



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

BILANCIO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31/12/2022

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

| 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

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------|------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | | |
| Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A) | 0 | 0 |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | | |
| 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 | 417 | 5.607 |
| 5) avviamento | 0 | 0 |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti | 0 | 0 |
| 7) altre | 133.178 | 37.800 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 133.595 | 43.407 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 1) terreni e fabbricati | 5.253.455 | 2.641.347 |
| 4) altri beni | 42.404 | 28.647 |
| 5) immobilizzazioni in corso e acconti | 2.099 | 107.620 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 5.297.958 | 2.777.614 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | | |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 0 | 0 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 5.431.553 | 2.821.021 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | | |
| 1) materie prime, sussidiarie e di consumo | 1.852.499 | 1.839.553 |
| 2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 0 | 2.381.022 |
| Totale rimanenze | 1.852.499 | 4.220.575 |
| II - Crediti | | |
| 1) verso clienti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.377.906 | 1.390.616 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.516.638 | 1.476.975 |
| Totale crediti verso clienti | 2.894.544 | 2.867.591 |
| 5-bis) crediti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 4.700 | 39.804 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 9.401 | 0 |
| Totale crediti tributari | 14.101 | 39.804 |
| 5-ter) imposte anticipate | | |
| | 90.574 | 72.098 |
| 5-quater) verso altri | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 195.908 | 202.910 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | - |
| Totale crediti verso altri | 195.908 | 202.910 |
| Totale crediti | 3.195.127 | 3.182.403 |
| III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | | |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0 | 0 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) depositi bancari e postali | 6.985.892 | 6.814.241 |
| 2) assegni | 0 | 0 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 3) danaro e valori in cassa | 2.043 | 1.511 |
| Totale disponibilità liquide | 6.987.935 | 6.815.752 |
| Totale attivo circolante (C) | 12.035.561 | 14.218.730 |
| D) Ratei e risconti | 82.689 | 34.770 |
| Totale attivo | 17.549.803 | 17.074.521 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| 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 | 78.795 | 78.423 |
| V - Riserve statutarie | 0 | 0 |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate | | |
| Riserva straordinaria | 1.497.007 | 1.489.942 |
| Varie altre riserve | 1.519.871 | 1.519.871 |
| Totale altre riserve | 3.016.878 | 3.009.813 |
| 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 | 39.495 | 7.437 |
| X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0 | 0 |
| Totale patrimonio netto | 7.135.168 | 7.095.673 |
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| 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 | 876.464 | 726.464 |
| Totale fondi per rischi ed oneri | 876.464 | 726.464 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 759.650 | 693.858 |
| D) Debiti | | |
| 5) debiti verso altri finanziatori | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 2.644.513 | 2.612.226 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | - |
| Totale debiti verso altri finanziatori | 2.644.513 | 2.612.226 |
| 6) acconti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 4.380 | 1.000 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 668.872 | 657.760 |
| Totale acconti | 673.252 | 658.760 |
| 7) debiti verso fornitori | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 336.486 | 363.961 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | - |
| Totale debiti verso fornitori | 336.486 | 363.961 |
| 12) debiti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 88.620 | 41.159 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | - |
| Totale debiti tributari | 88.620 | 41.159 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 98.223 | 95.399 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 0 | - |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 98.223 | 95.399 |
| 14) altri debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 3.419.507 | 3.308.337 |

| | | |
|--|------------|------------|
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 1.516.638 | 1.476.975 |
| Totale altri debiti | 4.936.145 | 4.785.312 |
| Totale debiti | 8.777.239 | 8.556.817 |
| E) Ratei e risconti | 1.282 | 1.709 |
| Totale passivo | 17.549.803 | 17.074.521 |

Conto economico

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------------|------------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 4.305.147 | 4.090.437 |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti | (2.381.022) | 588.252 |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 2.689.028 | 115.265 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| contributi in conto esercizio | 20.179 | 0 |
| altri | 35.714 | 22.930 |
| Totale altri ricavi e proventi | 55.893 | 22.930 |
| Totale valore della produzione | 4.669.046 | 4.816.884 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 13.347 | 16.848 |
| 7) per servizi | 1.821.610 | 2.392.961 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 271.359 | 264.853 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 1.083.229 | 1.028.063 |
| b) oneri sociali | 278.940 | 268.570 |
| c) trattamento di fine rapporto | 132.093 | 90.831 |
| d) trattamento di quiescenza e simili | 795 | 795 |
| e) altri costi | 9.431 | 9.722 |
| Totale costi per il personale | 1.504.488 | 1.397.981 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 5.389 | 9.475 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 107.912 | 106.147 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 30.274 | 55.204 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 143.575 | 170.826 |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | (12.946) | (15.755) |
| 12) accantonamenti per rischi | 150.000 | 0 |
| 14) oneri diversi di gestione | 783.716 | 671.623 |
| Totale costi della produzione | 4.675.149 | 4.899.337 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (6.103) | (82.453) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 73.296 | 110.665 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 73.296 | 110.665 |
| Totale altri proventi finanziari | 73.296 | 110.665 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 2.444 | 2.472 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 2.444 | 2.472 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | 70.852 | 108.193 |
| D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19) | 0 | 0 |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 64.749 | 25.740 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 43.730 | 17.570 |
| imposte differite e anticipate | (18.476) | 733 |

| | | |
|---|--------|--------|
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 25.254 | 18.303 |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 39.495 | 7.437 |

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------------|------------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 39.495 | 7.437 |
| Imposte sul reddito | 25.254 | 18.303 |
| Interessi passivi/(attivi) | (70.852) | (108.193) |
| (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 | (6.103) | (82.453) |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 123.762 | 0 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 113.301 | 115.622 |
| 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 | 137.033 | 82.056 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | 30.274 | 55.204 |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 404.370 | 252.882 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | 398.267 | 170.429 |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 2.368.075 | (604.007) |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | (16.918) | 153.793 |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | (57.523) | 84.771 |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi | (47.919) | 4.289 |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi | (427) | 1.709 |
| Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto | 325.777 | (30.120) |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | 2.571.065 | (389.565) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 2.969.332 | (219.136) |
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | 70.852 | 108.193 |
| (Imposte sul reddito pagate) | (25.254) | (18.303) |
| Dividendi incassati | 0 | 0 |
| (Utilizzo dei fondi) | (86.195) | (49.983) |
| Altri incassi/(pagamenti) | 0 | 0 |
| Totale altre rettifiche | (40.597) | 39.907 |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 2.928.735 | (179.229) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (2.565.482) | 0 |
| Disinvestimenti | 0 | 121.559 |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | (95.577) | (848) |
| Disinvestimenti | 0 | 0 |
| Immobilizzazioni finanziarie | | |
| (Investimenti) | (21.960) | (159.114) |
| Disinvestimenti | 0 | 0 |
| Attività finanziarie non immobilizzate | | |
| (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) | (2.683.019) | (38.403) |
| 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) | (73.533) | 445.745 |
| 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) | (73.533) | 445.745 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 172.183 | 228.113 |
| Effetto cambi sulle disponibilità liquide | 0 | 0 |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 6.814.241 | 6.586.501 |
| Assegni | 0 | 0 |
| Danaro e valori in cassa | 1.511 | 1.138 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 6.815.752 | 6.587.639 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | 0 | 0 |
| Disponibilità liquide a fine 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 fine esercizio | 6.987.935 | 6.815.752 |
| Di cui non liberamente utilizzabili | 0 | 0 |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 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.

Le incertezze legate alla difficoltà incontrate dalla particolare utenza che caratterizza l'attività tipica della società nel rispettare la regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione fatturati e causata dall'aumento dei costi relativi all'energia elettrica e del gas metano, (aumento legato al protrarsi del conflitto bellico fra Ucraina e Russia che sta causando inflazione) non pregiudicano 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 prezziari regionali vengano eccezionalmente aggiornati; la conseguenza per la società, quale stazione appaltante, è stato un aumento dei costi di circa 27.100,00 per il 2022. Tale aumento non è stato tale da incidere negativamente sul risultato economico della società.

La società in ottemperanza del D.Lgs 231/2001 è dotata di Modello Organizzativo dal qual emerge come la stessa si 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:

- 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 2022.

Non sono rilevati costi di sviluppo nell'anno 2022.

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 la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 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 Spontini 5 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.

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. 24/2020.

