa ed ha disposto la trasformazione delle ATER in nuovi soggetti gestori di natura privatistica. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività largamente prevalente della Società.

Infatti, 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, nel rispetto del contratto di servizio oltre che 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.

La missione aziendale della Società può essere sintetizzata in:

- Gestione ed amministrazione di immobili abitativi di proprietà dei Comuni soci;
- Attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori per la realizzazione e la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Risulta quindi evidente che, essendo la nostra attività indirizzata alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica con attività principale diretta alla conservazione e alla valorizzazione di tale patrimonio, la gestione di tale attività non possa essere basata su una logica di profitto, ma avrà come obiettivi finalità di solidarietà sociale e ambientale nel territorio della provincia di Grosseto ovvero svolge un'attività socialmente utile.

Le funzioni previste dalla LRT 77/98 sono affidate alla Società dai Comuni partecipanti al LODE Grossetano, "*in house providing*", ovvero senza l'effettuazione di procedure di gara per l'individuazione del soggetto cui affidarle. L'affidamento è formalizzato attraverso un contratto di servizio stipulato con il LODE. Il contratto di servizio in vigore è stato stipulato in data 20/04/2023.

La sempre maggiore richiesta, da parte dei cittadini in difficoltà economica, di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, è stata parzialmente soddisfatta da questa società che nel corso dell'esercizio 2023 ha incrementando notevolmente i lavori di manutenzione e ripristino degli alloggi di risulta, concludendo anche nuovi contratti di appalto dei lavori.

Dal punto di vista finanziario la copertura di parte di questi lavori è garantita dal DGRT 21.606 del 20/12/2019 che ha disposto di mettere a disposizione dei soggetti gestori i residui di bilancio regionale per gli interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi ERP, nonché dal Decreto della Giunta Regionale toscana n. 648/2020 che ha messo a disposizione dei soggetti gestori di ERP fondi destinati agli interventi di manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP. Un altro contributo finanziario per la copertura dei lavori di manutenzione è stato rappresentato dall'erogazione dell'ultima tranche della Legge 80/2014 con la quale si sono ricollocate i residui non utilizzati relativi al finanziamento previsto per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi ERP di risulta e per la realizzazione di opere condominiali di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica. Nel 2023 la società ha ricevuto la seconda tranche dei finanziamenti previsti dal PNRR per gli interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati di Via Jugoslavia e di Via Aldo Fabrizi/Sergio Leone a Grosseto.

Nonostante i finanziamenti ricevuti, il gettito dei canoni resta l'unica fonte rilevante e certa con la quale si riesce ad assicurare la gestione ordinaria del patrimonio di ERP.

L'attuazione della L.R.T. n. 5/2014 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla realizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" sta procedendo secondo i criteri quantitativi e di priorità dettati dalla Legge e stabiliti dai Comuni proprietari degli alloggi.

## Situazione della Società

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

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	67	417	- 350
Immobilizzazioni immateriali Erp	341.945	133.178	208.767
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>342.012</b>	<b>133.595</b>	<b>208.417</b>
Immobilizzazioni materiali Non Erp	5.193.363	5.295.859	- 102.496
Immobilizzazioni materiali Erp	72.320	2.099	70.221
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>5.265.683</b>	<b>5.297.958</b>	<b>- 32.275</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.551.490	1.516.638	34.852
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.551.490</b>	<b>1.516.638</b>	<b>34.852</b>
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>7.159.185</b>	<b>6.948.191</b>	<b>210.994</b>
Rimanenze	<b>1.865.446</b>	<b>1.852.499</b>	<b>12.947</b>
Crediti commerciali	1.150.249	1.162.717	- 12.468
Altri crediti	534.445	515.772	18.673
<b>totale crediti</b>	<b>1.684.694</b>	<b>1.678.489</b>	<b>6.205</b>
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	6.462.821	6.987.935	- 525.114
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.462.821</b>	<b>6.987.935</b>	<b>- 525.114</b>
Ratei e risconti attivi	<b>109.337</b>	<b>82.689</b>	<b>26.648</b>
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>10.122.298</b>	<b>10.601.612</b>	<b>- 479.314</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>17.281.483</b>	<b>17.549.803</b>	<b>- 268.320</b>
Debiti Fornitori	281.722	162.537	119.185
Debiti Fornitori interventi edilizi	167.365	173.949	- 6.584
Acconti	1.000	4.380	- 3.380
Debiti tributari e previdenziali	135.104	186.843	- 51.739
Debiti verso altri finanziatori	2.919.942	2.644.513	275.429
Altri debiti	2.922.487	3.419.507	- 497.020
<b>Totale debiti</b>	<b>6.427.620</b>	<b>6.591.729</b>	<b>- 164.109</b>
Ratei e risconti passivi	<b>855</b>	<b>1.282</b>	<b>- 427</b>
<b>PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>6.428.475</b>	<b>6.593.011</b>	<b>- 164.536</b>
Trattamento di fine rapporto	<b>830.638</b>	<b>759.650</b>	<b>70.988</b>
Fondi per rischi ed oneri	<b>646.809</b>	<b>876.464</b>	<b>- 229.655</b>
Altri debiti a medio e lungo termine	<b>2.228.841</b>	<b>2.185.510</b>	<b>43.331</b>
<b>PASSIVITA' A MEDIO-LUNGO TERMINE</b>	<b>3.706.288</b>	<b>3.821.624</b>	<b>- 115.336</b>
Capitale conferito	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>	<b>-</b>
Riserve	<b>3.135.168</b>	<b>3.095.673</b>	<b>39.495</b>
Reddito netto	<b>11.552</b>	<b>39.495</b>	<b>- 27.943</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>7.146.720</b>	<b>7.135.168</b>	<b>11.552</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>17.281.483</b>	<b>17.549.803</b>	<b>- 268.320</b>

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

<b>INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE</b>			<b>2023</b>	<b>2022</b>
A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{7.146.720}{7.159.185} =$	1,00	1,03
B)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{10.853.008}{7.159.185} =$	1,52	1,58
C)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi} + \text{rimanenze}}$	$\frac{10.853.008}{9.024.631} =$	1,20	1,24
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{7.146.720}{17.281.483} =$	0,41	0,41
<b>INDICI DI LIQUIDITA'</b>			<b>2023</b>	<b>2022</b>
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{10.122.298}{6.428.475} =$	1,57	1,61
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{8.256.852}{6.428.475} =$	1,28	1,33
G)	Margine di Tesoreria	€ 1.828.377		€ 2.156.102

Si rileva pertanto:

#### **INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE:**

- l'indice A – Auto-copertura delle immobilizzazioni con quoziente pari a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio-lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio, indica quindi una buona solidità;
- l'indice B – Copertura globale delle immobilizzazioni permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 52% gli impieghi fissi;
- l'indice C – Copertura globale delle immobilizzazioni + Rimanenze 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 – Autonomia Finanziaria indica un'altra situazione di equilibrio finanziario, infatti il capitale proprio finanzia il 41% di tutto il capitale investito.

Gli indici di cui sopra vanno comunque letti alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), rapporti estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

## INDICI DI LIQUIDITA':

- l'indice E – Indice di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 1,57 indica una situazione di liquidità ottimale, ovvero indica la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- l'indice F – Indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,28 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

Il Margine di Tesoreria esprime la capacità dell'azienda di far fronte mediante le risorse liquide o prontamente liquidabili alle uscite determinate dai debiti a breve termine. Il Margine di Tesoreria deve essere positivo, se negativo segnala la difficoltà dell'azienda nel far fronte alle passività.

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 24.554.506 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

Tali importi sono destinati agli interventi edilizi, finanziati con i proventi derivanti dai rientri di cui alla legge n. 560/1993, art 1 commi 13 e 14 e con le risorse di cui all'art. 23 della legge regionale toscana n. 96/1996 ed all'art. 29 della legge regionale toscana n. 2/2019.

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1356 del 28/11/2022, risultano fondi impegnati per euro 21.208.754 e fondi da impegnare per euro 3.345.752.

## Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 11.552 (esercizio precedente euro 39.495).

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.138.550	4.305.147	- 166.597
Variazioni delle rimanenze	-	- 2.381.022	2.381.022
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	121.146	2.689.028	- 2.567.882
Altri ricavi e proventi	34.019	55.893	- 21.874
Totale valore della produzione	4.293.715	4.669.046	- 375.331
Costi esterni	2.641.650	2.440.662	200.988
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.652.065</b>	<b>2.228.384</b>	- <b>576.319</b>
Costo del lavoro	1.468.687	1.504.488	- 35.801
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>183.378</b>	<b>723.896</b>	- <b>540.518</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	173.556	293.575	- 120.019
<b>Risultato operativo</b>	<b>9.822</b>	<b>430.321</b>	- <b>420.499</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.29 LR.2/2019	- 82.151	- 436.424	354.273
Proventi e oneri finanziari	119.634	70.852	48.782
<b>Risultato ordinario</b>	<b>47.305</b>	<b>64.749</b>	- <b>17.444</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>47.305</b>	<b>64.749</b>	- <b>17.444</b>
Imposte sul reddito	35.753	25.254	10.499
<b>Risultato netto</b>	<b>11.552</b>	<b>39.495</b>	- <b>27.943</b>

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri diversi di gestione la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 29 della L.R.T. 2/2019 (ossia la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l'importo di euro 82.151.

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

Le attività aziendali sono state suddivise in "**Gestioni immobiliari**" e "**Altre attività – Interventi edilizi destinati alla vendita**". Le **gestioni immobiliari** a loro volta sono state suddivise in "**Gestione immobili ERP**", in "**Gestione immobili NON ERP**" e in "**Gestioni diverse per conto terzi**". Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP e NON ERP e in proporzione ai ricavi per le gestioni diverse per conto terzi. Alle **Altre attività** – "**Interventi edilizi destinati alla vendita**" sono stati imputati i costi e i ricavi inerenti tali attività.

Di seguito si rappresentano le risultanze del suddetto prospetto di riclassificazione di tutti i costi e di tutti i ricavi alle varie attività:

<b>ESERCIZIO 2023</b>			
	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 4.147.011,94	€ 4.064.860,94	€ 82.151,00
Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96		€ 82.151,00	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 245.543,45	€ 247.239,09	-€ 1.695,64
Attività diverse per c/terzi	€ 25.690,85	€ 12.443,38	€ 13.247,47
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 4.418.246,24</b>	<b>€ 4.406.694,41</b>	<b>€ 11.551,83</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ -	-€ 0,00	€ 0,00
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ -</b>	<b>-€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 4.418.246,24</b>	<b>€ 4.406.694,41</b>	<b>€ 11.551,83</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 11.552 è dato dalla somma algebrica dei risultati economici delle seguenti attività:

- Gestione Immobili non ERP – Perdita pari ad euro 1.696;
- Gestione Attività diverse per conto terzi – Utile pari ad euro 13.248.

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

### ***Gestioni immobiliari***

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

L'attività della Società è rivolta quasi esclusivamente alla gestione del patrimonio ERP destinato a finalità sociali. Di conseguenza, la sua operatività non è indirizzata alla massimizzazione degli utili, ma all'incremento, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio gestito, oltre che al raggiungimento di un livello sempre migliore nella qualità del servizio prestato.

La società, in base alla normativa regionale vigente, nonché 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.

In base all'art. 29 della Legge Regionale 2 gennaio 2019 n.1, con i proventi dei canoni di locazione degli immobili la società deve provvedere a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili.

Con i proventi di ERP deve inoltre:

- riconoscere al "*Fondo Sociale*", previsto dall'art. 31 della L.R. 2/2019, il 3% della quota annuale delle entrate dei canoni di locazione degli alloggi di ERP;
- deve provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio di ERP.

L'eventuale avanzo della gestione canoni, come previsto dall'art. 29 della Legge Regionale n.2/2019, dovrà essere destinato alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché le nuove costruzioni.

I fatti gestionali al 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.677.469,12
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	179.313,04
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	40.479,29
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	337,78
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	92.431,08
Altri ricavi e proventi	€.	10.905,37
Proventi finanziari	€.	79.962,11
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	66.114,15
<b>Totale ricavi</b>	<b>€.</b>	<b>4.147.011,94</b>

Costi di amministrazione stabili	€.	653.953,35
Costi di manutenzione stabili	€.	1.039.622,90
Costi per servizi a rimborso	€.	337,78
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	7.639,43
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	257.148,06
Costi del personale	€.	1.446.730,43
Altri costi del personale	€.	10.663,60
Accantonamento per rischi su crediti	€.	29.866,76
Accantonamento fondo rischi-inps	€.	0,00
Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale art.31 LR 2/2019)	€.	109.945,23
Altri oneri diversi di gestione	€.	77.300,53
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	29.658,06
Costi e oneri generali di competenza	€.	401.994,81
<b>Totale costi</b>	<b>€.</b>	<b>4.064.860,94</b>

**Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 29 LR. 2/2019** € **82.151,00**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	97,26
ed è così destinato:		
- fondo sociale art. 31 LR. 2/2019	€	2,91
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	6,80
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	24,18
- costi del personale	€	38,54
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	12,98
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	8,88
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,80
	€	95,09
Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 29 LR. 2/2019	€	2,17
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>97,26</b>

Le risorse disponibili per l'assolvimento delle proprie funzioni sono limitate, essendo principalmente quelle provenienti dai canoni di locazione degli alloggi, determinati sulla base delle condizioni economiche e sociale dei propri utenti, come previsto dalla normativa di settore.

