



# Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

---

## **BILANCIO DELL'ESERCIZIO**

### **CHIUSO AL 31/12/2025**

# EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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)	681100
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

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
Totale immobilizzazioni immateriali	0	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	4.833.235	4.992.805
4) altri beni	39.290	41.319
Totale immobilizzazioni materiali	4.872.525	5.034.124
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	4.872.525	5.034.124
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.678.191	1.878.392
Totale rimanenze	1.678.191	1.878.392
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.209.413	1.283.840
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.183.319	1.352.080
Totale crediti verso clienti	2.392.732	2.635.920
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.426	4.701
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	49.426	4.701
5-ter) imposte anticipate	63.712	62.439
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	666.236	346.071
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	666.236	346.071
Totale crediti	3.172.106	3.049.131
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	6.932.641	7.409.252
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	1.405	2.504
Totale disponibilità liquide	6.934.046	7.411.756
Totale attivo circolante (C)	11.784.343	12.339.279
D) Ratei e risconti	37.630	79.974
Totale attivo	16.694.498	17.453.377
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0

III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	83.587	81.348
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.588.033	1.545.501
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
Totale altre riserve	3.107.904	3.065.372
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	78.430	44.771
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.269.921	7.191.491
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	846.809	846.809
Totale fondi per rischi ed oneri	846.809	846.809
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	862.068	861.133
D) Debiti		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.870.100	2.491.694
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	1.870.100	2.491.694
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.000	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	717.044	705.344
Totale acconti	718.044	706.344
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	326.448	448.192
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	326.448	448.192
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.911	99.792
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	40.911	99.792
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	123.328	95.824
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.328	95.824
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.453.550	3.359.591
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.183.319	1.352.080
Totale altri debiti	4.636.869	4.711.671
Totale debiti	7.715.700	8.553.517
E) Ratei e risconti	0	427
Totale passivo	16.694.498	17.453.377

## Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.584.758	4.760.527
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	584.106	243.297
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	0	124.129
altri	31.147	194.635
Totale altri ricavi e proventi	31.147	318.764
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>5.200.011</b>	<b>5.322.588</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	18.305	14.990
7) per servizi	2.469.336	2.591.422
8) per godimento di beni di terzi	283.790	301.310
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	1.155.657	1.169.490
b) oneri sociali	339.181	289.242
c) trattamento di fine rapporto	91.124	88.719
d) trattamento di quiescenza e simili	715	795
e) altri costi	10.548	9.931
Totale costi per il personale	1.597.225	1.558.177
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	66
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	175.389	175.459
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	19.769	29.905
Totale ammortamenti e svalutazioni	195.158	205.430
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	200.201	(12.946)
13) altri accantonamenti	0	200.000
14) oneri diversi di gestione	408.440	479.383
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.172.455</b>	<b>5.337.766</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>27.556</b>	<b>(15.178)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	100.232	135.817
Totale proventi diversi dai precedenti	100.232	135.817
Totale altri proventi finanziari	100.232	135.817
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	7.227	5.223
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.227	5.223
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>93.005</b>	<b>130.594</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>120.561</b>	<b>115.416</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	43.404	70.906
imposte differite e anticipate	(1.273)	(261)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	42.131	70.645

---

21) Utile (perdita) dell'esercizio	78.430	44.771
------------------------------------	--------	--------