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, accece 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 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 €133.595 (€43.407 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 |
|--|------------------------------------|-------------------|---|---|------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | | | | |
| Costo | 1.297 | 0 | 0 | 122.628 | 0 | 0 | 8.292.683 | 8.416.608 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.297 | 0 | 0 | 117.021 | 0 | 0 | 8.254.883 | 8.373.201 |
| Valore di bilancio | 0 | 0 | 0 | 5.607 | 0 | 0 | 37.800 | 43.407 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 0 | 0 | 0 | 5.389 | 0 | 0 | 0 | 5.389 |
| Altre variazioni | 0 | 0 | 0 | 199 | 0 | 0 | 95.378 | 95.577 |
| Totale variazioni | 0 | 0 | 0 | (5.190) | 0 | 0 | 95.378 | 90.188 |
| Valore di fine esercizio | | | | | | | | |
| Costo | 0 | 0 | 0 | 122.827 | 0 | 0 | 10.077.363 | 10.200.190 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 0 | 0 | 0 | 122.410 | 0 | 0 | 9.944.185 | 10.066.595 |
| Valore di bilancio | 0 | 0 | 0 | 417 | 0 | 0 | 133.178 | 133.595 |

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €133.178 è così composta:

| Descrizione | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Manutenzione straord.rec.risan.e ristruttur.beni di terzi | 37.800 | 95.378 | 133.178 |
| Totale | 37.800 | 95.378 | 133.178 |

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

Non sono stati sostenuti nell'esercizio 2022 costi di impianto e ampliamento

Composizione dei costi di sviluppo:

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €5.297.958 (€2.777.614 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 |
|--|----------------------|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 32.112.325 | 206.867 | 107.620 | 32.426.812 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 29.470.978 | 178.220 | 0 | 29.649.198 |
| Valore di bilancio | 2.641.347 | 28.647 | 107.620 | 2.777.614 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | 0 | 42.840 | 0 | 42.840 |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) | 0 | 51.217 | 0 | 51.217 |
| Ammortamento dell'esercizio | 97.321 | 10.591 | 0 | 107.912 |
| Altre variazioni | 2.709.429 | 32.725 | (105.521) | 2.636.633 |
| Totale variazioni | 2.612.108 | 13.757 | (105.521) | 2.520.344 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 36.423.576 | 198.490 | 2.099 | 36.624.165 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 31.170.121 | 156.086 | 0 | 31.326.207 |
| Valore di bilancio | 5.253.455 | 42.404 | 2.099 | 5.297.958 |

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. Tali alloggi erano stati costruiti per essere destinati alla vendita, ma vista la contingente crisi economica, è stato valutato più vantaggioso destinare questi alloggi alla locazione che avverrà dal mese di aprile 2023. Il valore di questi immobili, precedentemente inquadrato fra le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione e

semilavorati, in quanto alloggi destinati alla vendita, è stato inserito fra le Immobilizzazioni e più dettagliatamente fra i Terreni edificati per Euro 670.220,00 e fra gli Stabili di proprietà in locazione per Euro 2.018.808,15. Per l'esercizio 2022 è stato valutato di non calcolare la quota di ammortamento dei 16 alloggi di Via Orcagna 57-Grosseto dato che, nonostante la fine lavori sia stata già ufficializzata il 7 luglio 2022, a causa di un contenzioso con i confinanti dell'area, conclusosi con un accordo transattivo in data 17 maggio 2022, la società è stata costretta ad eseguire una recinzione di tutto il fabbricato, opera che è terminata a febbraio 2023 e che pertanto ha reso indisponibili gli alloggi alla data del 31/12/2022; infatti la loro effettiva locazione partirà nel mese di aprile 2023.

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €42.404 è così composta:

| Descrizione | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|----------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Mobili ed arredi | 6.409 | (762) | 5.647 |
| Macchine per ufficio | 21.523 | (4.059) | 17.464 |
| Automezzi | 0 | 18.737 | 18.737 |
| Attrezzature | 715 | (159) | 556 |
| Totale | 28.647 | 13.757 | 42.404 |

Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

| | Costo originario |
|--|------------------|
| Autoveicoli | 32.094 |
| Mobili ed arredi | 15.730 |
| Macchine elettromeccaniche ed elettroniche | 86.739 |
| Altre immobilizzazioni materiali | 234 |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 0 |
| Totale | 134.797 |

Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta

Nell'esercizio 2022 non risultano beni acquisti a titolo gratuito e a titolo di permuta.

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 |
|--|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| Valori iniziali | | | | | | |
| Costo lordo | 27.764.655 | 0 | 0 | 0 | 4.558.804 | 32.323.459 |
| Contributi | 27.764.655 | 0 | 0 | 0 | 4.408.184 | 32.172.839 |
| Costo netto | 0 | 0 | 0 | 0 | 150.620 | 150.620 |
| Fondo ammortamento | 0 | 0 | 0 | 0 | (2.948.153) | (2.948.153) |
| Rivalutazioni/(Svalutazioni) | 0 | 0 | 0 | 0 | (2.991.153) | (2.991.153) |
| Valori contabili | 0 | 0 | 0 | 0 | 107.620 | 107.620 |
| Incrementi/(Decrementi) esercizio | | | | | | |
| Acquisti/(Alienazioni) | 1.601.822 | 0 | 0 | 0 | 2.084.333 | 3.686.155 |
| Contributi | 1.601.822 | 0 | 0 | 0 | 2.189.854 | 3.791.676 |
| Valori finali | | | | | | |
| Costo lordo | 29.366.477 | 0 | 0 | 0 | 6.643.137 | 36.009.614 |
| Contributi | 29.366.477 | 0 | 0 | 0 | 6.598.038 | 35.964.515 |
| Costo netto | 0 | 0 | 0 | 0 | 45.099 | 45.099 |
| Fondo ammortamento | 0 | 0 | 0 | 0 | (2.948.153) | (2.948.153) |
| Rivalutazioni/(Svalutazioni) | 0 | 0 | 0 | 0 | (2.991.153) | (2.991.153) |
| Valori contabili | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.099 | 2.099 |

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 131.409

Terreni edificati.....euro 1.555.228

Totale terreni.....euro 1.778.969

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione.....euro 2.993.254

Stabili di proprietà in uso diretto.....euro 481.232

Totale stabili in proprietà.....euro 3.474.486

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 372.961

Finanziamento ERP ricevuto.....euro 370.862

Differenza.....euro 2.099

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

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 €1.852.499 (€4.220.575 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 213.228;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 360.482;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 789.738
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 489.051.

All'inizio dell'esercizio 2022 erano iscritti fra la voce Rimanenze per prodotti in corso di lavorazione e semilavorati i 16 alloggi di Via Orcagna 57 a Grosseto e ciò perchè l'intenzione iniziale era quella di destinare alla vendita gli alloggi. Vista la crisi del mercato immobiliare, è stato deciso nell'anno 2022 di non procedere alla vendita degli alloggi ma di destinarli alla locazione. Alla fine del 2022 è stata dichiarata la fine lavori e il valore di questi immobili, precedentemente inquadrato fra le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, è stato inserito fra le Immobilizzazioni Materiali.

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Materie prime, sussidiarie e di consumo | 1.839.553 | 12.946 | 1.852.499 |
| Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati | 2.381.022 | (2.381.022) | 0 |
| Totale rimanenze | 4.220.575 | (2.368.076) | 1.852.499 |

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 €3.195.127 (€3.182.403 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 | 1.506.036 | 1.516.638 | 3.022.674 | 128.130 | 2.894.544 |
| Crediti tributari | 4.700 | 9.401 | 14.101 | | 14.101 |
| Imposte anticipate | | | 90.574 | | 90.574 |
| Verso altri | 195.908 | 0 | 195.908 | 0 | 195.908 |
| Totale | 1.706.644 | 1.526.039 | 3.323.257 | 128.130 | 3.195.127 |

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 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. Quota usufruita nel 2022 a detrazione di imposta Ires euro 4.700. Credito residuo a fine esercizio 2022 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 | 2.867.591 | 26.953 | 2.894.544 | 1.377.906 | 1.516.638 | 857.780 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 39.804 | (25.703) | 14.101 | 4.700 | 9.401 | 0 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 72.098 | 18.476 | 90.574 | | | |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 202.910 | (7.002) | 195.908 | 195.908 | 0 | 0 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 3.182.403 | 12.724 | 3.195.127 | 1.578.514 | 1.526.039 | 857.780 |

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 | 2.894.544 | 2.894.544 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 14.101 | 14.101 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 90.574 | 90.574 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 195.908 | 195.908 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 3.195.127 | 3.195.127 |

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 €6.987.935 (€6.815.752 nel precedente esercizio).

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 6.814.241 | 171.651 | 6.985.892 |
| Assegni | 0 | - | 0 |
| Denaro e altri valori in cassa | 1.511 | 532 | 2.043 |
| Totale disponibilità liquide | 6.815.752 | 172.183 | 6.987.935 |

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €82.689 (€34.770 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 |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti attivi | 34.770 | 47.919 | 82.689 |
| Totale ratei e risconti attivi | 34.770 | 47.919 | 82.689 |

Composizione dei risconti attivi

| Descrizione | Importo |
|--|---------|
| Per spese per automezzi | 240 |
| Per gestione sistema informativo | 7.366 |
| Per costo buoni pasto per il personale | 11.906 |
| Per imposta registro contratti locazione | 27.036 |
| Per acquisto giorn.riviste e pubblicazioni | 920 |

| | |
|---|---------------|
| Per compensi e rimb. ad amministratori | 1.705 |
| Per inden.comp. e rimb. sindaci | 728 |
| Per altri costi del personale | 3.043 |
| Per spese postali e telefoniche | 513 |
| Per Carburanti e lubrificanti per automezzi | 4.698 |
| Per Assicurazione degli alloggi e locali | 24.534 |
| Totale | 82.689 |

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 €7.135.168 (€7.095.673 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 | 78.423 | 0 | 0 | 372 | 0 | 0 | | 78.795 |
| Riserve statutarie | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Altre riserve | | | | | | | | |
| 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 |
| Totale altre riserve | 3.009.813 | 0 | 0 | 7.065 | 0 | 0 | | 3.016.878 |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 7.437 | 0 | (7.437) | 0 | 0 | 0 | 39.495 | 39.495 |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0 | - | - | - | - | - | | 0 |
| Totale patrimonio netto | 7.095.673 | 0 | (7.437) | 7.437 | 0 | 0 | 39.495 | 7.135.168 |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|--|-----------|
| Riserva rischi generici da stima di conferimento | 1.519.871 |
| Totale | 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 | 78.039 | 0 | 0 | 384 | 0 | 0 | | 78.423 |
| Altre riserve | | | | | | | | |
| Riserva straordinaria | 1.482.654 | 0 | 0 | 7.288 | 0 | 0 | | 1.489.942 |
| Varie altre riserve | 1.519.871 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1.519.871 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|---|---------|-------|---|---|-------|-----------|
| Totale altre riserve | 3.002.525 | 0 | 0 | 7.288 | 0 | 0 | | 3.009.813 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 7.672 | 0 | (7.672) | 0 | 0 | 0 | 7.437 | 7.437 |
| Totale Patrimonio netto | 7.088.236 | 0 | (7.672) | 7.672 | 0 | 0 | 7.437 | 7.095.673 |