Il canone medio mensile per gli alloggi ERP locati è passato dai 103,51 euro dell'esercizio 2022 ai 97,26 euro dell'esercizio 2023. Questa diminuzione del canone medio mensile è fisiologico per la Edilizia Provinciale Grossetana spa, in quanto come previsto dall'art. 28 della LR toscana n.2/2019 il soggetto gestore deve ogni anno pari aggiornare il canone di locazione prendendo come base il reddito fiscalmente imponibile conseguito dagli assegnatari nell'anno pari precedente e questo provoca un aumento del canone medio di locazione. L'anno dispari successivo gli assegnatari che si trovano ad aver avuto una riduzione del reddito percepito o una variazione nel nucleo familiare, provvedono a richiedere una revisione del canone di locazione e ciò determina la riduzione del canone medio di locazione.

La gestione degli immobili ERP registra un avanzo di euro 82.151,00 da destinare alle finalità previste dall'art. 29 della LR n. 2/2019.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e manutentiva relativa agli interventi di edilizia residenziale pubblica, finanziati con i proventi della legge 560/93, con le risorse derivanti dall'avanzo dei canoni di cui all'art. 29 della legge regionale 2/2019, con i rientri vincolati all'art. 25 della legge 513/1977 e con altri fondi di edilizia sovvenzionata, nell'esercizio 2023 sono state capitalizzate spese tecniche relative agli interventi costruttivi o di manutenzione straordinaria per euro 92.431.

Mentre si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 7.639.

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

Il 28/11/2022 è stato approvato con delibera della GRT n.1356 il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento delle risorse del Lode di Grosseto relative agli anni 2016-2019 dell'importo totale di euro 7.494.397,25.

Al 31/12/2023 gli interventi edilizi ERP sono i seguenti:

- lavori completati:

- Nuova costruzione n.6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009;
- Interventi di manutenzione facciata nel Comune di Massa Marittima (via Aldo Moro);
- Interventi di RE in Seggiano un alloggio ERP (via san Gervasio);
- Interventi di manutenzione facciata nel Comune di Sorano (P.zza Falcone e Borsellino);
- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. LA SELVA (n.2 alloggi EPR)

- in corso di costruzione (cantieri aperti):

- Lavori di manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni del fabbricato sito in via Jugoslavia 9-11-13-15-17 nel comune di Grosseto;
- Lavori di manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni del fabbricato sito in via Sergio Leone – Aldo Fabrizi nel comune di Grosseto;
- ARE per n.1 alloggio in CINIGIANO (P.zza Bologna);
- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. BAGNOLO (n.2 alloggi EPR)
- Vari appartamenti di risulta in provincia di Grosseto (n.8 Colline del Fiora e Albegna e n.5 Cono dell'Amiata);

- in corso di affidamento (gare concluse in corso di aggiudicazione definitiva):

- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. BAGNOLO (n.2 alloggi EPR)
- Vari appartamenti di risulta in provincia di Grosseto (n.3 San Quirico di Sorano);
- Interventi di manutenzione di n.2 alloggi in Pitigliano paese (Piazza San Gregorio fronte cattedrale), procedura di manifestazione d'interesse;

- in corso di affidamento (progettazione conclusa in fase di verifica):

- Vari appartamenti di risulta in provincia di Grosseto (n.5 Orbetello);
- Nuova costruzione n.22 alloggi LOTTO 4 loc Stiacciole nel Comune di Grosseto;

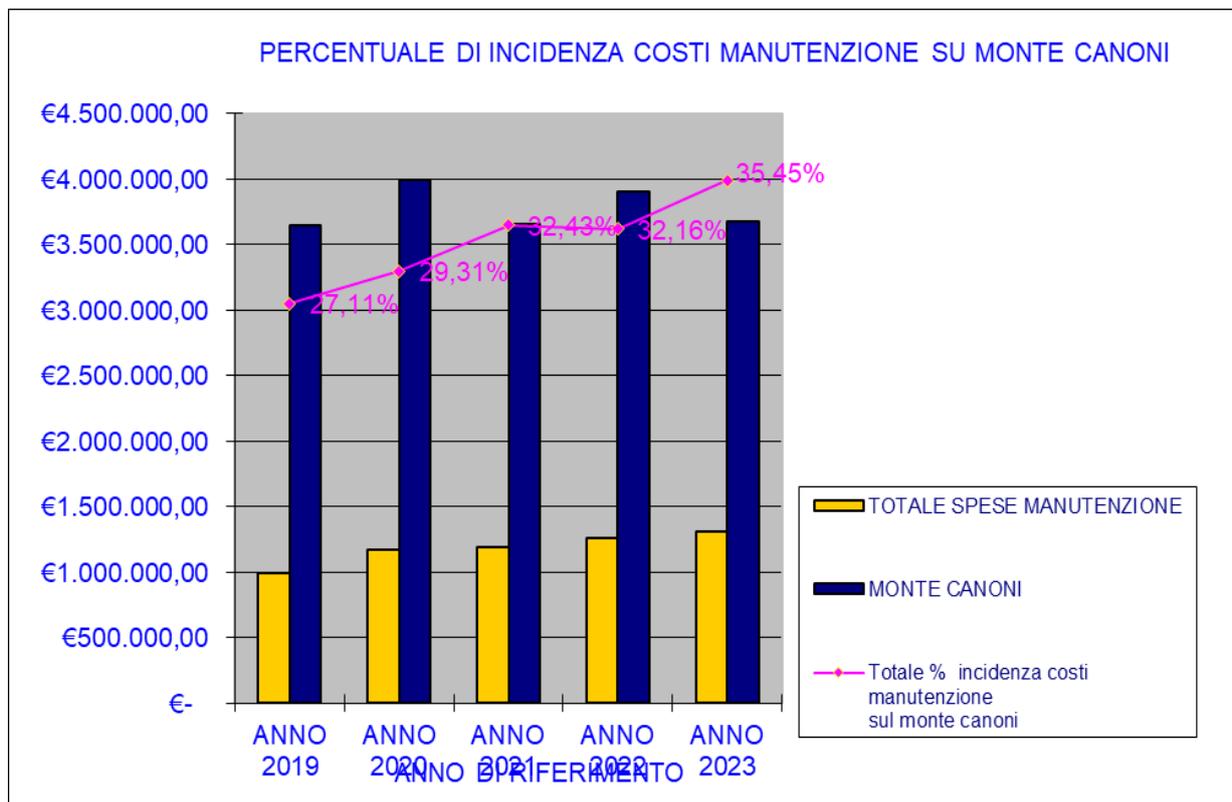
- in corso di progettazione esecutiva:

- Nuova costruzione n.38 alloggi in Via Sforzesca nel Comune di Grosseto;
- Nuova costruzione Opere di Urbanizzazione Via Sforzesca nel Comune di Grosseto;
- Vari appartamenti di risulta in provincia di Grosseto (in Grosseto n.5+5 alloggi);

Nella seguente tabella vengono evidenziati gli interventi ed i relativi costi sostenuti per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per il rimborso dei costi di manutenzione sostenuti dai condomini autogestiti degli ultimi 3 anni:

<b>RIEPILOGO MANUTENZIONE IMMOBILI ERP E INCIDENZA SU MONTE CANONI</b>			
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Richieste di intervento manutenzione	838	761	756
Numero di rassegnazioni	79	71	79
Rimborsi costi manutenzione a condomini	140	115	145
Spese man.ordinaria	€ 338.102,70	€ 308.596,94	€ 352.283,69
Spese man. Straordinaria	€ 555.350,47	€ 628.709,76	€ 505.801,11
Rimborsi ai condomini	€ 410.329,41	€ 317.300,31	€ 327.048,95
<b>Totale spese di manutenzione</b>	<b>€ 1.303.782,58</b>	<b>€ 1.254.607,01</b>	<b>€ 1.185.133,75</b>
Ricavi per canoni di locazione alloggi ERP	€ 3.677.469,12	€ 3.900.733,60	€ 3.654.064,87
<b>% di incidenza costi manutenzione sul monte canoni</b>	<b>35,45%</b>	<b>32,16%</b>	<b>32,43%</b>

	<b>ANNO 2019</b>	<b>ANNO 2020</b>	<b>ANNO 2021</b>	<b>ANNO 2022</b>	<b>ANNO 2023</b>
<b>TOTALE SPESE MANUTENZIONE</b>	<b>€ 989.746,60</b>	<b>€ 1.171.122,18</b>	<b>€ 1.185.133,75</b>	<b>€ 1.254.607,01</b>	<b>€ 1.303.782,58</b>
<b>MONTE CANONI</b>	<b>€ 3.650.705,55</b>	<b>€ 3.995.681,00</b>	<b>€ 3.654.064,87</b>	<b>€ 3.900.733,60</b>	<b>€ 3.677.469,12</b>
<b>Totale % incidenza costi manutenzione sul monte canoni</b>	<b>27,11%</b>	<b>29,31%</b>	<b>32,43%</b>	<b>32,16%</b>	<b>35,45%</b>



Come si evince dalla tabella il numero delle richieste di intervento per lavori di manutenzione negli alloggi assegnati nel 2023 è notevolmente aumentato rispetto a quello dell'esercizio precedente, sono stati trattati 838 lavori di manutenzione contro i 761 dell'anno precedente e di conseguenza è aumentata anche la spesa. Si è registrato anche un aumento nelle richieste di rimborso da parte dei condomini.

Il numero degli interventi di manutenzione sugli alloggi di risulta è incrementato rispetto all'anno precedente: sono stati mantenuti 79 alloggi ed al 31/12/2023 risultano in fase di ristrutturazione, con cantieri aperti, ulteriori 30 alloggi.

Da evidenziare come, a causa del ricambio generazionale degli assegnatari, si stanno sempre più sfruttando alloggi vetusti, che necessitano di maggiori interventi e di conseguenza i relativi costi di manutenzione sono sempre più alti. Mediamente in un anno la Società riesce a mantenere circa 75/80 alloggi, tuttavia negli ultimi anni se ne sono liberati molti di più, (per esempio nel 2023 sono stati 106 a fronte di 79 mantenuti). Inoltre, occorre ricordare come l'Ufficio manutenzione non possa, durante l'anno, gestire la manutenzione di un numero maggiore di alloggi, sia perché l'impegno dei dipendenti è già massimo, (ogni alloggio è un cantiere e quindi necessita di piani di sicurezza dedicati, notifiche preliminari, spesso anche della redazione di pratiche edilizie, di progetti termici, di controlli puntuali da parte della DL e del CSE, nonché di una sua precisa contabilità), sia perché deve essere rispettato il budget destinato alla manutenzione, tanto che ogni anno dobbiamo attingere ad altri finanziamenti. Si ricorda che l'EPG spa, deve provvedere al sostenimento dei costi di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria principalmente con gli introiti dei canoni di locazione fatturati agli assegnatari degli alloggi ERP, così come previsto dalla LR 2/2019 e solo marginalmente e sporadicamente può contare su finanziamenti regionali e/o statali; nell'anno 2023 sono stati eseguiti lavori di Manutenzione Straordinaria a fabbricati Erp finanziati per complessivi euro 1.138.498.

L'entrata in vigore dell'art.26 del D.L.50/2022 - Decreto Aiuto - riguardante le "Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori", per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, dispone che i prezzi regionali vengano eccezionalmente aggiornati; la conseguenza per la società, quale stazione appaltante, è stato un aumento dei costi di circa

30.600 euro per il 2023.

### Morosità

Si ritiene opportuno fare un breve inciso sul “fenomeno della morosità. Sotto questa voce, che emerge talvolta in modo eclatante dai bilanci dei soggetti gestori, sono raggruppate componenti sostanzialmente diverse tra loro: la morosità rilevata alla fine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala sia problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte di cancellazione di crediti inesigibili.

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza che continueranno ad essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese, dalla predisposizione di piani di rientro del debito accumulato ed infine dall'intervento dei Comuni soci per i nuclei familiari che versano in situazioni di disagio economico e sociale (art.13 punto 1 del Contratto di Servizio).

Il dato della morosità relativa al solo anno 2023, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, si attesta sul 5,77%, in diminuzione rispetto al dato registrato in pari data per il 2022 (6,11%).

Il dato della “morosità storica”, sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta essere del 0,91% (il dato relativo al 2022 era del 1,01%).

Quest'ultima percentuale riguarda crediti ormai datati nel tempo e per i quali si ritiene che sia molto bassa la possibilità di recupero. E' per questo motivo che nell'anno 2023 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell'attivo circolante di ulteriori euro 25.000.

### 2) Gestione immobili di proprietà non di E.R.P.

In questa gestione sono stati considerati tra i ricavi i canoni di locazione dei 24 locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società, i canoni di locazione dei 16 alloggi residenziali di proprietà della società (locati a canone concordato) e gli affitti delle aree.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 245.543 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 95.890, l'I.M.U. per euro 49.234, le spese di manutenzione degli stabili per euro 40.410 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 4.137) ammontano complessivamente a euro 247.239, si registra pertanto una perdita di questa gestione di euro 1.696.

Fra gli immobili di proprietà della Società sono annoverati i 16 alloggi situati in Via Orcagna a Grosseto, la cui costruzione è terminata alla fine del 2022. Di questi 16 alloggi, 7 sono stati locati a canone concordato a partire dal mese di aprile 2023 e altri 3 alloggi sono stati concessi in locazione a partire da maggio 2023, gli altri 6 alloggi sono rimasti sfitti per tutto l'esercizio. I ricavi da canoni di locazione di questi 16 alloggi ammonta per il 2023 ad euro 40.382 e non sono stati sufficienti a coprire totalmente i costi fissi attinenti a questa gestione (IMU ed ammortamenti)

### 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, e dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale nonché il compenso relativo al servizio tecnico di ingegneria per supporto al RUP e direzione lavori.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 25.691 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 12.443 con un utile di euro 13.248.