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

**31-12-2025 31-12-2024**

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	78.430	44.771
Imposte sul reddito	42.131	70.645
Interessi passivi/(attivi)	(93.005)	(130.594)
(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	27.556	(15.178)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	171.965
Ammortamenti delle immobilizzazioni	175.389	175.525
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	29.905
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	80.092
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	78.378	(99.534)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	253.767	357.953
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	281.323	342.775
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	200.201	(12.946)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	32.945	61.856
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(37.496)	(138.094)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	42.344	29.363
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(427)	(428)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(348.391)	515.283
Totale variazioni del capitale circolante netto	(110.824)	455.034
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	170.499	797.809
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	35.479	130.594
(Imposte sul reddito pagate)	4.459	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	(28.035)
Altri incassi/(pagamenti)	0	(46.040)
Totale altre rettifiche	39.938	56.519
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	210.437	854.328
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(13.790)	0
Disinvestimenti	0	193.300
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	341.946
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	152.786
(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)	(13.790)	688.032
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)	(674.357)	(593.425)
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)	(674.357)	(593.425)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(477.710)	948.935
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.409.252	6.461.270
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.504	1.551
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.411.756	6.462.821
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.932.641	7.409.252
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.405	2.504
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.934.046	7.411.756
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

## Nota integrativa, parte iniziale

### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 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.

### **Attività svolta**

L'Edilizia Provinciale Grossetana spa è stata costituita il 18/12/2003 fra i 28 Comuni della provincia Grosseto in attuazione della L.R.T. 3 novembre 1998 n.77. Tale legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica situati nel territorio di loro competenza ed ha stabilito di affidare la gestione del patrimonio Erp a soggetti gestori. Questa società svolge l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE e nel rispetto del contratto di servizio oltre che della normativa vigente in materia di ERP.

L'Epg spa è inoltre soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 175 del 19/08/2016 in materia di società a partecipazione pubblica dato che è una società in house soggetta al controllo analogo congiunto esercitato da tutti i Comuni soci.

### **Prospettiva della continuità aziendale**

Le tensioni in medio oriente si sono concretizzate in un conflitto bellico a tutti gli effetti che sta avendo ripercussioni negative sull'economia mondiale con aumenti del prezzo delle materie prime e dei carburanti. A questo si aggiunge il persistente conflitto russo-ucraino e i dazi doganali imposti dall'amministrazione statunitense che sta portando ad un ulteriore aumento dei prezzi. Tutto ciò si traduce in una minore capacità reddituale dei nostri assegnatari, i quali potrebbero avere difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione.

Nonostante ciò, per quanto concerne il principio della continuità aziendale, 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.

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

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

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

Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

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

## Correzione di errori rilevanti

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

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

## Criteri 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.

Nell'esercizio 2025 non sono rilevati costi di impianto e di ampliamento.

Nell'esercizio 2025 non sono rilevati costi di sviluppo.

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. Nell'esercizio 2025 non sono rilevati diritti di brevetto industriale.

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. Nell'esercizio 2025 non è rilevato l'avviamento.

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 alcun avviamento.

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

Non sono rilevati costi accessori relativi ai finanziamenti.

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

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

## **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

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%

Nell'esercizio non sono stati modificati i criteri di ammortamento e/o i coefficienti applicati.

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

Non sono stati erogati dallo Stato nell'esercizio 2025 contributi in conto impianti.

Eventuali contributi in conto esercizio erogati saranno contabilizzati tra i componenti di reddito "Altri ricavi e proventi".

Nel 2025 sono stati erogati contributi in conto esercizio.

***Costi accessori relativi ai finanziamenti***

Non sono rilevati 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**

Le operazioni di locazione finanziaria sono rilevate, conformemente alla normativa civilistica vigente, sulla base del 'metodo patrimoniale' che prevede la contabilizzazione a conto economico dei canoni di locazione di competenza.

L'adozione della 'metodologia finanziaria' avrebbe comportato la contabilizzazione a conto economico, in luogo dei canoni, delle quote di ammortamento sul valore dei beni acquisiti in leasing, commisurate alla durata di utilizzo, e degli interessi sul capitale residuo finanziato, oltre all'iscrizione dei beni nell'attivo patrimoniale e del residuo debito nel passivo patrimoniale.

La sezione specifica di nota integrativa riporta le informazioni correlate agli effetti della 'metodologia finanziaria'.

Nel 2025 sono state rilevate 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 dei materiali di consumo riguardano esclusivamente le schede carburanti, sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo del costo specifico.