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 |
| Capitale | 4.000.000 | | | 0 | 0 | 0 |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni | 0 | | | - | - | - |
| Riserve di rivalutazione | 0 | | | - | - | - |
| Riserva legale | 78.795 | riserva di utili | A-B | 0 | 0 | 0 |
| Riserve statutarie | 0 | | | - | - | - |
| Altre riserve | | | | | | |
| Riserva straordinaria | 1.497.007 | riserva di utili | A-B-C | 0 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 1.519.871 | di conferimento | A-B | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 3.016.878 | | | 0 | 0 | 0 |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0 | | | - | - | - |
| Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio | 0 | | | - | - | - |
| Totale | 7.095.673 | | | 0 | 0 | 0 |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie 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 |
|---|-----------|------------------|------------------------------|-------------------|--|--|
| Riserva rischi generici da stima di conferimento | 1.519.871 | di conferimento | A-B | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 1.519.871 | | | | | |

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

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.

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 €876.464 (€726.464 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 681.930.

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 | 726.464 | 726.464 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | |
| Altre variazioni | 0 | 0 | 0 | 150.000 | 150.000 |
| Totale variazioni | 0 | 0 | 0 | 150.000 | 150.000 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 0 | 876.464 | 876.464 |

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €759.650 (€693.858 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 | 693.858 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 125.748 |

| | |
|--------------------------|---------|
| Utilizzo nell'esercizio | 59.956 |
| Totale variazioni | 65.792 |
| Valore di fine esercizio | 759.650 |

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €8.777.239 (€8.556.817 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 | 2.612.226 | 32.287 | 2.644.513 |
| Acconti | 658.760 | 14.492 | 673.252 |
| Debiti verso fornitori | 363.961 | (27.475) | 336.486 |
| Debiti tributari | 41.159 | 47.461 | 88.620 |
| Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale | 95.399 | 2.824 | 98.223 |
| Altri debiti | 4.785.312 | 150.833 | 4.936.145 |
| Totale | 8.556.817 | 220.422 | 8.777.239 |

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 | 2.612.226 | 32.287 | 2.644.513 | 2.644.513 | 0 | 0 |
| Acconti | 658.760 | 14.492 | 673.252 | 4.380 | 668.872 | 664.872 |
| Debiti verso fornitori | 363.961 | (27.475) | 336.486 | 336.486 | 0 | 0 |
| Debiti tributari | 41.159 | 47.461 | 88.620 | 88.620 | 0 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 95.399 | 2.824 | 98.223 | 98.223 | 0 | 0 |
| Altri debiti | 4.785.312 | 150.833 | 4.936.145 | 3.419.507 | 1.516.638 | 857.780 |
| Totale debiti | 8.556.817 | 220.422 | 8.777.239 | 6.591.729 | 2.185.510 | 1.522.652 |

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 | 2.644.513 | 2.644.513 |
| Acconti | 673.252 | 673.252 |
| Debiti verso fornitori | 336.486 | 336.486 |
| Debiti tributari | 88.620 | 88.620 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 98.223 | 98.223 |
| Altri debiti | 4.936.145 | 4.936.145 |

| Area geografica | ITALIA | Totale |
|-----------------|-----------|-----------|
| Debiti | 8.777.239 | 8.777.239 |

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 | 2.644.513 | 2.644.513 |
| Acconti | 673.252 | 673.252 |
| Debiti verso fornitori | 336.486 | 336.486 |
| Debiti tributari | 88.620 | 88.620 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 98.223 | 98.223 |
| Altri debiti | 4.936.145 | 4.936.145 |
| Totale debiti | 8.777.239 | 8.777.239 |

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 | 336.486 | 336.486 | 0,00 | 100,00 |
| Debiti verso altri finanziatori | 0 | 0 | 2.644.513 | 2.644.513 | 0,00 | 100,00 |
| Debiti tributari | 0 | 0 | 88.620 | 88.620 | 0,00 | 100,00 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 0 | 0 | 98.223 | 98.223 | 0,00 | 100,00 |
| Totale | 0 | 0 | 3.167.842 | 3.167.842 | 0,00 | 100,00 |

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €1.282 (€1.709 nel precedente esercizio).

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti passivi | 1.709 | (427) | 1.282 |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Totale ratei e risconti passivi | 1.709 | (427) | 1.282 |

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Risconti passivi | 1.709 | (427) | 1.282 |
| Totale ratei e risconti passivi | 1.709 | (427) | 1.282 |

| Descrizione | Importo |
|---|---------|
| Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 art.119 c1 lett. a) DL 24/2020 | 1.282 |
| Totale | 1.282 |

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 | 4.059.590 |
| Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili | 204.736 |
| Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili | 36.926 |
| Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso | 300 |
| Affitti delle aree | 3.595 |
| Totale | 4.305.147 |

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 | 4.305.147 |
| Totale | 4.305.147 |

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €55.893 (€22.930 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|
| Contributi in conto esercizio | 0 | 20.179 | 20.179 |
| Altri | | | |
| Altri ricavi e proventi | 22.930 | 12.784 | 35.714 |
| Totale altri | 22.930 | 12.784 | 35.714 |
| Totale altri ricavi e proventi | 22.930 | 32.963 | 55.893 |

Contributi in conto esercizio

Il Contributo in conto esercizio di Euro 20.179 è relativo alla pratica edilizia per efficientamento energetico del Fabbricato di Via Spontini 5 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 €1.821.610 (€2.392.961 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|--|-----------------------------|------------------|---------------------------|
| Spese generali | 198.084 | 6.766 | 204.850 |
| Spese di amministrazione degli stabili | 617.043 | 1.593 | 618.636 |
| Spese di manutenzione degli stabili | 975.123 | (224.146) | 750.977 |
| Spese gestione servizi a rimborso | 386 | (86) | 300 |
| Spese dell'attività costruttiva | 602.325 | (355.478) | 246.847 |
| Totale | 2.392.961 | (571.351) | 1.821.610 |

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 271.359 (€264.853 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|---------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|
| Affitti e locazioni | 2.820 | 0 | 2.820 |
| Altri | 262.033 | 6.506 | 268.539 |
| Totale | 264.853 | 6.506 | 271.359 |

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €783.716 (€ 671.623 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Valore esercizio precedente | Variazione | Valore esercizio corrente |
|--|-----------------------------|----------------|---------------------------|
| Imposte di bollo | 1.413 | (38) | 1.375 |
| ICI/IMU | 61.869 | 6.215 | 68.084 |
| Imposta di registro | 1.400 | (1.200) | 200 |
| IVA indetraibile | 103.452 | 18.840 | 122.292 |
| Diritti camerali | 516 | 0 | 516 |
| Perdite su crediti | 14.640 | (5.837) | 8.803 |
| Abbonamenti riviste, giornali ... | 5.384 | (1.058) | 4.326 |
| Sopravvenienze e insussistenze passive | 3.937 | (3.937) | 0 |
| Altri oneri di gestione | 479.012 | 99.108 | 578.120 |
| Totale | 671.623 | 112.093 | 783.716 |

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 73.296 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche ed istituti di credito euro 1.408;
- Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 euro 427;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 67.771;

- Interessi da assegnarsi per dilazione debiti euro 3.690

| | Proventi diversi dai dividendi |
|---------------|--------------------------------|
| Da altri | 73.296 |
| Totale | 73.296 |

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 |
|---------------------|------------------------------------|
| Debiti verso banche | 2.444 |
| Totale | 2.444 |

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

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 |
|---------------|------------------|--|-------------------|--------------------|------------------------------|
| IRES | 31.696 | 0 | 0 | 18.476 | |
| IRAP | 12.034 | 0 | 0 | 0 | |
| Totale | 43.730 | 0 | 0 | 18.476 | 0 |

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

In questo esercizio si sono rilevate imposte anticipate ai fini Ires per l'accantonamento prudenziale relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'Inps e per l'accantonamento al Fondo svalutazione crediti.

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

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 2022 per euro 21.035.