<b>Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.</b>		Unità immobiliari n.
<b>31/12/2023</b>		
Stabili di proprietà		
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione		24
-immobili di edilizia residenziale concessi in locazione a canone concordato		16
	<i>totale</i>	<b>40</b>
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione		
-Comune di Arcidosso		26
-Comune di Casteldelpiano		0
-Comune di Capalbio		18
-Comune di Cinigiano		21
-Comune di Castellazzara		14
-Comune di Campagnatico		16
-Comune di Castiglione della Pescaia		97
-Comune di Civitella Paganico		12
-Comune di Follonica		273
-Comune di Gavorrano		86
-Comune di Grosseto + prefettura		1.518
-Comune di Isola del Giglio		10
-Comune di Magliano in Toscana		9
-Comune di Manciano		46
-Comune di Monteargentario		239
-Comune di Montieri		28
-Comune di Monterotondo		17
-Comune di Massa Marittima		69
-Comune di Orbetello		374
-Comune di Pitigliano		71
-Comune di Roccalbegna		7
-Comune di Roccastrada		78
-Comune di Scansano		25
-Comune di Santa Fiora		18
-Comune di Scarlino		15
-Comune di Sorano		61
-Comune di Seggiano		3
	<i>totale</i>	<b>3.151</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi		
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato		
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei comuni		81
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione		
	<i>totale</i>	<b>81</b>
	<b>totale patrimonio gestito</b>	<b>3.272</b>

## Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2023 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 1.865.446, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 214.702;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 362.793;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 795.191;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 492.760.

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

## 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	$\frac{\text{Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.pat. abit.}}{\text{capitale investito}} = \frac{9.822}{17.281.483}$	0,06%	2,45%
ROS	$\frac{\text{Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.pat. abit.}}{\text{ricavi}} = \frac{9.822}{4.293.715}$	0,23%	9,22%
ROE	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{11.552}{7.146.720}$	0,16%	0,55%

## Altri Indicatori

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

ALTRI INDICATORI		Esercizio corrente	Esercizio precedente
$\frac{\text{costi del personale}}{\text{addetti}} = \frac{1.468.687}{28}$		€ 52.453	€ 53.732
$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}} = \frac{1.468.687}{4.293.715}$		34,21%	32,22%
$\frac{\text{costo degli organi sociali}}{\text{valore della produzione}} = \frac{65.072}{4.293.715}$		1,52%	1,39%

costo del personale	1.468.687	=	€ 449	€ 464
alloggi e locali gestiti	3.272			
valore della produzione	4.293.715	=	€ 153.347	€ 166.752
addetti	28			
ricavi per canoni di locazione	3.797.557	=	88,44%	81,33%
valore della produzione	4.293.715			
ricavi per canoni di locazione e accessori	4.012.032	=	93,44%	85,93%
valore della produzione	4.293.715			
alloggi locati/gestiti	3.272	=	116,86	115,86
addetti	28			
canone erp medio mensile	97,26	=	34,71%	37,01%
canone oggettivo medio mensile	280,20			

### **Altre informazioni sul personale dipendente**

Nel corso del 2023 registra un uscita per dimissioni di una unità lavorativa dell'area manutenzione-patrimonio.

Il nuovo organigramma che si è venuto a configurare, pur mantenendo la suddivisione delle funzioni svolte in tre Aree, ha richiesto il riposizionamento di alcune figure professionali interne.

Le ore di assenza nell'esercizio 2023 sono state:

- per malattia: 1261
- per maternità: 1037
- per permessi vari: 342

Al 31/12/2023 il personale risulta essere di 28 unità così distribuito:

	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI
Uomini (numero)	1	2	13
Donne (numero)		1	11
Età media (anni)	60	57	49,67
Anzianità lavorativa (anni)	19	57	284,48
Contratto a tempo indeterminato	1	3	24
Titolo di studio: Laurea	1	2	11
Titolo di studio: Diploma		1	12
Titolo di studio: Licenza media			1
Costo medio del personale	145.655	89.119	43.986

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi ed un nuovo piano di emergenza ed evacuazione nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008. E' stato inoltre nominato un Responsabile del servizio di protezione e prevenzione. E' stata rivolta una particolare attenzione alla formazione obbligatoria derivante dagli aggiornamenti normativi.

### **Situazione fiscale della Società**

La situazione fiscale della società è del tutto regolare e non vi sono pendenze o contenziosi con l'Amministrazione finanziaria.

Risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES e IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2023.

Gli stanziamenti postati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergerà dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviando a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche gli obblighi tributari derivanti da IVA, ritenute d'acconto e simili sono stati regolarmente assolti.

La società gode di un trattamento fiscale di favore previsto per gli IACP ed anche per le società di gestione dell'edilizia sociale operanti dal 2013 in regime di *in house providing*, che consiste nel dimezzamento dell'aliquota ordinaria IRES.

Al momento non è possibile formulare alcuna previsione sull'evoluzione della fiscalità del settore, già annunciata dall'art.1, co,52-bis, L.145/2018.

### **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.

Dal 2020 la fornitura di prodotti di cancelleria e toner delle stampanti è stata affidata a due società che forniscono carta riciclata e toner ricondizionati.

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

Considerato che i proventi caratteristici delle attività di questa azienda sono costituiti per più dell'80% da canoni di locazione e accessori, come evidenziato nel paragrafo degli altri indicatori, l'eventuale decremento dei canoni di locazione, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di ERP o alle sfittanze di locali ad uso diverso da abitazione, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Si rende necessario evidenziare che la redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, ha un andamento ciclico dovuto principalmente alle modalità di pagamento da parte della Regione Toscana delle spese tecniche maturate, che lega il pagamento ai vari stati di avanzamento del procedimento.

La morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, costringe l'azienda ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e questo comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

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

<b>Crediti per quote condominiali anticipate alla data del</b>	<b>31/12/20</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/22</b>
- anticipazioni q.te condominiali per assegnatari	84.701	60.426	63.014	54.184
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	81.564	119.509	116.716	124.346
Totale	166.265	179.935	179.730	<b>178.530</b>

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

- all'eventuale esito negativo del contenzioso con l'INPS sulla contribuzione minore, relativa al personale dipendente, che potrebbe comportare un esborso notevolmente superiore a quanto accantonato prudenzialmente fino ad oggi. E' stato deciso di costituire un Fondo rischi per contribuzione minore INPS, che alla data del 31/12/2023 ammonta ad euro 452.275.
- al rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, in riferimento alla direttiva europea relativa al salvataggio delle banche in difficoltà, il cosiddetto bail in. Pertanto si dovrà essere sempre attenti e vigili sull'andamento degli istituti bancari per limitare il più possibile questo rischio.

- aumento della morosità degli assegnatari nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, dovuto alle loro ridotte capacità reddituali e finanziarie.

Nell'anno 2023 è stato registrato un notevole aumento dei costi relativi alle utenze di gas e luce imputabili alla sede, dovuto principalmente al conflitto bellico ucraino/russo, nonché alla crescente inflazione, oltre ad un consistente aumento dei costi delle materie prime in edilizia che ha avuto come conseguenza il già menzionato aumento dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili ERP e non ERP. La società è comunque riuscita a limitare l'aumento grazie all'adesione al CET, ovvero società Consortile Energia Toscana che opera quale soggetto avvalso della Regione Toscana – Soggetto Aggregatore regionale per lo svolgimento delle procedure di gara relative alle forniture di energia elettrica, gas naturale e combustibili per riscaldamento e per gli interventi di efficientamento energetico.

#### 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.

#### Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 81.151,00, da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 della LR. 2/2019.

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

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 103,51 del 2022 ad euro 97,26.

Nel corso dell'anno 2023 sono stati venduti n. 3 alloggi di ERP con la Legge 5/2014 ed n.1 alloggio ex-stato con L.513/77 art.25.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 11.552.

#### Attività di ricerca e sviluppo

La società per la natura della sua attività non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche peculiari dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e nei sistemi di gestione informatica.

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

La società non possiede partecipazioni di controllo o collegamento in altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, né è controllata da altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona e quindi non ha rapporti con altre imprese consorelle.

I rapporti con i Comuni soci sono regolati dal Contratto di Servizio e sono stati più volte illustrati nel corpo del Bilancio.

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

La società non possiede azioni proprie né come detto azioni di società controllanti e non ha acquistato o alienato azioni di tal tipo nel corso dell'esercizio neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

#### 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 avviare nel 2023 cantieri per la costruzione di circa 40 alloggi di ERP, oltre a varie manutenzioni straordinarie di notevole rilievo.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP si prevede di locare 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, i 6 alloggi attualmente sfitti di proprietà della società situati in via Orcagna a Grosseto entro il mese di aprile 2024.

Visto che l'Edilizia Provinciale Grossetana spa opera in un settore regolato da leggi regionali e statali e su un ambito territoriale limitato alla provincia di Grosseto, non si prevedono rischi significativi riguardo all'andamento dei ricavi legati ai canoni di locazione degli alloggi ERP, mentre risulta più laboriosa la previsione delle conseguenze che la crisi economica possa avere sulla esigibilità dei crediti.

Non ci sono, allo stato attuale, segnali che possano far presumere situazioni di squilibri economici, finanziari e patrimoniale tali da compromettere la continuità aziendale.

Ogni altra previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella ormai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali, che possono ritenersi estranee a questa relazione

### **Altre informazioni**

L'articolo 45 del D.L. n.5/12 decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34 comma1 lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs. n.196/03; è stata quindi eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società presta massima attenzione.

Durante l'esercizio sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico della Società.

Dal 25 maggio 2018 è direttamente applicabile per tutti gli Stati membri il Regolamento UE 2016/679, noto come GDPR relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali. Dal 24 maggio 2018 è stato affidato l'incarico all'Ing. Marco Piccirilli di svolgere il servizio di Data Protection Officer.

Dal 25/04/2022 la società ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001/2015 n. IT314761 per le attività di progettazione, direzione lavori per nuove costruzioni, edifici ed opere esistenti, controllo e coordinamento delle attività di manutenzione di immobili ERP e non ERP e gestione appalti.

Il certificato, oltre a certificare ulteriormente la correttezza delle procedure, consentirà un notevole risparmio sulle spese per alcune attività tecniche che potranno essere svolte all'interno dell'ente.

### **Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico**

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa una società a controllo pubblico ed in particolare, una società affidataria in "house providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (vedi art. 5 comma 1 LRT 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs. 175 del 19 agosto 2016 (Testo Unico delle Società a partecipazione pubblica), fra le quali: la ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze, l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art. 26 comma1, la redazione e pubblicazione della Relazione sul Governo Societario prevista dall'art. 6.

In data 31 luglio 2017 è stato approvato il nuovo statuto della società.

In base alle definizioni del Testo Unico sulle società a partecipazione pubblica, l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa si configura quale società in house sulla quale i Comuni soci esercitano

congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi dell'art. 1, lett. d, D.Lgs. n.175/2016 e dell'art. 5 co. 5 del D.Lgs. n.50/2016 (Codice degli appalti pubblici).

Ad oggi non è ancora stato adottato il regolamento per l'esercizio del controllo analogo.

Si elencano le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi:

- a) Disciplina e limiti in materia del personale  
L'art. 19 comma 1 del D.Lgs. 175/2016 conferma che la selezione del personale delle società pubbliche devono seguire le procedure di evidenza pubblica e devono garantire il rispetto, oltre che dei principi di trasparenza, pubblicità ed imparzialità, anche di quelli previsti dall'art. 35 comma 3 del D.Lgs.165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure di selezione, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori. Con delibera n.3/136 del 27/02/2017 è stato approvato il Regolamento per il reclutamento del personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del d.Lgs. 165/2001.
- b) Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture  
L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa applica le disposizioni e le procedure previste dal D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" in relazione alle varie tipologie dei procedimenti di gara.
- c) Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari  
Per la società vige l'obbligo previsto dalla Legge 136/2010 della tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti e finanziamenti pubblici, la stessa legge vieta l'uso del contante e dispone l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati tenuti all'applicazione del Codice dei contratti. Questo comporta che gli ordinativi di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il CIG (codice identificativo gara) attribuito dall'AVCP (autorità di vigilanza sui contratti pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e se obbligatorio anche il CUP (codice unico progetto).
- d) Disciplina dei pagamenti di importo superiore ad euro 5.000  
La società, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 48-bis del DPR 602/1973, prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento di importo superiore ai euro 5.000 effettua la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione per assicurarsi che il beneficiario del versamento non sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento.
- e) Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi  
La società rispetta la disciplina di cui all'art.1, commi 718 e ss. della L.296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1, comma 727 della L.244/2007 che fa riferimento all'art.84 del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art.5 del D.L. 78/2010.
- f) Organismo di Vigilanza  
In ottemperanza delle disposizioni previste dal D.Lgs.8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica" è stato adottato con delibera n. 1/133 del 28/11/2016 il MOG - Modello Organizzativo di Gestione e nella successivo consiglio di amministrazione del 19/12/2016 n.10/134 è stato nominato l'Organismo di Vigilanza poi rinnovato nel CdA n.7/179 del 10/02/2022 Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e al controllo in ordine al funzionamento del Modello organizzativo della società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.
- g) Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.Lgs. 33/1013 e Legge 114/2014  
Le norme previste dall'art. 22 del D.Lgs. n.33/2013 e dall'art.1 della Legge 190/2013 impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche. Alle società "in house" ed alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 del D.Lgs. 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sotto-

sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.

h) Piano di prevenzione della corruzione – Legge n. 190/2012

Con delibera del CdA n. 2/188 del 16 febbraio 2023 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza valido per il periodo 2023-2025, puntualmente pubblicato nella sezione “Amministrazione Trasparente” del sito internet aziendale.