Le altre rimanenze sono relative a Terreni edificabili destinati alla costruzione da alloggi da destinare a futura vendita e sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

**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 ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

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.

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

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

### ***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 riverteranno.

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, credito sorto in esercizi precedenti.

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

Non risultano attività finanziarie per la gestione accentrata 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 spese agevolata Superbonus 110 art. 119 comma1 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.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

### **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 ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

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

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

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

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

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

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

-

### **Valori in valuta**

Non risultano attività e le passività monetarie in valuta diverse dall'euro.

### **Costi e ricavi**

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

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

## **Altre informazioni**

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

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

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

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

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

## Nota integrativa, attivo

### Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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

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

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>								
Costo	0	0	0	122.827	0	0	44.854.605	44.977.432
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	122.827	0	0	44.854.605	44.977.432
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Variazioni nell'esercizio</b>								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	2.666.713	2.666.713
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	(2.666.713)	(2.666.713)
<b>Valore di fine esercizio</b>								
Costo	0	0	0	122.827	0	0	47.591.317	47.714.144
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	122.827	0	0	47.591.317	47.714.144
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	-	0

Le altre immobilizzazioni immateriali consistono in Interventi di Manutenzione Straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione Beni di terzi e nuovi interventi costruttivi su beni di Terzi (in concessione), e sono rilevate contabilmente

con il Metodo Diretto (costo al netto dei finanziamenti ricevuti) Il valore indicato nella casella Ammortamento/Fondo Ammortamento è relativo ai Finanziamenti regionali ricevuti per l'attuazione di tali interventi. Al 31 dicembre l'eventuale finanziamento non ancora accreditato dalla Regione, ma la cui spettanza è certa, se non addirittura già ricevuto alla data di approvazione del bilancio, è rilevato fra i crediti e pertanto il valore della immobilizzazione è nullo in quanto il costo dell'intervento è totalmente finanziato.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

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

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €0 è composta dalle seguenti due tipologie di costo:

Il prospetto "Dettaglio altre immobilizzazioni immateriali" non contiene valori significativi.

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

Il totale dei costi sostenuti dalla società dalla costituzione è di euro 47.591.317: euro 17.307.078 per Interventi di Manutenzione Straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione Beni di terzi e euro 30.284.239 per nuovi interventi su beni di Terzi. Il totale dei costi è stato finanziato dalla Regione Toscana e pertanto il valore della voce di bilancio, adottando il metodo di contabilizzazione Diretto, è zero.

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

Non sono stati sostenuti nell'esercizio 2024 costi di impianto e ampliamento

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

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

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

## **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €4.872.525 (€5.034.124 nel precedente esercizio).

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	7.084.390	227.916	7.312.306
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.091.585	186.597	2.278.182
<b>Valore di bilancio</b>	4.992.805	41.319	5.034.124
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	159.570	15.819	175.389
<b>Altre variazioni</b>	0	13.790	13.790
<b>Totale variazioni</b>	(159.570)	(2.029)	(161.599)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	7.084.390	241.707	7.326.097

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	2.251.155	202.417	2.453.572
<b>Valore di bilancio</b>	4.833.235	39.290	4.872.525

### Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €39.290 è così composta:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Mobili ed arredi	16.010	5.791	21.801
Macchine per ufficio	17.040	(2.306)	14.734
Automezzi	8.031	(5.354)	2.677
Attrezzature	238	(159)	79
<b>Totale</b>	<b>41.319</b>	<b>(2.028)</b>	<b>39.291</b>

### Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

	Costo originario
Attrezzature varie	74
Mobili ed Arredi	17.785
Macchine per ufficio	92.862
Autoveicoli	32.094
Altro	159
<b>Totale</b>	<b>142.974</b>

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

Nell'esercizio 2025 non risultano beni acquisti a titolo gratuito e a titolo di permuta.