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 |
|---|-----------|
| A) Differenze temporanee | |
| Totale differenze temporanee deducibili | 153.965 |
| Totale differenze temporanee imponibili | 0 |
| Differenze temporanee nette | (153.965) |
| B) Effetti fiscali | |
| Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio | (72.098) |
| Imposte differite (anticipate) dell'esercizio | (18.476) |
| Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio | (90.574) |

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 |
|--|--|--|-----------------------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Altre svalutazioni e accantonamenti indeducibili | 531.930 | 150.000 | 681.930 | 12,00% | 18.000 | 0,00% | 0 |
| Accantonamento svalutazione crediti commerciali | 118.891 | 3.965 | 122.856 | 12,00% | 476 | 0,00% | 0 |

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

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

Fondo per imposte differite

Non risulta iscritto in bilancio il Fondo per imposte differite

Attività per imposte anticipate

| | IRES da differenze temporanee | TOTALE |
|----------------------------|-------------------------------|--------|
| 1. Importo iniziale | 72.098 | 72.098 |

| | | |
|--|--------|--------|
| 2. Aumenti | | |
| 2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio | 21.000 | 21.000 |
| 2.2. Altri aumenti | 0 | 0 |
| 3. Diminuzioni | | |
| 3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio | 2.524 | 2.524 |
| 3.2. Altre diminuzioni | 0 | 0 |
| 4. Importo finale | 90.574 | 90.574 |

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

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

| Descrizione | IRES | IRAP |
|---|---------|---------|
| Risultato prima delle imposte risultante da bilancio | 64.749 | |
| Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento | 0 | |
| Risultato prima delle imposte | 64.749 | |
| Valore della produzione al netto delle deduzioni | | (6.103) |
| Onere fiscale teorico (aliquota base) | 7.770 | (238) |
| Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi | 0 | 0 |
| Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi | 175.000 | 0 |
| Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti | 0 | 0 |
| Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti | 0 | 0 |
| Differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi | 24.386 | 314.674 |
| Imponibile fiscale | 264.135 | 308.571 |
| Utilizzo perdite fiscali pregresse | 0 | |
| Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse | 264.135 | |
| Valore della produzione estera | | 0 |
| Imponibile fiscale al netto valore produzione estera | | 308.571 |
| Imposte correnti (aliquota base) | 31.696 | 12.034 |
| Abbattimenti per agevolazioni fiscali | 0 | 0 |
| Imposte correnti effettive | 31.696 | 12.034 |

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 | 36.845 | 21.112 |

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 | 8.100 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 8.100 |

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 |
| Totale | 4.000.000 | 4.000.000 | 0 | 0 | 4.000.000 | 4.000.000 |

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 23.953.688 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 21.652.192 e fondi da impegnare per euro 2.301.496

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.

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 2022 sul futuro sviluppo e sulla futura continuità aziendale della società.

31/12/2022

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 dalle pubbliche amministrazioni:

1) Regione Toscana: Finanziamento ripristino alloggi di risulta art.4 c.1 lett.a)-DL 47/2014 conv.L.80/2014

- Euro 14.466;

2) 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 39.495) come segue:

di accantonare la quota del 5% l'utile di esercizio pari ad euro 1.975 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 ✉ epgspace@legalmail.it

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2022

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato positivo di Euro 39.495. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di Euro 7.437.

Si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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 31/12/2022 si è chiuso il diciannovesimo esercizio sociale, infatti la società è stata costituita fra i Comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003 con decorrenza dal 31/12/2003 in attuazione della L.R.T. 3 novembre 1998 n. 77.

La società ha lo scopo di svolgere l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, 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 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 esser 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.

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 2022 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 2022 la società ha ricevuto la prima 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):

| STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO | 31/12/2022 | 31/12/2021 | variazione |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Immobilizzazioni immateriali Non Erp | 417 | 5.607 | - 5.190 |
| Immobilizzazioni immateriali Erp | 133.178 | 37.800 | 95.378 |
| Totale Immobilizzazioni immateriali | 133.595 | 43.407 | 90.188 |
| Immobilizzazioni materiali Non Erp | 5.295.859 | 2.669.994 | 2.625.865 |
| Immobilizzazioni materiali Erp | 2.099 | 107.620 | - 105.521 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 5.297.958 | 2.777.614 | 2.520.344 |
| Immobilizzazioni finanziarie | - | - | - |
| Crediti a medio lungo termine | 1.516.638 | 1.476.975 | 39.663 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 1.516.638 | 1.476.975 | 39.663 |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | 6.948.191 | 4.297.996 | 2.650.195 |
| Rimanenze | 1.852.499 | 4.220.575 | - 2.368.076 |
| Crediti commerciali | 1.162.717 | 1.161.737 | 980 |
| Altri crediti | 515.772 | 543.691 | - 27.919 |
| totale crediti | 1.678.489 | 1.705.428 | - 26.939 |
| Disponibilità liquide (cassa e c/c) | 6.987.935 | 6.815.752 | 172.183 |
| Totale disponibilità liquide | 6.987.935 | 6.815.752 | 172.183 |
| Ratei e risconti attivi | 82.689 | 34.770 | 47.919 |
| ATTIVO CORRENTE | 10.601.612 | 12.776.525 | - 2.174.913 |
| TOTALE IMPIEGHI | 17.549.803 | 17.074.521 | 475.282 |
| Debiti Fornitori | 162.537 | 220.061 | - 57.524 |
| Debiti Fornitori interventi edilizi | 173.949 | 143.901 | 30.048 |
| Acconti | 4.380 | 1.000 | 3.380 |
| Debiti tributari e previdenziali | 186.843 | 136.558 | 50.285 |
| Debiti verso altri finanziatori | 2.644.513 | 2.612.226 | 32.287 |
| Altri debiti | 3.419.507 | 3.308.337 | 111.170 |
| Totale debiti | 6.591.729 | 6.422.083 | 169.646 |
| Ratei e risconti passivi | 1.282 | 1.709 | - 427 |
| PASSIVITA' A BREVE TERMINE | 6.593.011 | 6.423.792 | 169.219 |
| Trattamento di fine rapporto | 759.650 | 693.858 | 65.792 |
| Fondi per rischi ed oneri | 876.464 | 726.464 | 150.000 |
| Altri debiti a medio e lungo termine | 2.185.510 | 2.134.734 | 50.776 |
| PASSIVITA' A MEDIO-LUNGO TERMINE | 3.821.624 | 3.555.056 | 266.568 |
| Capitale conferito | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| Riserve | 3.095.673 | 3.088.236 | 7.437 |
| Reddito netto | 39.495 | 7.437 | 32.058 |
| PATRIMONIO NETTO | 7.135.168 | 7.095.673 | 39.495 |
| TOTALE FONTI | 17.549.803 | 17.074.521 | 475.282 |

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

| | | | | |
|----------------------|--|--|-----------------------|-------------------------|
| | | | 2022 | 2021 |
| A) | $\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$ | $\frac{\text{€ } 7.135.168}{\text{€ } 6.948.191} =$ | 1,03 | 1,65 |
| B) | $\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$ | $\frac{\text{€ } 10.956.792}{\text{€ } 6.948.191} =$ | 1,58 | 2,48 |
| C) | $\frac{\text{capitale proprio + debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi + rimanenze}}$ | $\frac{\text{€ } 10.956.792}{\text{€ } 8.800.690} =$ | 1,24 | 1,25 |
| D) | $\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$ | $\frac{\text{€ } 7.135.168}{\text{€ } 17.549.803} =$ | 0,41 | 0,42 |
| INDICI DI LIQUIDITA' | | | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
| E) | $\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}}$ | $\frac{\text{€ } 10.601.612}{\text{€ } 6.593.011} =$ | 1,61 | 1,99 |
| F) | $\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$ | $\frac{\text{€ } 8.749.113}{\text{€ } 6.593.011} =$ | 1,33 | 1,33 |
| G) | Margine di Tesoreria | € 2.156.102 | | € 2.132.158 |

Si rileva pertanto:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE:

- l'indice A – Auto-copertura delle immobilizzazioni con quoziente superiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio-lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio, 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 58% 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 1,61 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 1,33 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 23.953.688 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 21.652.192 e fondi da impegnare per euro 2.301.496.

Andamento della gestione

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 39.495 (esercizio precedente euro 7.437).

Nell'esercizio 2022 l'attività dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa si è svolta con regolarità, non avendo subito alcun rallentamento causato dalla pandemia da Covid-19 che aveva caratterizzato i precedenti esercizi 2020-2021.

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

| CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO | 31/12/2022 | 31/12/2021 | Variazione |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 4.305.147 | 4.090.438 | 214.709 |
| Variazioni delle rimanenze | - 2.381.022 | 588.252 | - 2.969.274 |
| Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 2.689.028 | 115.265 | 2.573.763 |
| Altri ricavi e proventi | 55.893 | 22.930 | 32.963 |
| Totale valore della produzione | 4.669.046 | 4.816.885 | - 147.839 |
| Costi esterni | 2.440.662 | 2.986.981 | - 546.319 |
| Valore aggiunto | 2.228.384 | 1.829.904 | 398.480 |
| Costo del lavoro | 1.504.488 | 1.397.982 | 106.506 |
| Margine operativo lordo | 723.896 | 431.922 | 291.974 |
| Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti | 293.575 | 170.826 | 122.749 |
| Risultato operativo | 430.321 | 261.096 | 169.225 |
| Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.29 LR.2/2019 | - 436.424 | - 343.549 | - 92.875 |
| Proventi e oneri finanziari | 70.852 | 108.194 | - 37.342 |
| Risultato ordinario | 64.749 | 25.741 | 39.008 |
| Risultato ante imposte | 64.749 | 25.741 | 39.008 |
| Imposte sul reddito | 25.254 | 18.304 | 6.950 |
| Risultato netto | 39.495 | 7.437 | 32.058 |

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 436.424,43.

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:

| ESERCIZIO 2022 | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| | <i>RICAVI</i> | <i>COSTI</i> | <i>ECCEDENZE</i> |
| GESTIONI IMMOBILIARI | | | |
| Gestione alloggi ERP | € 4.250.060,15 | € 3.813.635,72 | € 436.424,43 |
| Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96 | | € 436.424,43 | € - |
| Immobili di proprietà non ERP | € 164.454,21 | € 132.853,27 | € 31.600,94 |
| Attività diverse per c/terzi | € 19.821,51 | € 11.927,65 | € 7.893,86 |
| TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI | € 4.434.335,87 | € 4.394.841,07 | € 39.494,80 |
| ALTRE ATTIVITA' | | | |
| interventi edilizi destinati alla vendita | € 308.006,64 | € 308.006,64 | € 0,00 |
| TOTALE ALTRE ATTIVITA' | € 308.006,64 | € 308.006,64 | € 0,00 |
| TOTALE GENERALE | € 4.742.342,51 | € 4.702.847,71 | € 39.494,80 |

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 39.495 è dato dalla somma algebrica dei risultati economici delle seguenti attività:

- Gestione Immobili non ERP – Utile pari ad euro 31.601;
- Gestione Attività diverse per conto terzi – Utile pari ad euro 7.894.