Grosseto, lì 26 Marzo 2024

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente Rag. Mario Pellegrini

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

---

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

**Art.6 comma4 del D.Lgs.19/08/2016 n. 175**

**Alla luce delle novità introdotte dal Codice della Crisi d'impresa e  
dell'insolvenza-CCII (D.Lgs.17/06/2022 n.83)**

**ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2023**



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

---

INDICE DEL DOCUMENTO

## RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

*Esercizio chiuso al 31/12/2023*

1. PREMESSA
2. IL TUSP E LE ALTRE DISPOSIZIONI NORMATIVE
3. DEFINIZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE
4. IL PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE
  - 4.1 DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI
  - 4.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI/INDICATORIO QUANTITATIVI E QUALITATIVI E  
DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE DI ALLARME
  - 4.3 DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' DI MONITORAGGIO E REPORTING
5. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO

1. PREMESSA

L'art.6 del D.Lgs. 175 del 19 agosto 2016 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica" prevede, in tema di principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico, che queste ultime predispongano specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informino l'Assemblea nell'ambito di una specifica relazione.

A tale proposito il comma 4 espressamente statuisce che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio, la Relazione sul Governo Societario.

Inoltre, il nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (D.Lgs. 17 giugno 2022, n.83) ha riscritto la disciplina delle procedure concorsuale e dell'insolvenza con la finalità di consentire una diagnosi precoce dello stato di difficoltà delle imprese, evitando che il ritardo nel percepire i segnali di crisi possano condurre ad uno stato di crisi irreversibile e a tale fine tutte le imprese devono dotarsi di un apparato di controllo, sia organizzativo, sia amministrativo-contabile, così come sancito dall'Art.2086 c.c. << *L'imprenditore, che operi in forma societario o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale.*>>

## 2. IL TUSP E LE ALTRE DISPOSIZIONI NORMATIVE

La società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. svolge l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica ed è stata costituita fra i 28 comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003, con decorrenza dal 31/12/2003, ai sensi della Legge regionale toscana n. 77 del 3 novembre 1998.

Per il conseguimento del suo scopo sociale la società svolge le seguenti attività:

- in qualità di soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica, svolge sia attività attinenti la gestione amministrativa e la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio immobiliare destinato all'ERP, di proprietà dei comuni e del patrimonio loro trasferito, sia attività attinenti l'acquisizione, la realizzazione, la gestione, comprese le attività di manutenzione straordinaria, del patrimonio immobiliare destinato all'ERP secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, e nel rispetto della normativa vigente in materia di ERP;
- attività marginali di gestione immobiliare relative a patrimoni diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, essendo una società in house dei comuni della provincia di Grosseto ed a totale capitale pubblico è regolamentata dal D.Lgs 175/2016-Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica.

L'attività istituzionale, che corrisponde a circa il 90% dell'attività totale svolta, della società, ovvero la gestione e la manutenzione degli alloggi di ERP, è regolamentata dalla Legge Regione Toscana n. 2/2019 e dal contratto di servizio stipulato fra la Società ed i Comuni associati nel LODE Grossetano.

Oltre a regolare il diritto di accesso agli alloggi ERP, la L.R.T. 2/2019 stabilisce in modo vincolante la modalità di calcolo dei canoni di locazione applicati agli assegnatari ed all'art.29-"Utilizzo del canone di locazione"- sancisce l'obbligo di destinare l'eventuale avanzo del gettito canoni ad interventi di riqualificazione ed incremento del patrimonio abitativo pubblico versando tale importo nella contabilità speciale aperta presso la Banca d'Italia.

Vista la peculiarità del business della società, nonché le caratteristiche socio-economico della clientela alla quale è destinata l'attività stessa, si può comprendere come le scelte economico-finanziarie della EPG spa non siano dirette all'ottenimento di un profitto economico, ma sia diretta per legge ad ottenere il pareggio di bilancio.

Inoltre, essendo una società a partecipazione pubblica, deve attenersi, per l'affidamento dei lavori di costruzione e manutenzione degli alloggi, nonché per l'affidamento di qualsiasi servizio e/o fornitura, al Codice degli appalti, che costringe ad effettuare procedure lunghe e non sempre economicamente e qualitativamente vantaggiose per la società.

### ASSETTO PROPRIETARIO

L'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è stata costituita con atto del Notaio Roberto Baldassarri in data 18 dicembre 2003 (rep. n. 13.618) tra i comuni della provincia di Grosseto con un capitale sociale di euro 4.000.000, suddiviso in 4.000.000 di azioni nominative del valore nominale di euro uno cadauna, così ripartito fra i comuni firmatari della convenzione del LODE Grossetano:

<b>SOCI</b>	<b>EURO</b>	<b>%</b>
Comune di Arcidosso	€ 56.000,00	1,40%
Comune di Campagnatico	€ 30.400,00	0,76%
Comune di Capalbio	€ 46.400,00	1,16%
Comune di Castel del Piano	€ 40.800,00	1,02%
Comune di Castell'Azzara	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Castiglione della Pescaia	€ 110.000,00	2,75%
Comune di Cinigiano	€ 40.800,00	1,02%
Comune di Civitella Paganico	€ 36.000,00	0,90%
Comune di Follonica	€ 351.200,00	8,78%
Comune di Gavorrano	€ 125.600,00	3,14%
Comune di Grosseto	€ 1.519.200,00	37,98%
Comune di Isola del Giglio	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Magliano in Toscana	€ 45.200,00	1,13%
Comune di Manciano	€ 98.800,00	2,47%
Comune di Massa Marittima	€ 119.200,00	2,98%
Comune di Monte Argentario	€ 302.800,00	7,57%
Comune di Monterotondo Marittimo	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Montieri	€ 31.600,00	0,79%
Comune di Orbetello	€ 442.000,00	11,05%
Comune di Pitigliano	€ 77.600,00	1,94%
Comune di Roccalbegna	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Roccastrada	€ 136.800,00	3,42%
Comune di Santa Fiora	€ 36.000,00	0,90%
Comune di Scansano	€ 61.200,00	1,53%
Comune di Scarlino	€ 40.400,00	1,01%
Comune di Seggiano	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Semproniano	€ 30.000,00	0,75%
Comune di Sorano	€ 72.000,00	1,80%
	<b>€ 4.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

### GOVERNO SOCIETARIO

Il sistema organizzativo dell'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è articolato nel modo seguente:

- Assemblea dei Soci
- Consiglio di Amministrazione
- Il Presidente del CdA
- Collegio Sindacale
- Revisore Contabile
- Organo di Vigilanza (nominato con delibera del C.d.A. n.10/134 del 19/12/2016 e rinnovato con delibera del C.d.A. n.7/179 del 10/02/2022)
- Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la Trasparenza (nominato con delibera del C.d.A. n. 5/165 del 09/07/2020)
- Responsabile della protezione dei dati personali (DPO-Data Protection Officer) nominato con disposizione presidenziale n.14 del 31/05/2022

La composizione, le funzioni e le modalità di funzionamento dei suddetti organi, sono disciplinati dalla legge, dallo Statuto sociale, dal Contratto di servizio e dalle deliberazioni assunte dagli organi competenti.

L'Assemblea dei Soci da statuto:

- Approva il Bilancio;

- Nomina il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i membri del Consiglio di Amministrazione;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e stabilisce il relativo compenso;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi fermi restando le competenze della Regione Toscana e del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione dura in carica 3 anni ed è rieleggibile. Provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della Società e può compiere tutti gli atti e concludere tutti gli affari per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione dei poteri che per legge o per statuto spettano esclusivamente all'Assemblea. L'Organo amministrativo esercita i propri poteri e svolge la propria attività nel rispetto delle attribuzioni, nei limiti e con le modalità stabiliti dallo Statuto.

I componenti del Consiglio di Amministrazione in carica alla data di chiusura dell'esercizio risultano essere:

- Mario Pellegrini, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Daniele Brogi, Consigliere;
- Anna Maria Schimenti, Consigliere;
- Guido Mario Destri, Consigliere;
- Cristina Bizzarri, Consigliere.

I componenti del Collegio sindacale in carica alla data di chiusura dell'esercizio risultano essere:

- Elena Insabato, Presidente del Collegio sindacale;
- Gian Luca Ancarani, Sindaco effettivo;
- Daniele Moretti, Sindaco effettivo.

La Revisione Legale dei conti è affidata al Dott. Federico Mensi.

#### *RELAZIONI OPERATIVE CON ENTI PUBBLICI SOCI*

L'atto principale che disciplina i rapporti con i Comuni Soci è il Contratto di Servizio, rinnovato in data 20/04/2023, con il quale si conferma la volontà del LODE Grossetano di affidare alla Società i servizi pubblici e le attività afferenti alla gestione del patrimonio ERP.

Per l'espletamento, in regime di affidamento diretto, dei servizi e/o delle attività, la Società è assoggettata da parte dei Comuni soci ad uno stringente controllo funzionale, gestionale e finanziario che, con la progressiva attuazione del controllo analogo congiunto, viene sempre più configurandosi come sostanzialmente equivalente a quello da essi esercitato sui propri uffici.

I comuni soci esprimono i loro indirizzi attraverso la determinazione delle linee di mandato, degli atti di indirizzo (relativi alle spese di funzionamento ed al piano occupazionale) e con l'approvazione dei documenti contenenti le attività di programmazione, gestione e rendicontazione.

Il controllo viene svolto mediante la creazione di un sistema informativo atto a rilevare:

- i rapporti finanziari tra Ente e Società;
- la situazione contabile, gestionale, organizzativa della società;
- la qualità dei servizi.

In particolare, l'art.7 del Contratto di servizio prevede che la società, oltre alla trasmissione annuale del bilancio di esercizio, si impegni:

1. A fornire annualmente al LODE, entro il mese di gennaio, un rapporto riferito all'anno precedente contenente le informazioni concordate con la stessa, nonché le proposte di sviluppo dell'attività di ERP al fine di consentire la definizione dei programmi strategici.
2. A fornire ai Comuni associati, singolarmente intesi, entro il mese di aprile, un prospetto contenente le previsioni delle entrate e delle uscite degli stessi, connesse alla gestione del patrimonio gestito per l'anno successivo.
3. A fornire a ciascuno dei Comuni associati entro il mese di aprile un prospetto contenente le entrate e le uscite direttamente imputabili agli stessi, connesse alla gestione del patrimonio gestito intervenute nell'anno precedente.
4. A collaborare con i Comuni associati per l'integrazione dei loro sistemi informativi ed informatici al fine di assicurare la reciproca piena conoscenza degli archivi di dati e dei provvedimenti assunti nell'ambito delle rispettive competenze
5. A fornire tutti i dati e i chiarimenti richiesti dalla Conferenza LODE

## STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO

Rispetto agli strumenti programmazione e controllo aziendale la Società ha adottato un sistema di contabilità analitica al fine di monitorare le singole attività aziendali e di intervenire prontamente rispetto alle varie problematiche che possono presentarsi durante la gestione.

Gli strumenti di programmazione adottati, classificati sulla base temporale verso cui sono rivolti, sono:

1. Il Budget annuale
2. La situazione semestrale come strumento di controllo e monitoraggio dei valori di bilancio rispetto ai budget approvati.

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3 del D.Lgs.175/2016, ed in considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta, nell'annualità 2023, non sono stati adottati gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3 dell'articolo 6 del D.Lgs.175/2016.

Relativamente alla lettera b), seppur nessuno ufficio ad-hoc sia ad oggi costituito, nell'Area Amministrativa-Ufficio Ragioneria e Ufficio Affari generali è prevista una specifica attività di supporto al Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e Revisione Legale.

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento dell'attività aziendale prevede il Regolamento di utenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato dalla Regione Toscana con delibera GR n.608/1998 integrato col protocollo d'intesa stipulato tra l'Ater e le OOSS d'utenza in data 30/12/1999. Nel corso dell'esercizio 2024 è prevista la redazione e condivisione di un nuovo Regolamento di utenza da sottoporre all'approvazione del LODE. Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche i regolamenti approvati ed il MOG che viene aggiornato annualmente, compresi tutti gli allegati e la sezione che contiene le misure di prevenzione della corruzione e della trasparenza.

### 3. DEFINIZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

L'art.6, comma 2 del D.Lgs.175/2016 ha introdotto l'obbligo, per tutte le società a controllo pubblico ai sensi dell'art.2 c.1 del medesimo decreto, di predisporre annualmente specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea dei Soci nell'ambito della relazione annuale sul governo societario.

Tale relazione, redatta a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicata contestualmente al Bilancio d'Esercizio, dovrà contenere uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale, nonché l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art.6 c.3 del D.Lgs.175/2016 (ovvero le ragioni della loro mancata adozione).

Ai sensi dell'art.14 del medesimo decreto, qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

Inoltre, la società, come previsto dall'art.2086 c.c. al comma 2, modificato dal nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, *“ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale”*. In seguito a tale introduzione normativa, la Società ha implementato una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività una possibile crisi d'impresa.

In conformità alle richiamate normative, viene predisposto il presente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale che rimarrà in vigore fino a diversa e successiva deliberazione che potrà eventualmente aggiornarlo in ragione di mutamenti delle caratteristiche dell'azienda o dell'ambiente di riferimento.

Innanzitutto procediamo a definire il concetto di “**continuità aziendale**” che, come sancito dall’art.2423-bis del c.c., implica la capacità dell’azienda di conseguire risultati positivi e generare i correlati flussi finanziari nel tempo al fine di mantenere l’equilibrio economico-finanziario. Nella prospettiva della continuità quindi, l’azienda si configura come un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito e al mantenimento dell’equilibrio economico-finanziario per un arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Qualora si rilevassero significative incertezze in merito alla capacità di produzione prospettica del reddito, dovranno essere fornite informazioni dettagliate in nota integrativa relativamente ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate, nonché ai piani aziendali che saranno posti in essere per far fronte a tali incertezze.