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

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

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
<b>Valori iniziali</b>						
Costo lordo	29.366.477	0	0	0	11.954.464	41.320.941
Contributi	29.366.477	0	0	0	11.437.197	40.803.674
Costo netto	0	0	0	0	517.267	517.267
Fondo ammortamento	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni/(Svalutazioni)	0	0	0	0	0	0
Valori contabili	0	0	0	0	517.267	517.267
<b>Incrementi/(Decrementi) esercizio</b>						
Acquisti/(Alienazioni)	0	0	0	0	0	0
Contributi	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti/(utilizzo fondi)	0	0	0	0	0	0
(Svalutazioni)/Rivalutazioni/Riprese	0	0	0	0	0	0
<b>Valori finali</b>						
Costo lordo	29.366.477	0	0	0	11.954.464	41.320.941
Contributi	29.366.477	0	0	0	11.437.197	40.803.674
Costo netto	0	0	0	0	517.267	517.267
Fondo ammortamento	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni/(Svalutazioni)	0	0	0	0	0	0
Valori contabili	0	0	0	0	517.267	517.267

### Altre Informazioni

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

Terreni:

Terreni edificabili.....euro 92.332

Terreni non edificabili.....euro 117.835

Terreni edificati.....euro 1.555.228

Totale terreni.....euro 1.765.395

Fabbricati:

Stabili di proprietà in locazione.....euro 4.220.416

Stabili di proprietà in uso diretto.....euro 1.098.579

Totale stabili in proprietà.....euro 5.318.995

Totale ammortamenti euro 2.251.155

## Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

## Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

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

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

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

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

## Attivo circolante

### Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.678.191 (€1.878.392 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 216.175;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 365.105;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 800.644
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 496.468.

La diminuzione del valore delle rimanenze di Euro 200.201 sono relative ai terreni di Grosseto peep Stiacciole lotto 4. Nel 2025, con l'approvazione del POR 2020/2022 - GRT n.561/2025, è stato approvato l'intervento edilizio finanziato per la costruzione di n. 20 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nell'anno 2026 si procederà alla vendita al Comune di Grosseto del terreno edificabile di proprietà di questa società, mentre nel 2025 è già stato erogato da parte della Regione Toscana parte del finanziamento previsto per la copertura delle spese tecniche e per l'urbanizzazione dell'area sostenute negli anni per un totale di Euro 208.374 che sono quindi state registrate come diminuzione di valore della rimanenza.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	1.878.392	(200.201)	1.678.191
<b>Totale rimanenze</b>	1.878.392	(200.201)	1.678.191

### 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 €3.172.106 (€3.049.131 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	1.342.843	1.183.319	2.526.162	133.430	2.392.732
Crediti tributari	49.426	0	49.426		49.426
Imposte anticipate			63.712		63.712
Verso altri	666.236	0	666.236	0	666.236
<b>Totale</b>	<b>2.058.505</b>	<b>1.183.319</b>	<b>3.305.536</b>	<b>133.430</b>	<b>3.172.106</b>

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

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

- Credito per agevolazione SuperBonus Euro 4.701

Fra i Crediti verso altri sono compresi i finanziamenti regionali da ricevere a fronte degli interventi eseguiti su beni in concessione per lavori di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione per Euro 393.392. .

### 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	2.635.920	(243.188)	2.392.732	1.209.413	1.183.319	603.666
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.701	44.725	49.426	49.426	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	62.439	1.273	63.712			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	346.071	320.165	666.236	666.236	0	0
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.049.131</b>	<b>122.975</b>	<b>3.172.106</b>	<b>1.925.075</b>	<b>1.183.319</b>	<b>603.666</b>

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

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

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.392.732	2.392.732
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	49.426	49.426
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	63.712	63.712
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	666.236	666.236
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.172.106</b>	<b>3.172.106</b>

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

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

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

## Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

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

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese controllate

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

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

## Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €6.934.046 (€7.411.756 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	7.409.252	(476.611)	6.932.641
<b>Assegni</b>	0	-	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.504	(1.099)	1.405
<b>Totale disponibilità liquide</b>	7.411.756	(477.710)	6.934.046

## Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €37.630 (€79.974 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Ratei attivi</b>	22.007	(22.007)	0
<b>Risconti attivi</b>	57.967	(20.337)	37.630
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	79.974	(42.344)	37.630

Il prospetto "Dettaglio ratei attivi" non contiene valori significativi.