Andamento della gestione nei vari settori di attività della Società

Gestioni immobiliari

1) Gestione immobili di E.R.P.

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 31/12/2022 hanno prodotto le seguenti risultanze:

| | | |
|---|-----------|---------------------|
| Canoni di locazione alloggi di ERP | €. | 3.900.246,31 |
| Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili | €. | 184.604,31 |
| Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili | €. | 36.925,99 |
| Corrispettivi per servizi a rimborso | €. | 300,41 |
| Proventi per attività costruttiva e manutentiva | €. | 0 |
| Altri ricavi e proventi | €. | 26.512,56 |
| Proventi finanziari | €. | 71.887,52 |
| Proventi e ricavi generali di competenza | €. | 29.583,05 |
| Totale ricavi | €. | 4.250.060,15 |

| | | |
|--|-----------|---------------------|
| Costi di amministrazione stabili | €. | 599.129,62 |
| Costi di manutenzione stabili | €. | 730.719,80 |
| Costi per servizi a rimborso | €. | 300,41 |
| Costi per attività costruttiva e manutentiva | €. | 5.961,10 |
| Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp | €. | 268.539,37 |
| Costi del personale | €. | 1.427.656,82 |
| Altri costi del personale | €. | 10.291,45 |
| Accantonamento per rischi su crediti | €. | 29.990,59 |
| Accantonamento fondo rischi-inps | €. | 147.757,50 |
| Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale art.31 LR 2/2019) | €. | 116.566,39 |
| Altri oneri diversi di gestione | €. | 96.176,20 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | €. | 14.092,38 |
| Costi e oneri generali di competenza | €. | 366.454,09 |
| Totale costi | €. | 3.813.635,72 |

Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 29 LR. 2/2019 € **436.424,43**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 103,51

ed è così destinato:

| | | |
|---|---|--------------|
| - fondo sociale art. 31 LR. 2/2019 | € | 3,09 |
| - quota destinata ai Comuni per finalità di Erp | € | 7,13 |
| - costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività | € | 18,57 |
| - costi del personale | € | 38,16 |
| - altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp | € | 15,66 |
| - costi ed oneri generali di competenza alloggi erp | € | 8,94 |
| - Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp | € | 0,37 |
| | € | <u>91,92</u> |

Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui art. 29 LR. 2/2019

| | |
|---|--------------|
| € | <u>11,59</u> |
| € | 103,51 |

TOTALE

Il canone medio mensile per gli alloggi locati è passato dai 97,35 euro dell'esercizio 2021 ai 103,51 euro dell'esercizio 2022. L'aumento 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 436.424,43 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 2022 non sono state capitalizzate spese tecniche relative agli interventi costruttivi o di manutenzione straordinaria.

Mentre si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 5.961,10.

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 31/12/2022 gli interventi edilizi di ERP in corso di costruzione sono i seguenti:

- lavori completati:

- nuova costruzione n.18 alloggi in Follonica Peep Est lotto 7B, POR 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n.1227 del 05/12/2006. l'appalto del lavoro è stato aggiudicato con delibera n.151 del 24/01/2019 e l'ultimazione è prevista per il 2022;
- completamento di nuova costruzione n.16 alloggi in Grosseto Orcagna, finanziato con fondi EPG;
- Interventi di manutenzione facciate nei Comuni di Gavorrano, e Orbetello

- in corso di costruzione (cantieri aperti):

- Nuova costruzione n.6 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009, per il quale si è conclusa la fase dell'indagine di mercato e l'aggiornamento COVID ai sensi del DRT Delibera Regione Toscana n.645 del 25-05-2020 con la proroga del permesso a costruire;
- intervento di ARE nel Comune di Seggiano un alloggio ERP in via san Gervasio;
- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. LA SELVA (n.2 alloggi EPR) per il quale si è conclusa la fase di progettazione esecutiva con il rilascio del visto regionale QTE 0=1;
- Intervento di manutenzione facciata nel Comune di Massa Marittima (conclusa con risoluzione contrattuale)

- in corso di affidamento (appalti in gara):

- Interventi di manutenzione facciata nel Comune di Massa Marittima (a seguito di risoluzione contrattuale)

- in fase di progettazione esecutiva:

- Manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni dei fabbricati siti in via Jugoslavia 9-11-13-15-17 nel Comune di Grosseto finanziati con il fondo PNRR.
- Manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni dei fabbricati siti in via Sergio Leone/Aldo Fabrizi nel Comune di Grosseto finanziati con il fondo PNRR.
- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. BAGNOLO (n.2 alloggi ERP);
- intervento di ARE nel Comune di CINIGIANO un alloggio ERP in Piazza Bologna;
- intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di SORANO in 12 alloggi ERP in Piazza Falcone e Borsellino;
- intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di PITIGLIANO in 2 alloggi ERP in Piazza San Gervasio;
- Interventi di manutenzione/ristrutturazione su 8 (4+4) alloggi in gestione nei comuni di Scansano e Pitigliano con i finanziamenti POR con l'utilizzo di ulteriori somme da economie dovute all'attuazione del PNRR.

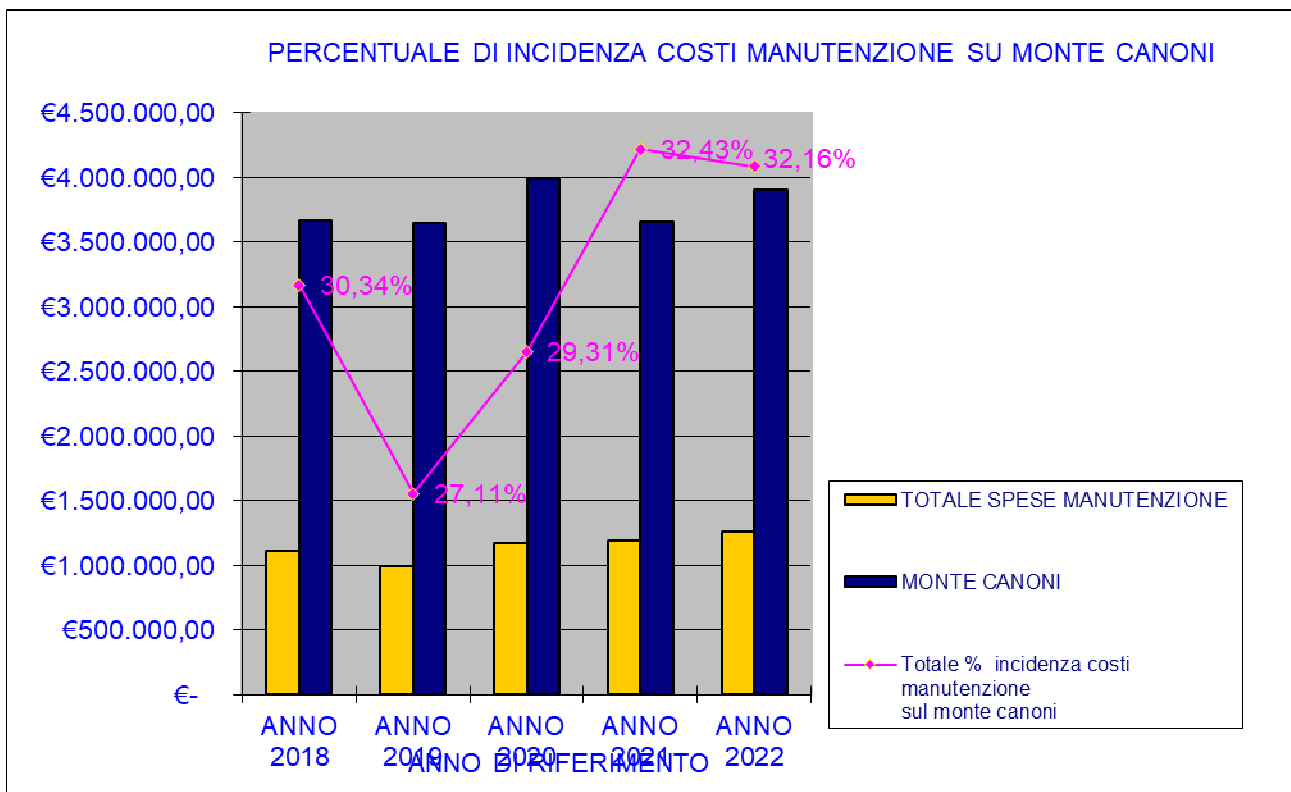
- in fase di progettazione fattibilità/definitiva:

- Nuova costruzione n.10 alloggi in Massa marittima peep Camilletta finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009 da rimodulare con il ministero, per il quale si è conclusa la fase di progettazione di fattibilità/definitiva;
- Interventi di manutenzione/ristrutturazione su vari alloggi/fabbricati in gestione in tutti i comuni della Provincia di Grosseto con i finanziamenti POR e in particolare nei Comuni di Castell'Azzara, Pitigliano, Scansano, Arcidosso, Capalbio, Magliano in Toscana, Castel del Piano, Scarlino, Civitella Paganico, Montieri, Campagnatico, Isola del Giglio, Monterotondo, Roccalbegna, Seggiano e Semproniano con l'utilizzo di ulteriori somme da economie dovute all'attuazione del PNRR.