Il concetto di **crisi** è, invece, definito nel Codice della crisi e dell’insolvenza (art.2 comma 1 del D.Lgs.14/2019) come “*lo stato del debitore che rende probabile l’insolvenza e che si manifesta con l’inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi*”, ovvero l’insolvenza intesa come “*lo stato del debitore che si manifesta con inadempimenti o altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni*”.

#### 4. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

##### 4.1 DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

La crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- 1) *Crisi finanziaria*, quando un’azienda, pur economicamente “sana”, risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie obbligazioni;
- 2) *Crisi a livello reddituale*, allorché l’azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

Il Codice della crisi e dell’insolvenza prevede, oltre all’istituzione di un idoneo assetto organizzativo, amministrativo e contabile in relazione alla natura e dimensione dell’impresa, tutta una serie di indicatori che, sia l’imprenditore che gli organi di controllo, devono monitorare costantemente al fine di attivarsi tempestivamente per evitare che la crisi, appena all’inizio, sfoci nell’insolvenza.

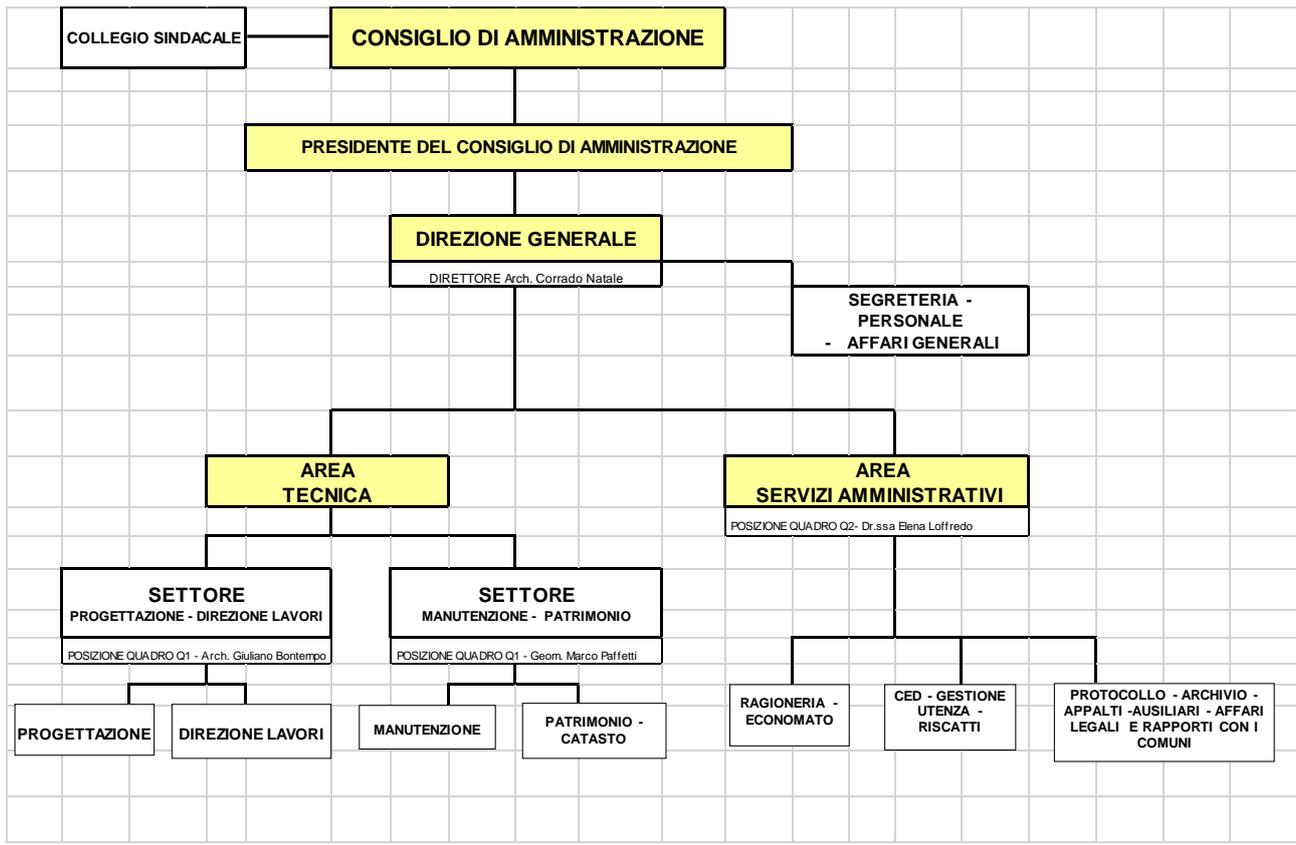
#### ASSETTI ORGANIZZATIVI E AMMINISTRATIVI

Ai fini della valutazione dell’adeguatezza degli assetti organizzativi è possibile sintetizzare in relazione alla natura e dimensione della Società, prendendo come base della valutazione la check-list operative del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti riportata nella seguente tabella:

QUESITO	RISPOSTA	ADEGUATO
1. L’impresa è dotata di un organigramma formalizzato e comunicato all’interno dell’organizzazione?	<input type="checkbox"/> <b>Si</b> <input type="checkbox"/> <b>No</b>	<input type="checkbox"/> <b>Si</b> <input type="checkbox"/> <b>No</b>

2. In caso di risposta affermativa alla precedente domanda, qual è il modello di struttura organizzativa adottato?	<input type="checkbox"/> Semplice <input type="checkbox"/> <b>Funzionale</b> <input type="checkbox"/> Divisionale <input type="checkbox"/> A matrice <input type="checkbox"/> Per progetti <input type="checkbox"/> Per processi <input type="checkbox"/> Altro ____	<input type="checkbox"/> <b>Si</b> <input type="checkbox"/> No
3. L'impresa è dotata di un funzionigramma formalizzato e comunicato al suo interno?	<input type="checkbox"/> <b>Si</b> <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> <b>Si</b> <input type="checkbox"/> No

L'organigramma della società può essere così rappresentato:



L'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da 4 consiglieri e presieduto dal Presidente del Cda tutti eletti dall'assemblea dei soci, durano in carica 3 anni. La società è controllata dal Collegio Sindacale composto da un Presidente e 2 sindaci, eletti dall'assemblea, durano in carica 3 anni. Inoltre viene eletto dall'assemblea anche un Revisore Legale dei Conti, anch'esso dura in carica 3 anni.

Nell'Organigramma della società è previsto un solo dipendente con funzioni dirigenziali il quale riveste anche il ruolo di Responsabile del Personale.

Sotto le dirette dipendenze del Direttore troviamo l'UFFICIO PERSONALE-AFFARI GENERALI E SEGRETERIA, composto da un responsabile, Dott.ssa Lucietta Scheggi-livello A3 e da un dipendente livello B3.

L'organizzazione aziendale si articola in 2 maxi aree:

- AREA TECNICA: responsabile area tecnica Geom. Marco Paffetti, che riveste anche il ruolo di vice-Direttore, inquadrato con il livello Q1.

L'Area Tecnica è a sua volta suddivisa in:

- SETTORE PROGETTAZIONE/DIREZIONE LAVORI: responsabile Arch. Giuliano Bontempo-livello Q2. Fanno parte di questo settore oltre al responsabile altri 3 dipendenti, laureati in

- ingegneria-livello A3. Svolgono attività altamente specializzate di progettazione, direzioni cantieri, direttori dei lavori e responsabili della sicurezza sui cantieri, RUP, etc.
- SETTORE MANUTENZIONE E PATRIMONIO: responsabile Geom. Marco Paffetti – livello Q1 riveste anche il ruolo di vice-Direttore. Nel settore Manutenzione sono impiegati 4 geometri, di cui uno con livello A3 con funzione di coordinatore, 2 con livello B1 e 1 con livello B3. Nel settore Patrimonio lavorano due unità di cui 1 con funzioni di coordinatore livello A3 e l'altra unità con livello B3. Questa area si occupa principalmente della programmazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi in gestione, valutazione danni, direzione dei lavori, RUP, rapporti con condomini per lavori di manutenzione sulle parti comuni, gestione dei finanziamenti ricevuti indirizzati alla manutenzione alloggi, e più in generale gestione del patrimonio immobiliare e catastale in gestione.
  - AREA AMMINISTRATIVA: responsabile area tecnica Dott.ssa Elena Loffredo, inquadrata con il livello Q2.

L'Area Amministrativa è a sua volta suddivisa in:

- UFFICIO AFFARI LEGALI, APPALTI DI LAVORI E FORNITURE: responsabile Dott.ssa Elena Loffredo, supportata dal Dott. Stefano Bellugi-livello A2, che riveste anche il ruolo di Economo della società. Questo ufficio si occupa dei bandi per appalti lavori e forniture e servizi.
- PROTOCOLLO, ARCHIVIO E AUSILIARI, questo ufficio è composto da 3 dipendenti, uno con livello B1, uno con livello B2 e uno con livello B3.
- CED-GESTIONE UTENZA-RISCATTI E CONDOMINI: responsabile Dott.ssa Silvia Bambagioni-livello A3. Fanno parte di questo settore oltre alla responsabile altri 4 dipendenti, uno con livello B1, uno con livello B2 e due dipendenti con livello B3. Questo settore si occupa dei rapporti con gli inquilini: consegna chiavi, variazioni nucleo familiare, calcolo e invio canoni di locazione, rapporti con i condomini, pratiche morosità e pratiche di vendita alloggi, rapporti con gli uffici delle politiche sociali dei vari comuni
- RAGIONERIA: responsabile Dott.ssa Ilaria Pii-livello A2. Fanno parte di questo settore, oltre alla responsabile, altri 2 dipendenti inquadrati con livello B1. Questo ufficio si occupa delle registrazioni contabili, dei pagamenti e delle riscossioni, redazione dei documenti contabili obbligatori, dichiarazioni fiscali, invio resoconti e richieste finanziamenti alla Regione Toscana ed ai Comuni, supporto al Collegio Sindacale ed al Revisore Legale dei Conti durante le verifiche effettuate da questi organi.

L'Ufficio SEGRETERIA-PERSONALE-AFFARI GENERALI, fa parte dell'Area Amministrativa, ma è direttamente sotto la responsabilità del Direttore. Ne fanno parte due unità, una con il ruolo di Responsabile-livello A3 e l'altra unità con livello B3. Si occupa della gestione del personale, emissione busta paga, CU annuali, predisposizione ed invio 770, rapporti con i vari enti previdenziale ed assistenziali, gestione ed aggiornamento del sito WEB, soprattutto per quanto riguarda l'aggiornamento dell'Amministrazione Trasparente.

Le comunicazioni fra gli uffici vengono firmate dal Responsabile e siglate dal funzionario che le ha redatte. Alcune comunicazioni interne che hanno valenza anche all'esterno, ad esempio i certificati di pagamento, vengono firmati da chi le redige, dai responsabili e dal Direttore.

Ogni comunicazione viene protocollata dall'Ufficio Protocollo.

Essendo l'EPG spa una società pubblica, per il reclutamento del personale deve procedere attraverso bandi di concorso pubblici.

Il Direttore e l'Ufficio Personale valutano costantemente le competenze delle risorse umane in relazione ai ruoli ricoperti e vengono, in accordo con i Sindacati, periodicamente programmati avanzamenti di carriera attraverso la valutazione per titoli ed esami del personale.

Nel budget previsionale di ogni anno viene prevista una somma Euro 10.000,00 destinata alla partecipazione dei dipendenti a corsi professionali di aggiornamento, seminari e convegni, questo nella prospettiva di un percorso di crescita professionale di tutto il personale alle dipendenze della EPG spa.

#### Norme procedurali

Come si vede dall'organigramma, per ogni area è individuato un responsabile al quale viene delegato il coordinamento dell'unità lavorative del relativo settore.

Sono inoltre stati adottati vari regolamenti: Regolamento dell'utenza, Regolamento del Personale, Regolamento dell'economista, Regolamento della Ragioneria.

La società ha adottato il MOG-Modello di Organizzazione Gestione e Controllo- nel quale è ben evidenziato il sistema di controllo interno relativo ai processi operativi ed autorizzativi che regolano ogni singola procedura delle attività specifiche delle varie aree.

In conformità con quanto previsto dal Reg.U.E. 679/2016 e dal D.Lgs 196/2023 e s.m.i., è stato adottato un sistema per la gestione del trattamento dei dati personali costituenti "patrimonio strategico aziendale". Tale sistema di gestione disciplina oltre che criteri e modalità di accesso e trattamento di dati ed informazioni anche i presidi di sicurezza informatica per prevenire o ridurre i rischi di violazione dei dati da parte di soggetti non autorizzati.

In data 25/04/2022 la società ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001/2015 n. IT314761 per le attività di progettazione, direzione lavori per nuove costruzioni, edifici ed opere esistenti, controllo e coordinamento delle attività di manutenzione di immobili ERP e non ERP e gestione appalti.

Il certificato, oltre a certificare ulteriormente la correttezza delle procedure, consentirà un notevole risparmio sulle spese per alcune attività tecniche che potranno essere svolte all'interno dell'ente.

### Poteri e Deleghe

L'Assemblea n. 54 del 28/04/2022 ha nominato il nuovo consiglio di amministrazione che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024, viene nominato Presidente del CdA il Rag. Mario Pellegrini.