### *Composizione dei risconti attivi*

Descrizione	Importo
Per spese per automezzi	157
Per gestione sistema informativo	8.799
Per imposta registro contratti locazione	24.659
Per acquisto giorn.riviste e pubblicazioni	966
Per compensi e rimb. ad amministratori	262
Per altri costi del personale	2.787
<b>Totale</b>	<b>37.630</b>

## Oneri finanziari capitalizzati

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

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

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


### **Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali**

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

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €7.269.921 (€7.191.491 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	81.348	0	0	2.239	0	0		83.587
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
<b>Altre riserve</b>								
Riserva straordinaria	1.545.501	0	0	42.532	0	0		1.588.033
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
<b>Totale altre riserve</b>	3.065.372	0	0	42.532	0	0		3.107.904
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	44.771	0	(44.771)	0	0	0	78.430	78.430
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
<b>Totale patrimonio netto</b>	7.191.491	0	(44.771)	44.771	0	0	78.430	7.269.921

### Dettaglio delle varie altre riserve

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

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	4.000.000		4.000.000
Riserva legale	80.770	0	0	0	0	81.348		81.348
<b>Altre riserve</b>								
Riserva straordinaria	1.534.527	0	0	0	0	1.545.501		1.545.501
<b>Varie altre riserve</b>	1.519.871	0	0	0	0	1.519.871		1.519.871

Totale altre riserve	0	0	0	0	0	3.065.372		3.065.372
Utile (perdita) dell'esercizio	11.552	0	0	0	0	0	44.771	44.771
Totale Patrimonio netto	0	0	0	0	0	7.146.720	44.771	7.191.491

## 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	83.587	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.588.033	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	3.107.904			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	7.191.491			0	0	0

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

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

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
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 statuari E: altro

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

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

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

### **Riserve di rivalutazione**

Non sono iscritte in bilancio Riserve di rivalutazione

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

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

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

Il prospetto "Riserva indisponibile " non contiene valori significativi.

### **Perdite e riduzioni di capitale**

Non sono state conseguite perdite d'esercizio

## **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €846.809 (€846.809 nel precedente esercizio). sono costituiti da:

- "Fondo Sociale situazione di disagio economico" previsto dall'art.32-bis della Legge Regionale n.96/1996 e successive modifiche per euro 194.535;
- "Fondo rischi per contribuzione minore INPS in contenzioso" per euro 452.274;
- "Fondo manutenzione alloggi ERP" per euro 200.000.

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

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

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €862.068 (€861.133 nel precedente esercizio).

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

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	861.133
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	84.375
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	77.546
<b>Altre variazioni</b>	(5.894)
<b>Totale variazioni</b>	935
<b>Valore di fine esercizio</b>	862.068

## **Debiti**

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €7.715.700 (€8.553.517 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	2.491.694	(621.594)	1.870.100
<b>Acconti</b>	706.344	11.700	718.044

<b>Debiti verso fornitori</b>	448.192	(121.744)	326.448
<b>Debiti tributari</b>	99.792	(58.881)	40.911
<b>Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale</b>	95.824	27.504	123.328
<b>Altri debiti</b>	4.711.671	(74.802)	4.636.869
<b>Totale</b>	8.553.517	(837.817)	7.715.700