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:

| RIEPILOGO MANUTENZIONE IMMOBILI ERP E INCIDENZA SU MONTE CANONI | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| Richieste di intervento manutenzione | 761 | 756 | 656 |
| Numero di riassegnazioni | 71 | 79 | 82 |
| Rimborsi costi manutenzione a condomini | 115 | 145 | 153 |
| Spese man.ordinaria | € 308.596,94 | € 352.283,69 | € 254.655,55 |
| Spese man. Straordinaria | € 628.709,76 | € 505.801,11 | € 603.021,67 |
| Rimborsi ai condomini | € 317.300,31 | € 327.048,95 | € 313.444,96 |
| Totale spese di manutenzione | € 1.254.607,01 | € 1.185.133,75 | € 1.171.122,18 |
| Ricavi per canoni di locazione alloggi ERP | € 3.900.733,60 | € 3.654.064,87 | € 3.995.681,00 |
| % di incidenza costi manutenzione sul monte canoni | 32,16% | 32,43% | 29,31% |

| | <i>ANNO 2018</i> | <i>ANNO 2019</i> | <i>ANNO 2020</i> | <i>ANNO 2021</i> | <i>ANNO 2021</i> |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| TOTALE SPESE MANUTENZIONE | 1.111.556,94 | 989.746,60 | 1.171.122,18 | 1.185.133,75 | 1.254.607,01 |
| MONTE CANONI | 3.663.750,25 | 3.650.705,55 | 3.995.681,00 | 3.654.064,87 | 3.900.733,60 |
| Totale % incidenza costi manutenzione sul monte canoni | 30,34% | 27,11% | 29,31% | 32,43% | 32,16% |



Come si evince dalla tabella il numero delle richieste di intervento per lavori di manutenzione negli alloggi assegnati nel 2022 è aumentato rispetto a quello dell'esercizio precedente, sono stati eseguiti 761 lavori di manutenzione contro i 756 dell'anno precedente e di conseguenza è aumentata anche la spesa. Si è registrata una diminuzione nelle richieste di rimborso da parte dei condomini.

Un leggera flessione negli interventi di manutenzione sugli alloggi di risulta. 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 2022 sono stati 116 a fronte di 71 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 provvede 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 2022 sono stati eseguiti lavori di Manutenzione Straordinaria a fabbricati Erp finanziati per complessivi euro 810.724.

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 27.100,00 per il 2022. Tale aumento non è stato tale da incidere negativamente sul risultato economico della società.

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 2022, 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 6,11%, in diminuzione rispetto al dato registrato in pari data per il 2021 (7,64%).

Il dato della "morosità storica", sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta essere del 1,01% (il dato relativo al 2021 era del 1,20%).

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 2022 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 locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società e gli affitti delle aree.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 164.454 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 64.728, l'I.M.U. per euro 31.451, le spese di manutenzione degli stabili per euro 3.441 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 10.123) ammontano complessivamente a euro 132.853, si registra pertanto un utile di questa gestione di euro 31.601.

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. Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 19.822 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 11.928 con un utile di euro 7.894.

| Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A. | | Unità immobiliari n. |
|---|----------------------------------|----------------------------|
| 31/12/2022 | | |
| Stabili di proprietà | | |
| -locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione | | 24 |
| | <i>totale</i> | 24 |
| Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione | | |
| -Comune di Arcidosso | | 26 |
| -Comune di Castel del Piano | | 0 |
| -Comune di Capalbio | | 18 |
| -Comune di Cinigiano | | 21 |
| -Comune di Castell'Azzara | | 14 |
| -Comune di Campagnatico | | 16 |
| -Comune di Castiglione della Pescaia | | 97 |
| -Comune di Civitella Paganico | | 12 |
| -Comune di Follonica | | 273 |
| -Comune di Gavorrano | | 87 |
| -Comune di Grosseto + prefettura | | 1.519 |
| -Comune di Isola del Giglio | | 10 |
| -Comune di Magliano in Toscana | | 9 |
| -Comune di Manciano | | 46 |
| -Comune di Monte Argentario | | 239 |
| -Comune di Montieri | | 28 |
| -Comune di Monterotondo | | 17 |
| -Comune di Massa Marittima | | 69 |
| -Comune di Orbetello | | 369 |
| -Comune di Pitigliano | | 71 |
| -Comune di Roccalbegna | | 7 |
| -Comune di Roccastrada | | 72 |
| -Comune di Scansano | | 25 |
| -Comune di Santa Fiora | | 17 |
| -Comune di Scarlino | | 15 |
| -Comune di Sorano | | 61 |
| -Comune di Seggiano | | 2 |
| | <i>totale</i> | 3.140 |
| Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi | | |
| -Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato | | |
| -Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei comuni | | 80 |
| -Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione | | |
| | <i>totale</i> | 80 |
| | totale patrimonio gestito | 3.244 |

Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

Alla fine dell'esercizio 2022 si hanno rimanenze finali per complessivi euro 1.852.499, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 213.228;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 360.482;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 789.738;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 489.051.

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

Intervento edilizio – N.C. 16 alloggi Via Orcagna 57 – Grosseto

L'intervento di costruzione di 16 alloggi situato in Grosseto via Orcagna, ha avuto inizio nell'esercizio 2012. La decisione iniziale della società fu quella di destinare gli alloggi, costruiti con fondi propri, alla vendita sul libero mercato.

I lavori di costruzione dopo il primo anno (2012) nel quale fu eseguito circa il 40% del totale previsto nell'appalto, hanno avuto un blocco forzato dall'abbandono del cantiere da parte della ditta appaltatrice che fu dichiarata fallita nel 2013.

In seguito, la società è stata costretta a istruire una nuova gara di appalto con procedura aperta. Con deliberazione n° 150 del 20/12/2018 è stato approvato il progetto esecutivo ed è stata assunta la deliberazione a contrarre per l'appalto del lavoro. Nel 2019 si è conclusa la procedura di gara per riappaltare l'opera ed è stato individuato l'aggiudicatario dei lavori con delibera n.156 del 20/06/2019. L'ultimazione dell'opera è avvenuta il 7 luglio 2022, ma a causa di un contenzioso con i confinanti dell'area, conclusosi con un accordo transattivo in data 17 maggio 2022, la società è stata costretta ad eseguire una recinzione di tutto il fabbricato, opera che è stata terminata a febbraio 2023 e che ha ovviamente ritardato la disponibilità del fabbricato.

Durante questi anni l'andamento del mercato immobiliare ha avuto una marcata flessione ed è per questo motivo che è stato valutato non più economicamente vantaggioso procedere alla vendita degli alloggi ed è stato optato per la locazione a canone concordato. La locazione degli alloggi partirà dal mese di aprile 2023.

Il valore di costruzione di questo intervento, inizialmente contabilizzato fra le Rimanenze per prodotti in corso di lavorazione e semilavorati, in quanto alloggi destinati alla vendita, è stato nel 2022 ricompreso fra le Immobilizzazioni materiali e più precisamente fra la voce Terreni e Fabbricati (Terreni edificati per Euro 670.220 e Stabili di proprietà in locazione per Euro 2.018.808).

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 | Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.pat.abit. | € 430.321 | = 2,45% | 1,53% |
| | capitale investito | € 17.549.803 | | |
| ROS | Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.pat.abit. | € 430.321 | = 9,22% | 5,42% |
| | ricavi | € 4.669.046 | | |
| ROE | Utile netto d'esercizio | € 39.495 | = 0,55% | 0,10% |
| | Capitale proprio | € 7.135.168 | | |

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 |
|---|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| costi del personale addetti | € 1.504.488 28 | = € 53.732 | € 51.777 |
| costi del personale valore della produzione | € 1.504.488 € 4.669.046 | = 32,22% | 29,02% |
| costo degli organi sociali valore della produzione | € 65.072 € 4.669.046 | = 1,39% | 1,35% |
| costo del personale alloggi e locali gestiti | € 1.504.488 3.244 | = € 464 | € 432 |
| valore della produzione addetti | € 4.669.046 28 | = € 166.752 | € 178.403 |
| ricavi per canoni di locazione valore della produzione | € 3.797.557 € 4.669.046 | = 81,33% | 78,84% |
| ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione | € 4.012.032 € 4.669.046 | = 85,93% | 83,29% |
| alloggi locati/gestiti addetti | 3.244 28 | = 115,86 | 119,89 |
| canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile | € 103,51 € 279,71 | = 37,01% | 38,74% |

Altre informazioni sul personale dipendente

Nel corso del 2022 sono state assunte due unità lavorativa a tempo indeterminato, una nell'area amministrativa- Ufficio Protocollo ed una nell'area manutenzione-patrimonio e si registra un uscita per pensionamento di una unità lavorativa dell'area amministrativa-Ufficio Personale.

Le assunzioni sono il risultato di procedure di selezione per titoli ed esami avvenute sulla base di bandi di concorso pubblici.

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 2022 sono state:

- per malattia: 1668
- per maternità: 27
- per permessi vari: 242

Al 31/12/2022 il personale risulta essere di 28 unità così distribuito:

| | DIRIGENTI | QUADRI | IMPIEGATI |
|---------------------------------|------------|--------|-----------|
| Uomini (numero) | 1 | 2 | 13 |
| Donne (numero) | | 1 | 11 |
| Età media (anni) | 59 | 56 | 48,66 |
| Anzianità lavorativa (anni) | 18 | 54 | 260,90 |
| 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 | 148.358,42 | 90.275 | 45.221 |

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 2022.