Con delibera del CdA n. 182 del 19/05/2022 vengono conferiti al Presidente del CdA i seguenti poteri e conferite le relative deleghe:

1. A norma dell'art.13 dello Statuto al presidente spetta la firma sociale e la rappresentanza della società di fronte a terzi ed in giudizio,
2. Sono attribuiti al Presidente alcuni poteri di ordinaria amministrazione;
3. Sono attribuiti al Presidente i seguenti poteri:
  - la gestione di tutte le comunicazioni, informazioni, chiarimenti, ammonizioni, ordini di servizio e notifiche verso l'esterno riguardanti lo svolgimento delle attività proprie della Società ed indirizzate verso i cittadini in genere, l'utenza, i fornitori, gli appaltatori, i professionisti incaricati, Enti pubblici, ditte, Imprese ed altri soggetti per l'ordinaria gestione;
  - richiedere pareri, autorizzazioni, permessi a costruire, S.C.I.A. e allacciamento;
  - concludere e stipulare i contratti di locazione degli utenti e loro rinnovo;
  - l'indizione dei procedimenti di gara, ivi comprese le determinazioni a contrarre, per gli affidamenti di appalti di lavori, forniture e servizi di cui al codice dei contratti pubblici.
  - Il conferimento degli incarichi di RUP, di Progettista, di Direttore dei lavori e/o dell'esecuzione del contratto, di coordinatore alla sicurezza, per i contratti pubblici di lavori, forniture e servizi.
  - la conclusione, la stipula di contratti di appalto di lavori, forniture e servizi con gli operatori economici per i quali il C.d.a. ha approvato l'aggiudicazione definitiva o proposti dal responsabile ufficio o Responsabile del procedimento, per gli affidamenti diretti del RUP ai sensi della normativa esistente in materia di lavori pubblici. Ivi compresa la liquidazione dei corrispettivi contrattuali.
  - gestire i rapporti con gli inquilini relativi alla conduzione delle uu.ii. per le questioni e le connesse cause relative alle procedure di sfratto, ivi comprese le varie procedure esecutive e le relative cause di recupero crediti (ivi comprese le quote condominiali) in ogni loro fase e grado di giudizio);
  - rilasciare quietanze e consensi alla cancellazione delle ipoteche e/o del riservato dominio gravanti sugli immobili
  - la sottoscrizione degli atti di rettifica, ricognitivi e aggiuntivi sugli atti notarili, come ad esempio quelli di cessione degli immobili ERP, previa adozione di delibera del cda
  - presentare le denunce di nuovo accatastamento e/o di variazione degli immobili;
  - Richiedere interventi di manutenzione
  - assumere o delegare la funzione di presiedere delle Commissioni di gara d'appalto per forniture, servizi e/o lavori;
  - costituire tutte le Commissioni di gara con personale interno alla Spa;
  - ordinare il pagamento e l'incasso relativi a tutte le operazioni finanziarie della società congiuntamente al Responsabile del Servizio di Ragioneria a titolo di riscontro contabile;
  - Emettere certificati di pagamento. Liquidare le retribuzioni fisse e variabili e le altre competenze ai dipendenti
  - Proporre al CDA i provvedimenti disciplinari;
  - Proporre al CDA il passaggio di livello e/o di area del personale secondo le procedure previste dal regolamento approvato con deliberazione del consiglio n° 1 / 10 del 22/12/2004
  - curare l'esecuzione delle delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione;

- curare e assicurarsi della puntuale osservanza di ogni normativa in materia civile, penale e tributaria comunque concernente la Società e l'attività da essa svolta;
- firmare la corrispondenza della Società;
- disporre l'apertura di conti correnti bancari di corrispondenza e di altri conti separati o speciali; provvedere al deposito di somme, titoli e valori; eseguire prelievi in contanti dai conti correnti intestati alla Società, entro il limite di Euro 5.000;
- girare per l'incasso o per lo sconto assegni, tratte, cambiali e in genere ordini o mandati di pagamento in favore della Società senza limiti di importo;
- esigere ed incassare somme a qualunque titolo dovute alla Società, rilasciando quietanza; procedere alla cessione di crediti sia pro soluto che pro solvendo;
- procedere ad atti conservativi o cautelativi; far elevare protesti; presentare istanze per dichiarazioni di fallimento e conseguente insinuazione di crediti;
- concedere a terzi mandati e procure ad negocia entro i limiti delle attribuzioni ad Egli conferite ai sensi della presente delibera;
- nominare e revocare avvocati e procuratori alle liti quando trattasi di incarichi fiduciari non configurabili come servizi legali.

Durante la stessa seduta del CdA ,sono state conferite le seguenti deleghe per la sottoscrizione di atti di gestione al Direttore Arch. Corrado Natale:

- la gestione di tutte le comunicazioni, informazioni, chiarimenti, ammonizioni, ordini di servizio e notifiche verso l'esterno riguardanti lo svolgimento delle attività proprie della Società ed indirizzate verso i cittadini in genere, l'utenza, i fornitori, gli appaltatori, i professionisti incaricati, Enti pubblici, ditte, Imprese ed altri soggetti per l'ordinaria gestione;
- richiedere pareri, autorizzazioni, permessi a costruire, S.C.I.A. e allacciamento;
- concludere e stipulare i contratti di locazione degli utenti e loro rinnovo;
- l'indizione dei procedimenti di gara, ivi comprese le determine a contrarre, per gli affidamenti di appalti di lavori, forniture e servizi di cui al codice dei contratti pubblici.
- Il conferimento degli incarichi di RUP, di Progettista, di Direttore dei lavori e/o dell'esecuzione del contratto, di coordinatore alla sicurezza, per i contratti pubblici di lavori, forniture e servizi.
- la conclusione, la stipula di contratti di appalto di lavori, forniture e servizi con gli operatori economici per i quali il C.d.a. ha approvato l'aggiudicazione definitiva o proposti dal responsabile ufficio o Responsabile del procedimento, per gli affidamenti diretti del RUP ai sensi della normativa esistente in materia di lavori pubblici. Ivi compresa la liquidazione dei corrispettivi contrattuali.
- gestire i rapporti con gli inquilini relativi alla conduzione delle uu.ii. per le questioni e le connesse cause relative alle procedure di sfratto, ivi comprese le varie procedure esecutive e le relative cause di recupero crediti (ivi comprese le quote condominiali) in ogni loro fase e grado di giudizio);
- la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio per le questioni e le connesse cause di ogni tipo che dovessero impegnare la Società in ogni loro fase e grado, riconoscendo al Direttore i relativi poteri di firma;
- rilasciare quietanze e consensi alla cancellazione delle ipoteche e/o del riservato dominio gravanti sugli immobili
- La sottoscrizione degli atti di rettifica, ricognitivi e aggiuntivi sugli atti notarili, come ad esempio quelli di cessione degli immobili ERP, previa adozione di delibera del cda
- presentare le denunce di nuovo accatastamento e/o di variazione degli immobili;
- Richiedere interventi di manutenzione
- assumere o delegare la funzione di presiedere delle Commissioni di gara d'appalto per forniture, servizi e/o lavori;
- costituire tutte le Commissioni di gara con personale interno alla Spa;
- ordinare il pagamento e l'incasso relativi a tutte le operazioni finanziarie della società congiuntamente al Responsabile del Servizio di Ragioneria a titolo di riscontro contabile;
- Emettere certificati di pagamento. Liquidare le retribuzioni fisse e variabili e le altre competenze ai dipendenti
- articolare l'orario di lavoro del personale;
- gestire il personale (ferie, permessi, congedi, aspettative, autorizzazioni lavoro straordinario);
- proporre al Consiglio di Amministrazione la realizzazione di piani di formazione ed aggiornamento del personale;
- Proporre al presidente e al cda il passaggio di livello e/o di area del personale secondo il regolamento approvato con deliberazione del consiglio n° 1 / 10 del 22/12/2004.
- organizzare gli uffici e lo spostamento del personale;
- transigere su crediti commerciali fino al limite di Euro 3.000; rinunciare a giudizi ordinari o sommari o a procedimenti di esecuzione forzata fino al limite di Euro 3.000;
- concedere a terzi mandati e procure ad negocia entro i limiti delle attribuzioni ad Egli conferite ai sensi della presente delibera;

- nominare e revocare avvocati e procuratori alle liti quando trattasi di incarichi fiduciari non configurabili come servizi legali.

Con atto notarile del 22/12/2022 registrato in data 02/01/2023 è stata attribuita al Direttore Generale i poteri sopra dichiarati con procura notarile e si è provveduto a depositare tale atto al Registro delle Imprese.

Inoltre:

Il Cda 182 del 28/04/2022, conferma come sostituto del Direttore in caso di sua assenza o impedimento il **Geom. Marco Paffetti**, unica posizione di **Quadro Q1**, responsabile dell'area Patrimonio e Manutenzione della Società, affidandogli i seguenti compiti:

- sostituzione del Direttore nei momenti di assenza assumendo altresì la firma degli atti e le decisioni necessarie. L'incaricato avrà inoltre il compito di firmare gli atti in vece del Direttore quando questi li firmi in vece del Presidente (per esempio mandati, reversali e rapporti con istituti di credito). Il compito si estende a qualsiasi altra attività che si rendesse necessaria, urgente e opportuna in conformità alla normativa vigente e richiesta anche per le vie brevi dal Presidente o dal C.d.a..

Nel caso in cui si verificasse, occasionalmente, la contemporanea assenza di direttore e vicedirettore, la sostituzione delle suddette firme, come di consueto avvenuto negli anni passati, spetterà al quadro direttivo presente in sede più anziano in servizio.

#### 4.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI/INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI E DETERMINAZIONE SOGLIE DI ALLARME

L'orientamento del Codice della Crisi e dell'insolvenza, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibili crisi, è stato preso come base per associare all'analisi dei dati consuntivi (effettuata tramite la classica rilevazione degli indici riportati nella relazione sulla gestione, alla quale si fa esplicito rimando, ed all'analisi del rendiconto finanziario 2023) quella dei dati preventivi 2023 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

- a) **Analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2023
- b) **Analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2023
- c) **Analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs.14/2019
- d) **Analisi quantitativa**, basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie
- e) **Analisi qualitativa** indicatori di cui art. 15 e 25 del D.Lgs.14/2019
- f) **Analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità
- g) **Analisi qualitativa** rischi per cause civili e/o amministrative

- a) ANALISI QUANTITATIVA – in base al rendiconto finanziario 2023

Il rendiconto finanziario evidenzia una diminuzione delle disponibilità liquide di circa euro 525.000. Tale diminuzione è dovuta al versamento con diritto di rivalsa dei contributi previdenziali minori Inps a seguito della sentenza della Corte di Appello di Firenze n.425/2022, alla quale la società ha fatto ricorso (Euro 226.655).

Inoltre, sono state pagate varie fatture per interventi di manutenzione straordinaria coperti da finanziamenti del POR, il cui rimborso è avvenuto nel mese di gennaio 2024 (Circa euro 350.000).

Va inoltre evidenziato come l'anno dispari appena concluso è l'anno in cui i ricavi per canoni di locazione alloggi ERP, e di conseguenza relativi incassi, diminuiscono a causa del fisiologico assestamento dopo l'anno pari in cui aumentano per l'aggiornamento biennale della base di calcolo prevista dalla LRT 2/2019 all'art. 28.

- b) ANALISI QUANTITATIVA - in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2023

Il conto economico riclassificato, confrontato con quello dei quattro esercizi precedenti, è il seguente:

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>					
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.138.550,00	4.305.147,00	4.090.438,00	4.314.379,00	4.185.015,00
Variazioni delle rimanenze	0,00	-2.381.022,00	588.252,00	327.706,00	19.630,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	121.146,00	2.689.028,00	115.265,00	108.094,00	24.407,00
Altri ricavi e proventi	34.019,00	55.893,00	22.930,00	31.976,00	31.061,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>4.293.715,00</b>	<b>4.669.046,00</b>	<b>4.816.885,00</b>	<b>4.782.155,00</b>	<b>4.260.113,00</b>
Costi esterni	2.641.650,00	2.440.662,00	2.986.981,00	2.697.241,00	2.284.944,00
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.652.065,00</b>	<b>2.228.384,00</b>	<b>1.829.904,00</b>	<b>2.084.914,00</b>	<b>1.975.169,00</b>
Costo del lavoro	1.468.687,00	1.504.488,00	1.397.982,00	1.466.621,00	1.420.818,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>183.378,00</b>	<b>723.896,00</b>	<b>431.922,00</b>	<b>618.293,00</b>	<b>554.351,00</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	173.556,00	293.575,00	170.826,00	196.264,00	173.396,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>9.822,00</b>	<b>430.321,00</b>	<b>261.096,00</b>	<b>422.029,00</b>	<b>380.955,00</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.patrit.abit.pubbl.art.23 LR.96/97	-82.151,00	-436.424,00	-343.549,00	-532.801,00	-360.609,00
Proventi e oneri finanziari	119.634,00	70.852,00	108.194,00	128.827,00	67.637,00
<b>RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE</b>	<b>47.305,00</b>	<b>64.749,00</b>	<b>25.741,00</b>	<b>18.055,00</b>	<b>87.983,00</b>
Imposte sul reddito	35.753,00	25.254,00	18.304,00	10.383,00	28.359,00
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>11.552,00</b>	<b>39.495,00</b>	<b>7.437,00</b>	<b>7.672,00</b>	<b>59.624,00</b>

Dall'analisi dei dati storici dell'ultimo quinquennio emerge che la società è riuscita in tutti gli esercizi a realizzare un margine positivo, sia a livello operativo che netto.