## 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
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	2.491.694	(621.594)	1.870.100	1.870.100	0	0
<b>Acconti</b>	706.344	11.700	718.044	1.000	717.044	713.044
<b>Debiti verso fornitori</b>	448.192	(121.744)	326.448	326.448	0	0
<b>Debiti tributari</b>	99.792	(58.881)	40.911	40.911	0	0
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	95.824	27.504	123.328	123.328	0	0
<b>Altri debiti</b>	4.711.671	(74.802)	4.636.869	3.453.550	1.183.319	603.666
<b>Totale debiti</b>	8.553.517	(837.817)	7.715.700	5.815.337	1.900.363	1.316.710

## 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
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	1.870.100	1.870.100
<b>Acconti</b>	718.044	718.044
<b>Debiti verso fornitori</b>	326.448	326.448
<b>Debiti tributari</b>	40.911	40.911
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	123.328	123.328
<b>Altri debiti</b>	4.636.869	4.636.869
<b>Debiti</b>	7.715.700	7.715.700

## 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
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	1.870.100	1.870.100
<b>Acconti</b>	718.044	718.044
<b>Debiti verso fornitori</b>	326.448	326.448

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti tributari	40.911	40.911
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.328	123.328
Altri debiti	4.636.869	4.636.869
<b>Totale debiti</b>	<b>7.715.700</b>	<b>7.715.700</b>

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

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

### Finanziamenti effettuati da soci della società

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

### **Ristrutturazione del debito**

Nell'esercizio corrente la società non ha attivato operazioni 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	326.448	326.448	0,00	100,00
Debiti verso altri finanziatori	0	0	1.870.100	1.870.100	0,00	100,00
Debiti tributari	0	0	40.911	40.911	0,00	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	123.328	123.328	0,00	100,00
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.360.787</b>	<b>2.360.787</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €0 (€427 nel precedente esercizio).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	427	(427)	0
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>427</b>	<b>(427)</b>	<b>0</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	427	(427)	0
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>427</b>	<b>(427)</b>	<b>0</b>

Il prospetto "Dettaglio risconti passivi" non contiene valori significativi.

## 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	4.267.855
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	218.060
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	54.324
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	586
Affitti delle aree	3.935
Compensi tecnici per interv.manut.straord.risan.ristrutt.e recupero	39.998
<b>Totale</b>	<b>4.584.758</b>

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

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	4.584.758
<b>Totale</b>	<b>4.584.758</b>

### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €31.147 (€318.764 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	124.129	(124.129)	0
<b>Altri</b>			
Sopravvenienze e insussistenze attive	11.042	(6.583)	4.459
Altri ricavi e proventi	183.593	(156.905)	26.688
<b>Totale altri</b>	<b>194.635</b>	<b>(163.488)</b>	<b>31.147</b>
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>318.764</b>	<b>(287.617)</b>	<b>31.147</b>

### Contributi in conto esercizio

Nel 2025 non sono stati rilevati contributi in conto esercizio. Mentre nel 2024 il Contributo in conto esercizio di Euro 124.129 si riferiva alla pratica edilizia per efficientamento energetico del Fabbricato di Via Spontini 5 in Grosseto Foglio 92 Particella 462 CILAS prot.162306 del 30/11/2021 n.3923 per il quale abbiamo usufruito dello sconto in fattura del 70% come previsto dal DL 34/2020 art.119 Superbonus 110.

## Costi della produzione

### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €2.469.336 (€2.591.422 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese generali	216.582	35.542	252.124
Spese amministrazione stabili	674.002	17.053	691.055
Spese di manutenzione degli stabili	1.684.832	(168.638)	1.516.194
Spese gestione servizi a rimborso	411	175	586
Spese dell'attività costruttiva	15.595	(6.218)	9.377
<b>Totale</b>	<b>2.591.422</b>	<b>(122.086)</b>	<b>2.469.336</b>

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 283.790 (€301.310 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	1.897	0	1.897
Altri	299.413	(17.520)	281.893
<b>Totale</b>	<b>301.310</b>	<b>(17.520)</b>	<b>283.790</b>

La voce Altri delle Spese per godimento beni di terzi si riferisce alla quota destinata ai Comuni per finalità di ERP, pari al 7% degli introiti 2025 da canoni di locazione così come previsto dall'art.6 del Contratto di Servizio.