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 rinviamo 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.

| Crediti per quote condominiali anticipate alla data del | 31/12/19 | 31/12/20 | 31/12/21 | 31/12/22 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| - anticipazioni q.te condominiali per assegnatari | 130.724 | 84.701 | 60.426 | 63.014 |
| - crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip. | 85.764 | 81.564 | 119.509 | 116.716 |
| Totale | 216.488 | 166.265 | 179.935 | 179.730 |

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' per tale motivo che è stato deciso di procedere ad un ulteriore accantonamento prudenziale di euro 150.000 al Fondo rischi per contribuzione minore Inps in contenzioso per l'esercizio 2022.
- 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 riscontrate in questo anno di emergenza sanitaria.

Nell'anno 2022 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. 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 436.059,43, 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 97,35 del 2021 ad euro 103,51.

Nel corso dell'anno 2022 sono stati venduti n. 6 alloggi di ERP.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 39.495.

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 2022 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, tutti e 16 gli alloggi di proprietà della società situati in via Orcagna a Grosseto entro il mese di maggio 2023.

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.

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.

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. Nell'ambito delle misure urgenti connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il DL n.41/2021 ha prorogato al 30 aprile 2021 la sospensione delle verifiche di inadempienza che la pubblica amministrazione e le società a prevalente partecipazione pubblica, devono effettuare, ai sensi dell'art. 48-bis del DPR n.602/1973.

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. 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. 1/161 del 23 gennaio 2020 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza valido per il periodo 2020-2022, puntualmente pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet aziendale.

Grosseto, lì 28 Marzo 2023

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

ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2022



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 SUL GOVERNO SOCIETARIO

Esercizio chiuso al 31/12/2022

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, in quanto società a controllo ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. m) del D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica), è tenuta a predisporre annualmente a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la relazione sul governo societario, secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175.

Mercato di riferimento

La società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. svolge l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica ed è stata costituita fra i 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.

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:

| SOCI | EURO | % |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 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% |
| | € 4.000.000,00 | 100,00% |

Governo societario

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

- Assemblea dei Soci
- Consiglio di Amministrazione
- Collegio Sindacale
- Revisore Contabile
- Organo di Vigilanza (nominato con delibera del C.d.A. n.10/134 del 19/12/2016)
- Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la Trasparenza (nominato con delibera del C.d.A. n. 6/126 del 28/01/2016)
- Responsabile della protezione dei dati personali (DPO-Data Protection Officer) nominato con delibera del C.d.A. n.1/145 del 24/05/2018

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.

Esame patrimoniale e finanziario

Per meglio comprendere la struttura patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale dell'ultimo quinquennio.

| Stato Patrimoniale Attivo riclassificato | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| CAPITALE CIRCOLANTE | 10.601.612,00 | 12.776.525,00 | 12.091.477,00 | 10.931.817,00 | 10.487.259,00 |
| Liquidità immediate | 6.987.935,00 | 6.815.752,00 | 6.587.639,00 | 5.939.806,00 | 5.569.802,00 |
| Disponibilità Liquide | 6.987.935,00 | 6.815.752,00 | 6.587.639,00 | 5.939.806,00 | 5.569.802,00 |
| Liquidità differite | 1.761.178,00 | 1.740.198,00 | 1.887.270,00 | 1.723.979,00 | 1.669.055,00 |
| Crediti dell'attivo circolante a breve termine | 1.678.489,00 | 1.705.428,00 | 1.848.211,00 | 1.687.158,00 | 1.633.849,00 |
| Ratei e risconti attivi | 82.689,00 | 34.770,00 | 39.059,00 | 36.821,00 | 35.206,00 |
| Rimanenze | 1.852.499,00 | 4.220.575,00 | 3.616.568,00 | 3.268.032,00 | 3.248.402,00 |
| ATTIVO IMMOBILIZZATO | 6.948.191,00 | 4.297.996,00 | 4.400.304,00 | 4.359.529,00 | 4.069.748,00 |
| Immobilizzazioni immateriali NON ERP | 417,00 | 5.607,00 | 14.234,00 | 8.867,00 | 11.304,00 |
| Immobilizzazioni immateriali ERP | 133.178,00 | 37.800,00 | 37.800,00 | 48.734,00 | 54.194,00 |
| Immobilizzazioni materiali NON ERP | 5.295.859,00 | 2.669.994,00 | 2.758.749,00 | 2.854.535,00 | 2.963.014,00 |
| Immobilizzazioni materiali ERP | 2.099,00 | 107.620,00 | 238.527,00 | 315.332,00 | 113.885,00 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Crediti dell'attivo circolante a m/l termine | 1.516.638,00 | 1.476.975,00 | 1.350.994,00 | 1.132.061,00 | 927.351,00 |
| TOTALE IMPIEGHI | 17.549.803,00 | 17.074.521,00 | 16.491.781,00 | 15.291.346,00 | 14.557.007,00 |
| | | | | | |
| Stato Patrimoniale Passivo riclassificato | | | | | |
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| CAPITALE DI TERZI | 10.414.635,00 | 9.978.848,00 | 9.403.545,00 | 8.210.782,00 | 7.536.071,00 |
| Passività a breve | 6.593.011,00 | 6.423.792,00 | 6.027.013,00 | 4.989.614,00 | 4.574.125,00 |
| Debiti Fornitori | 162.537,00 | 220.061,00 | 135.289,00 | 262.772,00 | 152.811,00 |
| Debiti Fornitori interventi edilizi | 173.949,00 | 143.901,00 | 135.857,00 | 65.422,00 | 69.432,00 |
| Acconti | 4.380,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Debiti tributari e previdenziali | 186.843,00 | 136.558,00 | 131.117,00 | 147.750,00 | 141.011,00 |
| Debiti verso altri finanziatori | 2.644.513,00 | 2.612.226,00 | 2.427.725,00 | 1.733.159,00 | 1.786.420,00 |
| Altri debiti | 3.419.507,00 | 3.308.337,00 | 3.196.025,00 | 2.779.511,00 | 2.423.451,00 |
| Ratei e risconti passivi | 1.282,00 | 1.709,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Passività a medio lungo termine | 3.821.624,00 | 3.555.056,00 | 3.376.532,00 | 3.221.168,00 | 2.961.946,00 |
| Trattamento di fine rapporto | 759.650,00 | 693.858,00 | 646.038,00 | 714.844,00 | 666.455,00 |
| Fondi per rischi ed oneri | 876.464,00 | 726.464,00 | 726.464,00 | 726.464,00 | 726.464,00 |
| Altri debiti a m/l termine | 2.185.510,00 | 2.134.734,00 | 2.004.030,00 | 1.779.860,00 | 1.569.027,00 |
| CAPITALE PROPRIO | 7.135.168,00 | 7.095.673,00 | 7.088.236,00 | 7.080.564,00 | 7.020.936,00 |
| Capitale sociale | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 | 4.000.000,00 |
| Riserve | 3.095.673,00 | 3.088.236,00 | 3.080.564,00 | 3.020.940,00 | 2.947.088,00 |
| Utile (perdita) di esercizio | 39.495,00 | 7.437,00 | 7.672,00 | 59.624,00 | 73.848,00 |
| TOTALE IMPIEGHI | 17.549.803,00 | 17.074.521,00 | 16.491.781,00 | 15.291.346,00 | 14.557.007,00 |

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

| INDICE | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE | | | | | |
| CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI | 1,03 | 1,65 | 1,61 | 1,62 | 1,73 |
| (CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI | 1,58 | 2,48 | 2,38 | 2,36 | 2,45 |
| (CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE) | 1,24 | 1,25 | 1,31 | 1,35 | 1,36 |
| CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO | 0,41 | 0,42 | 0,43 | 0,46 | 0,48 |
| INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA' | | | | | |
| ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE | 1,61 | 1,99 | 2,01 | 2,19 | 2,29 |
| 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) 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 1,58 permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, dato che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità sono il 58% 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 1,61 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.

Situazione finanziaria

Nell'esercizio in corso la Società ha realizzato un **Cash Flow** positivo, come risulta dal prospetto che segue, a riprova della capacità della gestione complessiva di generare liquidità:

| | | 2022 | 2021 |
|---|--|------------------|---------------|
| A | Utile d'esercizio | 39.495 | 7.437 |
| | Imposte correnti+Interessi | - 45.598 | - 89.890 |
| 1 | Utile prima delle imposte | - 6.103 | - 82.453 |
| 2 | Flusso finanziari prima delle variazioni del capitale circolante netto | 398.267 | 170.429 |
| 3 | Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | 2.969.332 | - 219.136 |
| | Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | 2.928.735 | - 179.229 |
| B | Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento | - 2.683.019 | - 38.403 |
| C | Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | - 73.533 | 445.745 |
| | Cash Flow | 3.533.679 | 96.953 |

Occorre comunque precisare che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa, pur essendo costituita in forma di società per azioni, non ha come obiettivo finali il profitto, ma la gestione degli alloggi ERP e l'unica finalità è quella di garantire un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, la società non ha la possibilità di agire sui ricavi in quanto i canoni di locazione sono calcolati sulla base della L.R. 2/2019 e gli enti gestori non hanno la possibilità di intervenire sul calcolo.