#### *Principali indicatori della situazione economica*

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

<b>INDICE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>INDICI DI REDDITIVITA'</b>					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettico canoni/capitale investito	0,06	2,45	1,53	2,56	2,49
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canoni/ricavi	0,23	9,22	5,42	8,83	8,94
ROE - utile netto d'esercizio/capitale proprio	0,16	0,55	0,10	0,11	0,84

L'indice **ROI** (Return on Investment) Tasso di rendimento sul totale degli investimenti segnala la potenzialità di reddito dell'azienda, indipendentemente dagli eventi extra-caratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposta.

L'indice **ROS** (Return on sales) Ritorno sulle vendite esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell'attività operativa, in quanto risulta dipendente sia dall'efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

L'indice **ROE** (Return on equity) esprime la redditività del capitale proprio e misura il rendimento del capitale conferito a titolo di rischio.

Come già evidenziato in altre parti di questa relazione, lo scopo della società non è quello di massimizzare il risultato economico, pertanto i ridotti indici di rendimento non devono essere interpretati come un andamento negativo della società. Infatti, la principale fonte di ricavo di questa azienda è rappresentato dai canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica il cui importo è rigidamente determinato dalla legge regionale di riferimento ed i quali sono destinati a coprire tutti i costi di gestione della società. I costi relativi al funzionamento dell'azienda, i costi afferenti alle obbligazioni tributarie ed alla normativa regionale, quelli per il personale dipendenti e quelli relativi agli ammortamenti e svalutazioni sono difficilmente comprimibili. Altri costi, come quelli legati alla manutenzione ordinaria degli alloggi, costituiscono l'oggetto principale della

società e l'attività primaria per la conservazione del patrimonio, pertanto non è auspicabile una loro ulteriore riduzione, considerando anche la vetustà del patrimonio gestito.

Per una migliore comprensione della struttura patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale dell'ultimo quinquennio.

<b>Stato Patrimoniale Attivo riclassificato</b>					
	2023	2022	2021	2020	2019
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	10.122.298,00	10.601.612,00	12.776.525,00	12.091.477,00	10.931.817,00
Liquidità immediate	6.462.821,00	6.987.935,00	6.815.752,00	6.587.639,00	5.939.806,00
Disponibilità Liquide	6.462.821,00	6.987.935,00	6.815.752,00	6.587.639,00	5.939.806,00
Liquidità differite	1.794.031,00	1.761.178,00	1.740.198,00	1.887.270,00	1.723.979,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.684.694,00	1.678.489,00	1.705.428,00	1.848.211,00	1.687.158,00
Ratei e risconti attivi	109.337,00	82.689,00	34.770,00	39.059,00	36.821,00
Rimanenze	1.865.446,00	1.852.499,00	4.220.575,00	3.616.568,00	3.268.032,00
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	7.159.185,00	6.948.191,00	4.297.996,00	4.400.304,00	4.359.529,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	67,00	417,00	5.607,00	14.234,00	8.867,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	341.945,00	133.178,00	37.800,00	37.800,00	48.734,00
Immobilizzazioni materiali NON ERP	5.193.363,00	5.295.859,00	2.669.994,00	2.758.749,00	2.854.535,00
Immobilizzazioni materiali ERP	72.320,00	2.099,00	107.620,00	238.527,00	315.332,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	1.551.490,00	1.516.638,00	1.476.975,00	1.350.994,00	1.132.061,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	17.281.483,00	17.549.803,00	17.074.521,00	16.491.781,00	15.291.346,00
<b>Stato Patrimoniale Passivo riclassificato</b>					
	2023	2022	2021	2020	2019
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	10.134.763,00	10.414.635,00	9.978.848,00	9.403.545,00	8.210.782,00
Passività a breve	6.428.475,00	6.593.011,00	6.423.792,00	6.027.013,00	4.989.614,00
Debiti Fornitori	281.722,00	162.537,00	220.061,00	135.289,00	262.772,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	167.365,00	173.949,00	143.901,00	135.857,00	65.422,00
Acconti	1.000,00	4.380,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	135.104,00	186.843,00	136.558,00	131.117,00	147.750,00
Debiti verso altri finanziatori	2.919.942,00	2.644.513,00	2.612.226,00	2.427.725,00	1.733.159,00
Altri debiti	2.922.487,00	3.419.507,00	3.308.337,00	3.196.025,00	2.779.511,00
Ratei e risconti passivi	855,00	1.282,00	1.709,00	0,00	0,00
Passività a medio lungo termine	3.706.288,00	3.821.624,00	3.555.056,00	3.376.532,00	3.221.168,00
Trattamento di fine rapporto	830.638,00	759.650,00	693.858,00	646.038,00	714.844,00
Fondi per rischi ed oneri	646.809,00	876.464,00	726.464,00	726.464,00	726.464,00
Altri debiti a m/l termine	2.228.841,00	2.185.510,00	2.134.734,00	2.004.030,00	1.779.860,00
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	7.146.720,00	7.135.168,00	7.095.673,00	7.088.236,00	7.080.564,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	3.135.168,00	3.095.673,00	3.088.236,00	3.080.564,00	3.020.940,00
Utile (perdita) di esercizio	11.552,00	39.495,00	7.437,00	7.672,00	59.624,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	17.281.483,00	17.549.803,00	17.074.521,00	16.491.781,00	15.291.346,00

### Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	2023	2022	2021	2020	2019
<b>INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE</b>					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,00	1,03	1,65	1,61	1,62
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	1,52	1,58	2,48	2,38	2,36
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,20	1,24	1,25	1,31	1,35
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,41	0,41	0,42	0,43	0,46
<b>INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'</b>					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	1,57	1,61	1,99	2,01	2,19
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,33	1,41	1,54	1,58	1,59
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.132.158	€ 2.447.896	€ 2.674.171	€ 2.664.732	€ 2.001.609

Dall'analisi degli indici sopraelencati risulta che la società ha una struttura adeguatamente patrimonializzata e che non sussistono evidenze di rischio in termini di solidità patrimoniale.

Un indice di struttura primario (Capitale Proprio/Impieghi fissi) pari o superiore ad 1, evidenzia che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio/lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio.

Anche un indice di struttura secondario (capitale proprio + debiti consolidati) / impieghi fissi pari a 1,52 permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, dato che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità sono il 52% gli impieghi fissi.

Il rapporto superiore ad 1 tra le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) e gli impieghi fissi + rimanenze evidenzia come la società sia adeguatamente finanziata nonostante le rimanenze siano costituite da lotti di terreno edificabile per interventi edilizi destinati alla vendita e quindi con una lenta rotazione.

Un'altra situazione di equilibrio finanziario è evidenziata dal rapporto fra capitale proprio e capitale investito dal quale risulta che il capitale proprio finanzia il 41% di tutto il capitale investito.

Per quanto riguarda la liquidità possiamo notare dal rapporto fra attivo corrente e passività a breve un indice di disponibilità (o di liquidità generale) di 1,57 che indica come la società sia in grado di far fronte ai debiti a breve termine ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili.

Anche l'indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,33 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

#### c) ANALISI QUANTITATIVA – set indici ai sensi del Codice della Crisi d'impresa e dell'Insolvenza

In base a quanto stabilito dal CCII costituiscono indicatori di crisi gli squilibri di carattere reddituale, patrimoniale o finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività svolta, rilevabili attraverso appositi indici che diano evidenza della sostenibilità dei debiti nella prospettiva di continuità aziendale. A tali fini, possono essere considerati indici significativi quelli che misurano la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare e l'adeguatezza dei mezzi propri rispetto a quelli di terzi.

Il primo indicatore da prendere in considerazione è il patrimonio netto. Dovrà essere positivo e comunque al di sopra dei minimi di legge: al 31/12/2023 il Patrimonio Netto dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa risulta pari a 7.146.720 euro, rispettando entrambe le condizioni.

Successivamente si procede a calcolare l'indicatore DSCR (Debt Service Coverage Ratio), che esprime la capacità, nel breve periodo dei flussi finanziari prospettici in entrata, di coprire le rate a scadenza delle obbligazioni finanziarie comprensive di interessi e gli impegni relativi alla gestione non operativa. Questo indice rapporta il cash flow operativo prodotto dall'impresa, con gli impegni finanziari assunti in termini di quota capitale ed interessi, oggetto di rimborso nell'orizzonte temporale considerato. In situazioni fisiologiche normali, l'indice deve assumere un valore maggiore di uno: quanto più alto è, più l'azienda è solida dal punto di vista finanziario.

Negli *allegati 1-2-3* si riportano i prospetti di "Budget finanziario" utilizzati per il calcolo dell'indice dell'esercizio 2024.

Sia l'indice DSCR prospettico del primo semestre 2024 che quello relativo a tutto il 2024 è superiore ad 1, mettendo in evidenza come questa società non riscontri difficoltà nel pagare i propri debiti basandosi sui flussi

di cassa generati nell'esercizio della sua attività, anche alla luce del fatto che questa società non ha alcun tipo di indebitamento bancario.

- d) ANALISI QUANTITATIVA – basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie

La società attua periodicamente controlli per la verifica della situazione finanziaria, ovvero, controlli sui Saldi delle giacenze bancarie/postali: mensilmente viene effettuato un controllo sulle giacenze bancarie per individuare in tempo reale eventuali scostamenti dai livelli attesi delle stesse. Qualora si riscontrassero delle anomalie è prevista una analisi dettagliata sulle cause che le hanno prodotte.

- e) ANALISI QUALITATIVA – indicatori di cui agli artt.15 e 25 del D.Lgs. n.14/2019

La norma prevede inoltre indicatori specifici che fanno presumere una situazione patologica.

- L'esistenza di **debiti per retribuzioni** scaduti da almeno sessanta giorni per un ammontare pari ad oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni.
- L'esistenza di **debiti verso fornitori** scaduti da almeno centoventi giorni per un ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti.
- Quando l'ammontare totale del **debito scaduto e non versato per l'imposta sul valore aggiunto**, risultante dalla comunicazione della liquidazione periodica di cui all'articolo 21-bis del DL 78/2010, convertito in Legge 122/2010, sia pari ad almeno il 30 per cento del volume d'affari del medesimo periodo e non inferiore a euro 25.000 per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente fino a 2.000.000 di euro, non inferiore a euro 50.000 per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente fino a 10.000.000 di euro, non inferiore a euro 100.000, per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente oltre 10.000.000 di euro
- Quando la società è in ritardo di oltre sei mesi nel versamento di **contributi previdenziali** di ammontare superiore alla metà di quelli dovuti nell'anno precedente e superiore alla soglia di euro 50.000.
- Quando la sommatoria dei **crediti affidati per la riscossione** dopo la data di entrata in vigore del CCII, auto-dichiarati o definitivamente accertati e scaduti da oltre novanta giorni superi, per le imprese individuali, la soglia di euro 500.000 e per le imprese collettive, la soglia di euro 1.000.000.

Si fa presente che nessuno di tali indicatori è stato superato dalla Edilizia Provinciale Grossetana spa per l'esercizio 2023.

- f) ANALISI QUALITATIVA – gestione della morosità

Si ritiene opportuno fare una breve analisi sul "fenomeno della morosità" in quanto questo costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Sotto questa voce, che emerge talvolta in modo eclatante dai bilanci dei soggetti gestori, sono raggruppate componenti sostanzialmente diverse tra loro: la morosità rilevata alla fine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala sia problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte di cancellazione di crediti inesigibili.

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza che continueranno ad essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese, dalla predisposizione di piani di rientro del debito accumulato ed infine dall'intervento dei Comuni soci per i nuclei familiari che versano in situazioni di disagio economico e sociale (art.13 punto 1 del Contratto di Servizio).

Il dato della morosità relativa al solo anno 2023, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, si attesta sul 5,77%, in diminuzione rispetto al dato registrato in pari data per il 2022 (6,11%).

Il dato della "morosità storica", sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta essere del 0,91% (il dato relativo al 2022 era del 1,01%).

Quest'ultima percentuale riguarda crediti ormai datati nel tempo e per i quali si ritiene che sia molto bassa la possibilità di recupero. E' per questo motivo che nell'anno 2023 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell'attivo circolante di ulteriori euro 25.000.

La seguente tabella riporta la percentuale di morosità al 31/12/2023 per anno di emissione:

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12/2023	%
2004	3.941.738,78	176,80	0,004
2005	3.761.440,52	562,89	0,015
2006	4.041.690,29	5.783,21	0,143
2007	4.246.783,84	4.078,20	0,096
2008	4.394.854,06	4.291,60	0,098
2009	4.172.313,69	8.813,08	0,211
2010	4.530.718,67	10.500,59	0,232
2011	4.242.684,28	6.787,81	0,160
2012	4.384.779,36	18.843,09	0,430
2013	4.218.910,60	16.898,00	0,401
2014	4.330.184,29	16.240,52	0,375
2015	4.283.293,57	16.284,25	0,380
2016	4.431.323,60	24.784,64	0,559
2017	4.297.109,09	33.035,54	0,769
2018	4.445.780,46	58.247,85	1,310
2019	4.446.921,88	56.508,91	1,271
2020	4.627.100,56	50.951,70	1,101
2021	4.400.299,64	83.679,20	1,902
2022	4.682.270,18	107.996,39	2,306
2023	4.492.198,09	258.788,75	5,761
<b>TOTALE</b>	<b>86.372.395,45</b>	<b>783.253,02</b>	<b>0,907</b>

La società rivolge grande impegno al contrasto di questo fenomeno, tramite controllo trimestrale delle dei tabulati relativi agli incassi e conseguente invio di lettere ordinarie e/o raccomandate di sollecito, incarico ai legali delle pratiche di recupero dei crediti, decreti ingiuntivi, fino ad arrivare all'esecuzione di sfratti per morosità.

g) ANALISI QUALITATIVA – rischi per cause civili e/o amministrative

Tale rischio caratteristico dell'attività degli enti gestori del patrimonio ERP, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali e ne è garantita la protezione tramite idonee polizze assicurative.