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €408.440 (€479.383 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	848	(224)	624
ICI/IMU	63.282	3.780	67.062
IVA indetraibile	155.832	(14.872)	140.960
Diritti camerali	516	0	516
Perdite su crediti	310	6.960	7.270
Abbonamenti riviste, giornali ...	4.368	(350)	4.018
Sopravvenienze e insussistenze passive	6.354	(6.181)	173
Altri oneri di gestione	247.873	(60.056)	187.817
<b>Totale</b>	<b>479.383</b>	<b>(70.943)</b>	<b>408.440</b>

## Proventi e oneri finanziari

### Composizione dei proventi da partecipazione

Non risultano iscritti in bilancio Proventi da partecipazione.

### Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 100.232 e sono costituiti da:

- Interessi su depositi presso banche ed istituti di credito euro 50.925;
- Eccedenza 10% spesa agevolata Superbonus 110 euro 427;
- Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti euro 43.758;
- Interessi da assegnatari per dilazione debiti euro 5.122

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	7.227
<b>Totale</b>	<b>7.227</b>

### Utili e perdite su cambi

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

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

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

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

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

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

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) da consolidato / trasparenza fiscale
<b>IRES</b>	35.983	0	0	1.273	
<b>IRAP</b>	7.421	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>43.404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.273</b>	<b>0</b>

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

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

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

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

In questo esercizio si sono rilevate imposte anticipate ai fini Ires per l'accantonamento di euro 15.000 al Fondo svalutazione crediti.

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

In questo esercizio si sono annullati crediti per imposte anticipate Ires, relativi ad esercizi precedenti, per utilizzo del Fondo svalutazione crediti per cancellazione dei crediti commerciali divenuti inesigibili nell'anno 2025 per euro 4.394.

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

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

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

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	10.606
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	(10.606)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(62.439)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(1.273)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(63.712)

## 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	452.275	0	452.275	12,00%	0	0,00%	0
Accantonamento svalutazione crediti commerciali	118.056	10.606	128.662	12,00%	(1.273)	0,00%	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

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

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

#### Fondo per imposte differite

Non risulta iscritto in bilancio il Fondo per imposte differite

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

#### Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	TOTALE
<b>1. Importo iniziale</b>	62.439	62.439
<b>2. Aumenti</b>		
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	1.800	1.800
2.2. Altri aumenti	0	0
<b>3. Diminuzioni</b>		
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	527	527
3.2. Altre diminuzioni	0	0
<b>4. Importo finale</b>	63.712	63.712

### **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	120.561	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	120.561	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		27.950
Onere fiscale teorico (aliquota base)	14.467	1.090
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	15.000	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	139.275	162.334
Imponibile fiscale	274.836	190.284
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	274.836	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		190.284
Imposte correnti (aliquota base)	32.980	7.421
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	32.980	7.421

## 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	23
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>27</b>

### 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
<b>Compensi</b>	31.172	21.116

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

### Categorie di azioni emesse dalla società

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Quote societarie	4.000.000	4.000.000	0	0	4.000.000	4.000.000
<b>Totale</b>	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 23.835.669 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. 561 del 05/05/2025, risultano fondi impegnati per euro 22.830.143 e fondi da impegnare per euro 1.005.526

## 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

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

### **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 2025, sul futuro sviluppo e sulla futura continuità aziendale della società.

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

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

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

Non sussistono strumenti finanziari derivati.