Si integrano gli indici finanziari sopra riportati con la variazione dell'attivo circolante netto:

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Attivo circolante a breve | 10.601.612 | 12.776.525 | 12.091.477 | 10.931.817 | 10.487.259 |
| Passività a breve | 6.593.011 | 6.423.792 | 6.027.013 | 4.989.614 | 4.574.125 |
| Attivo circolante netto | 4.008.601 | 6.352.733 | 6.064.464 | 5.942.203 | 5.913.134 |

L'equilibrio finanziario è mantenuto corretto grazie alle politiche adottate per la gestione degli investimenti sempre coperti da contributi regionali e statali e la parte effettuata con mezzi propri è il reinvestimento dei cash flow realizzati negli anni precedenti.

Esame dei risultati economici conseguiti

Per meglio comprendere i risultati economici della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico dell'ultimo quinquennio:

| CONTTO ECONOMICO RICLASSIFICATO | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 4.305.147,00 | 4.090.438,00 | 4.314.379,00 | 4.185.015,00 | 4.163.629,00 |
| Variazioni delle rimanenze | -2.381.022,00 | 588.252,00 | 327.706,00 | 19.630,00 | 19.807,00 |
| Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni | 2.689.028,00 | 115.265,00 | 108.094,00 | 24.407,00 | 26.418,00 |
| Altri ricavi e proventi | 55.893,00 | 22.930,00 | 31.976,00 | 31.061,00 | 42.296,00 |
| Totale Valore della produzione | 4.669.046,00 | 4.816.885,00 | 4.782.155,00 | 4.260.113,00 | 4.252.150,00 |
| Costi esterni | 2.440.662,00 | 2.986.981,00 | 2.697.241,00 | 2.284.944,00 | 2.060.408,00 |
| VALORE AGGIUNTO | 2.228.384,00 | 1.829.904,00 | 2.084.914,00 | 1.975.169,00 | 2.191.742,00 |
| Costo del lavoro | 1.504.488,00 | 1.397.982,00 | 1.466.621,00 | 1.420.818,00 | 1.411.044,00 |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | 723.896,00 | 431.922,00 | 618.293,00 | 554.351,00 | 780.698,00 |
| Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti | 293.575,00 | 170.826,00 | 196.264,00 | 173.396,00 | 141.884,00 |
| RISULTATO OPERATIVO | 430.321,00 | 261.096,00 | 422.029,00 | 380.955,00 | 638.814,00 |
| Q.ta risorse dest.riqualf.pat.r.abit.pubbl.art.23 LR.96/97 | -436.424,00 | -343.549,00 | -532.801,00 | -360.609,00 | -565.886,00 |
| Proventi e oneri finanziari | 70.852,00 | 108.194,00 | 128.827,00 | 67.637,00 | 43.215,00 |
| RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE | 64.749,00 | 25.741,00 | 18.055,00 | 87.983,00 | 116.143,00 |
| Imposte sul reddito | 25.254,00 | 18.304,00 | 10.383,00 | 28.359,00 | 42.295,00 |
| RISULTATO NETTO | 39.495,00 | 7.437,00 | 7.672,00 | 59.624,00 | 73.848,00 |

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:

| INDICE | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 208 |
|--|------|------|------|------|-------|
| INDICI DI REDDITIVITA' | | | | | |
| ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettico canoni/capitale investito | 2,45 | 1,53 | 2,56 | 2,49 | 4,39 |
| ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canoni/ricavi | 9,22 | 5,42 | 8,83 | 8,94 | 15,02 |
| ROE - utile netto d'esercizio/capitale proprio | 0,55 | 0,10 | 0,11 | 0,84 | 1,05 |

L'indice **ROI** (Return on Investment) Tasso di rendimento sul totale degli investimenti segnala la potenzialità di reddito dell'azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, 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.

Risorse a disposizione dell'azienda

Le risorse a disposizione dell'Edilizia Provinciale Grossetana spa sono quelle previste dal Contratto di Servizio, costituite dai proventi derivanti dalla fatturazione diretta dei canoni di locazione del patrimonio ERP gestito per conto dei Comuni della provincia di Grosseto. Tali proventi sono destinati alla copertura degli oneri tipici della gestione, ai fondi di accantonamento obbligatorio previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP, al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori, al pronto intervento ed alla manutenzione straordinaria del patrimonio gestito ed alla svalutazione dei crediti.

Altre risorse vincolate all'edilizia residenziale pubblica sono costituite dall'utilizzo degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP e da destinare alla costruzione di nuovi alloggi, alla manutenzione straordinaria comprese l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare.

Risorse speciali derivano dall'attività che l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa svolge per conto dei Comuni Soci o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali:

-
- attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
 - consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi statali e regionali per la morosità incolpevole.
-

La società rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti dalle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione, onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del c.c. Tali dati sono reperibili nell'area Amministrazione Trasparente del Sito Web istituzionale, nella sezione "Indicatori di tempestività dei pagamenti" di lavori, servizi e forniture.

Nel 2022 il tempo medio di pagamento è stato di circa 4 giorni inferiore ai 30 giorni normalmente concessi.

Valutazione del rischio aziendale

Secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle Società partecipate, alla luce del Decreto correttivo D.Lgs. 100/2017, viene data informazione ai Soci del rischio di Crisi Aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

Sulla base delle informazioni gestite dal sistema informativo aziendale e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, l'attività della Società è esposta a rischi dovuti a fattori esterni:

- “aleatorietà” della disponibilità delle risorse dei finanziamenti della Regione Toscana relativi agli investimenti in nuove costruzioni o riqualificazione del patrimonio ERP, le quali, anche se impegnate, sono ugualmente soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;
- Morosità degli utenti nel pagamento dei canoni di locazione il cui residuo della gestione, sulla base dell’art.29 della LRT 2/2019, deve essere destinato al recupero e alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione, nonché all’incremento dello stesso;
- Altro fattore di non secondaria importanza è che i canoni di locazione possono essere adeguati soltanto in presenza di una legge regionale che lo consenta. Pertanto esiste un rischio, se pur ipotetico, di impossibilità di adeguare i ricavi a fronte di maggiori costi.

Rischi per cause civili 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 accantonamento in apposito Fondo Rischi

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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 sfittanze 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 interesse 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, inoltre, vista la situazione attuale di crisi economico-finanziaria peggiorata dal conflitto bellico Russia-Ucraina, i conduttori di tali immobili, generalmente titolari di partita iva, trovandosi in difficoltà economica, potrebbero chiedere una revisione del contratto di locazione incentrato sull’abbassamento canone applicato o nei casi peggiori chiedere la chiusura anticipata del contratto stesso.

Nonostante quanto sopra espresso, l’esame degli indici di liquidità e di solidità strutturale evidenziati in questo esercizio economico non mettono in dubbio la capacità della società di essere una realtà attiva anche per il futuro.

Ciò è avvalorato dalla circostanza che, nonostante i flussi finanziari in entrata legati alla riscossione dei canoni di locazione ed accessori abbia subito una diminuzione, gli indici di liquidità evidenziati nelle tabelle precedenti registrano dati rassicuranti.

Pertanto, 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.

Strumenti 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. Tale 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 2022, 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, 28 marzo 2023

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 31/12/2022

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31
DICEMBRE 2022

(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 | €. 5.431.553; |
| Attivo circolante | €. 12.035.561; |
| Ratei e risconti attivi | <u>€. 82.689;</u> |
| Totale Attivo | €. 17.549.803; |
| Passivo | |
| Patrimonio Netto | €. 7.135.168; |
| F.di rischi ed oneri | €. 876.464; |
| F.do T.F.R. | €. 759.650; |
| Debiti | €. 8.777.239; |
| Ratei e risconti passivi | <u>€ 1.282;</u> |
| Totale Passivo | €. 17.549.803; |

Conto Economico

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Valore della produzione | €. 4.669.046; |
| Costi della produzione | €. 4.675.149; |
| Proventi e oneri finanziari | <u>€. 70.852;</u> |
| Risultato prima delle Imposte | €. 64.749; |
| Imposte sul reddito | <u>€. 25.254;</u> |
| Utile dell'esercizio | €. 39.495; |

Giudizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, 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 2022, risulta essere un utile pari ad € 39.495.

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 considerati e previsti gli effetti sulla gestione 2022 e quella futura prodotti dal conflitto bellico fra Ucraina e Russia. L'aumento dei prezzi dell'energia elettrica e del gas, nonché l'inflazione in generale non ha generato ripercussioni rilevanti sulla regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione fatturati all'utenza assegnataria e non pregiudica la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi.

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 2022, 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 2022 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 2023.

**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 31/12/2022

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL' APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2022 REDATTA AI SENSE DELL'ART. 2429 CO.2 C.C

All'assemblea dei soci della Società E.P.G. Spa

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2022 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 vigenti dal 01/01/2021.

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

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 dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 05/04/2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio di esercizio al 31/12/2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra società, è stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

1 - Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 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 degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro 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 ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con 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 denunce 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 sociale che potrebbe comportare il perdurare del conflitto bellico in Ucraina i cui effetti si sono già manifestati nell'esercizio precedente evidenziando una crescita esponenziale dei prezzi delle materie prime, dell'energia e del gas. Il Collegio ha preso atto dal Consiglio di Amministrazione che l'attuale situazione di crisi economico finanziaria e la crescente inflazione non pregiudicano la capacità dell'impresa di continuare la propria attività nel futuro e non fanno quindi venire meno il presupposto della continuità aziendale.

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

2 - 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 E.P.G. Spa al 31.12.2022 e 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.

3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio post imposte di € 39.495,00.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione dello stesso fatta dagli amministratori in nota integrativa per il 5% a Riserva legale e per la parte rimanente a Riserva straordinaria.

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Rag. Daniele Moretti

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'