E' ormai in essere da alcuni anni la controversia contro l'INPS per le problematiche inerenti le aliquote da applicare ai contributi minori per i dipendenti pubblici e privati della società, per la quale si è provveduto ad effettuare negli anni accantonamento ad apposito Fondo Rischi, che alla data del 31/12/2023 ammonta ad euro 452.275. Durante il 2023 è stato notificato alla società un atto di precetto a seguito di condanna da parte della Corte d'Appello di Firenze n.425/2022 per il versamento dei contributi minori riferiti al periodo antecedente il 2013 per euro 229.665, al quale la società ha fatto ricorso.

#### 4.3 ATTIVITA' DI MONITORAGGI E REPORTING

L'organo amministrativo provvederà a redigere, anche in adempimento di quanto prescritto dal CCII, con cadenza almeno annuale, un aggiornamento avente ad oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nella presente relazione, o comunque quando si rendesse necessario.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di

controllo societario e all'organo competente del controllo analogo, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulta integrata la fattispecie di cui all'art.14,co.2 del D.Lgs.175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, formulerà gli indirizzi per la redazione di un idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenirne l'aggravamento, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art.14, co.2, D.Lgs. 175/2016.

Sarà tenuto inoltre a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della Società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

#### Monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale

Considerato la dimensione e le caratteristiche nonché la struttura di *Governance* di cui l'azienda si è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2023.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti indicati nel Programma elaborato ai sensi dell'art.6, co.2, D.Lgs.175/2016 del CCII.

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- Raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- Riclassificazione dello stato patrimoniale, del conto economico e del rendiconto finanziario consuntivo;
- Elaborazione di strumenti per la valutazione degli indici di cui al CCII per una valutazione preventiva;
- Comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai 4 anni precedenti;
- Formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

In merito alla valutazione è possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo per i seguenti motivi:

- Il rendiconto finanziario consuntivo 2023 anche se evidenzia un decremento delle giacenze di cassa, per le motivazioni già esplicitate nei documenti di bilancio, non ha inciso sulla capacità della società di far fronte con regolarità alle proprie obbligazioni.
- L'analisi per indici non evidenzia alcuna criticità in nessuno degli aspetti presi in esame.
- Non si rilevano criticità tali da far presumere un pericolo per la continuità aziendale.
- Gli indicatori di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti anomali in merito al pagamento di debiti verso fornitori, dipendenti, Erario ed Istituti Previdenziali.
- La gestione della morosità presenta un andamento positivo, grazie alla particolare attenzione che l'azienda rivolge da sempre al contrasto di tale fenomeno.
- Non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale.

#### Principali Rischi e Incertezze

E' opportuno precisare che, considerata la particolare natura della società e dell'attività da essa svolta (gestione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni del LODE grossetano, regolata con Contratto di Gestione), nella quale i proventi caratteristici sono costituiti per oltre l'80% da canoni di locazione e accessori, un eventuale decremento di questi elementi, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di erp o alle sfitanze di locali ad uso diverso da abitazione, oltre alla mancata locazione dei nuovi alloggi di proprietà della società non destinati all'edilizia residenziale pubblica, potrebbe esporre la società a non trascurabili rischi di perdite economiche.

Si rende necessario evidenziare che la redditività nel settore dell'attività tecnica per interventi edilizi di erp e non erp, ha un andamento ciclico dovuto principalmente alle modalità di pagamento delle spese tecniche

maturate da parte della Regione Toscana, che vengono versate solo ai vari stati di avanzamento del procedimento.

Altro indice di criticità per l'azienda è la morosità degli assegnatari nei confronti dei condomini e delle autogestioni, che costringe la società ad anticipare le quote condominiali per conto di inquilini in condizioni economiche precarie e ciò comporta un rischio di inesigibilità di una parte significativa dei crediti.

La società può comunque intervenire con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definito dalla L.R.T. 2/2019, ma in stretto rapporto con i Comuni, a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l'eventuale sussistenza o meno delle cause di "morosità incolpevole" ai fini delle modalità di recupero o eventuale decadenza all'assegnazione.

Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, per il recupero del credito vantato nei confronti degli assegnatari morosi sono state:

- Invio trimestrale di lettere di sollecito
- Valutazione di ogni singolo caso per la gestione della "morosità incolpevole", delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza;
- Collaborazione con legali di fiducia ed con gli uffici casa e servizi sociali dei Comuni Soci;
- Recupero coattivo dei crediti scaduti, facendo ricorso anche alle procedure di pignoramento mobiliare ed immobiliare;
- Ricorso allo sfratto per morosità.

Nei casi di utenti in più gravi difficoltà socio-economica e seguiti dai servizi sociali si ricorre alla decurtazione dalla quota spettante ai Comuni per finalità di ERP, così come previsto dal punto 3 dell'art. 13 del Contratto di Servizio.

La contingente situazione economico-finanziarie di tutto il paese sta registrando un tasso di inflazione consistente che, ulteriormente aggravato dal conflitto armato Ucraina-Russia, fa registrare aumenti dei costi di carburanti, energia elettrica e conseguentemente di tutti i servizi e beni.

Per quanto riguarda l'attività di gestione degli immobili NON-ERP, il rischio principale è quello relativo all'incremento della morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione attribuibili a tali immobili.

Non si ravvisa, attualmente, la necessità di fare ricorso alle procedure di sostegno alla liquidità previste dal D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020; e con i dati attualmente in nostro possesso, non ci sono indicatori che fanno presumere l'incapacità dell'EPG Spa di far fronte ai pagamenti correnti.

L'EPG spa non ha attivi né contratti di leasing né alcun tipo di indebitamento con Enti Creditizi, pertanto non si ravvede la necessità di fare ricorso alla procedura di moratoria dei finanziamenti.

Fino alla data di redazione della presente relazione, l'EPG spa non ha fatto ricorso agli ammortizzatori sociali previsti dal Decreto Cura Italia (cassa integrazione, congedi per figli minori, etc).

Valutato gli eventuali rischi si può concludere che, alla data di redazione del bilancio, la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel prevedibile futuro non è compromessa, quindi non sussistono eventi che facciano venire meno il presupposto della continuità aziendale.

Fatte salve le funzioni svolte dagli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, la società si è dotata di procedure che permettono di monitorare costantemente i fattori di rischio, anche attraverso una verifica da parte del Consiglio di amministrazione dell'andamento della gestione al 30 Giugno e di un bilancio di previsione da approvare entro la fine dell'esercizio precedente.

## **5. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO**

Il controllo interno si classifica in:

- controllo di regolarità amministrativa e contabile, diretto a garantire la legittimità, regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, le cui verifiche devono rispettare i principi generali della revisione aziendale.
- controllo di gestione, diretto alla verifica dell'efficacia dell'azione amministrativa al fine di ottimizzare il rapporto tra costi e risultati, anche attraverso interventi di correzione.

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1/133 del 28/11/2016, la società si è dotata di un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs.231/2001 e di un Codice Etico. Tale modello ha l'obiettivo di rappresentare il sistema di regole operative e comportamentali che disciplinano l'attività della società, nonché gli ulteriori elementi di controllo di cui la società si è dotata al fine di prevenire le diverse tipologie di reati contemplate dal Decreto. Il modello integra gli strumenti organizzativi e di controllo già operanti.

In merito alla disciplina in materia di anticorruzione e trasparenza ha provveduto alle seguenti azioni:

- nominare il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (R.P.C.T.)
- demandare allo stesso il compito di dare esecuzione a tutti gli adempimenti normativi connessi alla nomina con il supporto di risorse interne.

Relativamente all'esercizio 2023, dalla relazione annuale redatta dall'Organo di Vigilanza, nonché dalla relazione annuale redatta dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione, risulta un soddisfacente stato di applicazione delle regole volte a prevenire le ipotesi di reato e mette in luce le possibili azioni di miglioramento per un più efficiente controllo della aree più a rischio.

La Società ha adottato il Regolamento per il reclutamento del personale, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 19, del D.Lgs. 175/2016 e nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs. 165/2001.

Il 25/04/2022 la società ha ottenuto la certificazione di qualità ISO 9001/2015 n. IT314761 per le attività di progettazione, direzione lavori per nuove costruzioni, edifici ed opere esistenti, controllo e coordinamento delle attività di manutenzione di immobili ERP e no ERP e gestione appalti.

Il certificato, oltre a certificare ulteriormente la correttezza delle procedure, consentirà un notevole risparmio sulle spese per alcune attività tecniche che potranno essere svolte all'interno dell'ente.

#### **Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario (art.6 cc.3, 4 e 5 del D.Lgs.175/2016)**

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
a)	Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.
b)	Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.
c)	Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi, aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti, e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società.	La società ha adottato il modello di organizzazione ex D.Lgs. n. 231/2001 ed un codice etico. E' stato nominato l'Organo di Vigilanza (composto dal Collegio Sindacale).
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della commissione dell'Unione Europea.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta.

Grosseto, 26 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Rag. Mario Pellegrini

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

# **EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA**

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

*CAPITALE SOCIALE €: 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO*

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

## ***RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2023***

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

(ex art. 14, comma 1, lett.a, D.Lgs. n. 39/2010)

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

Il bilancio che viene sottoposto alla Vs. approvazione è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa e ad esso è allegata la relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione e la relazione sul governo societario.

In sintesi le risultanze del bilancio sono le seguenti:

Stato Patrimoniale

Attivo	
Immobilizzazioni	€. 5.607.695;
Attivo circolante	€. 11.564.451;
Ratei e risconti attivi	<u>€. 109.337;</u>
<b>Totale Attivo</b>	<b>€. 17.281.483;</b>
Passivo	
Patrimonio Netto	€. 7.146.720;
F.di rischi ed oneri	€. 646.809;
F.do T.F.R.	€. 830.368;
Debiti	€. 8.656.461;
Ratei e risconti passivi	<u>€ 855;</u>
<b>Totale Passivo</b>	<b>€. 17.281.483;</b>

Conto Economico

Valore della produzione	€. 4.293.715;
Costi della produzione	€. 4.366.044;
Proventi e oneri finanziari	<u>€. 119.634;</u>
Risultato prima delle Imposte	€. 47.305;
Imposte sul reddito	<u>€. 35.753;</u>
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>€. 11.552;</b>

### Giudizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, ai sensi delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 39/2010 ed in adempimento all'incarico ricevuto dall'Assemblea dei soci del 28/04/2022.

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

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico conseguito dalla Edilizia Provinciale Grossetana Spa, che per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2023, risulta essere un utile pari ad € 11.552.

### Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella Sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il mio giudizio.

### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del

presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori, con motivazioni espresse, oltre che approfondita analisi per indici, sia in Nota Integrativa, nella Relazione sulla Gestione e anche nella relazione sul Governo Societario, hanno valutato idoneo l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio. Come specificato in tali documenti, sono stati esaminati gli effetti sulla gestione 2023 e quella futura derivanti dall'aumento dell'inflazione in generale e specificatamente dell'aumento dei costi di manutenzione degli alloggi gestiti, anche per effetto delle disposizioni del DL 50/2022 (Decreto Aiuti).

L'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati non ha generato ripercussioni rilevanti sulla regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione fatturati all'utenza assegnataria; anzi per l'esercizio 2023 l'indice di morosità è diminuito rispetto all'esercizio 2022.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

#### *Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio d'esercizio*

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio. Nell'ambito della revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione legale. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare

un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione legale allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- sono giunto a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione legale e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione legale (che a mio giudizio non sussistono).

*Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari*

Gli amministratori della società Edilizia Provinciale Grossetana Spa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari al 31 dicembre 2023, inclusa la loro coerenza con il relativo bilancio e la loro conformità alle norme di legge, mentre è di competenza del revisore legale dei conti l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n.720B emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione e le informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della società Edilizia Provinciale Grossetana Spa al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Grosseto, lì 5 Aprile 2024.

**Il Revisore Legale dei conti**

**Dottor Federico Mensi**

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

# **EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA**

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

**CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO**

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

## ***RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2023***

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Ai Soci della Società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società E.P.G S.p.A. al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di euro 11.552,00.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge .

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 05/04/2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

**1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo vigilato sul rispetto delle norme relative alle società a partecipazione pubblica e, particolarmente, sul rispetto della specifica normativa nazionale e regionale dei soggetti che operano nell'edilizia residenziale pubblica.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione in adeguato anticipo e anche durante le

riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo preso visione delle relazioni dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-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, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati pareri dal collegio sindacale previsti dalla legge.

Abbiamo preso atto che il Consiglio di Amministrazione ha dato informazioni delle potenziali conseguenze sull'attività svolta derivanti dal perdurare della contingente situazione economico-finanziaria di tutto il paese, che sta registrando un tasso di inflazione rilevante i cui effetti si sono già manifestati negli esercizi precedenti facendo evidenziare aumento dei costi di carburante, energia elettrica e di conseguenza di tutti i servizi e beni (e specificamente dell'aumento dei costi di manutenzione degli alloggi gestiti). Il collegio ha preso atto dal Consiglio di Amministrazione che l'attuale situazione di crisi economico finanziaria non pregiudicano la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel futuro e non fanno venire meno quindi il presupposto della continuità aziendale.

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

### **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A al 31.12.2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme

italiane che ne disciplinano i criteri di redazione”.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell’art. 2423, co. 5, c.c..

## **2) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell’attività da noi svolte e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all’approvazione, da parte dei soci, del bilancio d’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio post imposte pari ad euro 11.552,00.

Grosseto, 10 aprile 2024

Dott.ssa Elena Insabato  
Rag. Gian Luca Ancarani  
Rag. Daniele Moretti

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