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

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito sono riepilogate le sovvenzioni-finanziamenti (*contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici*) ricevute nell'anno 2025 dalle pubbliche amministrazioni:

## **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 78.430) come segue:

di accantonare la quota del 5% l'utile di esercizio pari ad euro 3.922 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](mailto:epgspace@legalmail.it)

---

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE**

**AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2025**

Signori Soci,

l'esercizio chiude con un risultato positivo di Euro 78.430. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di Euro 44.771.

Si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, 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 31/12/2025 si è chiuso il ventunesimo esercizio sociale, infatti la società, a totale capitale pubblico, è stata costituita fra i 28 Comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003 con decorrenza dal 31/12/2003 in attuazione della L.R.T. 3 novembre 1998 n. 77. La legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) situati nel territorio di loro competenza, ha istituito i LODE (Livelli Ottimali di Esercizio) che hanno compiti di programmazione per l'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa ed ha disposto la trasformazione delle ATER in nuovi soggetti gestori di natura privatistica. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività largamente prevalente della Società.

Infatti, la società ha lo scopo di svolgere l'attività di Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo le direttive impartite dai Comuni della provincia di Grosseto, mediante il LODE, nel rispetto del contratto di servizio oltre che della normativa vigente in materia di ERP. Potranno essere svolte anche altre attività marginali di gestione immobiliare relative a patrimoni diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica.

La missione aziendale della Società può essere sintetizzata in:

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

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

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

La sempre maggiore richiesta, da parte dei cittadini in difficoltà economica, di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, è stata parzialmente soddisfatta da questa società che nel corso dell'esercizio 2025 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. Inoltre con la Delibera di Giunta Regionale Toscana n.458 del 15/04/2024 sono stati stanziati fondi per ulteriori interventi di ripristino funzionale e manutenzione di alloggi ERP con priorità per gli alloggi sfitti. Il 22/04/2025 è stato poi approvato dalla Giunta Regionale Toscana il Decreto n.511 che prevede lo stanziamento di risorse per interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria di alloggi ERP con priorità per gli alloggi sfitti. Nel 2025 la società ha ricevuto ulteriori 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.

Di seguito si forniscono informazioni utili per avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi si ritiene coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, e contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari e quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni relative all'ambiente ed al personale.

## Situazione della Società

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

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali Non Erp	-	-	-
Immobilizzazioni immateriali Erp	-	-	-
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Immobilizzazioni materiali Non Erp	4.833.235	4.992.805	- 159.570
Immobilizzazioni materiali Erp	39.290	41.319	- 2.029
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>4.872.525</b>	<b>5.034.124</b>	<b>- 161.599</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	1.183.319	1.352.080	- 168.761
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.183.319</b>	<b>1.352.080</b>	<b>- 168.761</b>
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>6.055.844</b>	<b>6.386.204</b>	<b>- 330.360</b>
Rimanenze	1.678.191	1.878.392	- 200.201
Crediti commerciali	1.039.967	1.091.033	- 51.066
Altri crediti	948.820	606.018	342.802
<b>totale crediti</b>	<b>1.988.787</b>	<b>1.697.051</b>	<b>291.736</b>
Disponibilità liquide (cassa e c/c)	6.934.046	7.411.756	- 477.710
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.934.046</b>	<b>7.411.756</b>	<b>- 477.710</b>
Ratei e risconti attivi	37.630	79.974	- 42.344
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>10.638.654</b>	<b>11.067.173</b>	<b>- 428.519</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>16.694.498</b>	<b>17.453.377</b>	<b>- 758.879</b>
Debiti Fornitori	106.132	143.628	- 37.496
Debiti Fornitori interventi edilizi	220.316	304.564	- 84.248
Acconti	1.000	1.000	-
Debiti tributari e previdenziali	164.239	195.616	- 31.377
Debiti verso altri finanziatori	1.870.100	2.491.694	- 621.594
Altri debiti	3.453.550	3.359.591	93.959
<b>Totale debiti</b>	<b>5.815.337</b>	<b>6.496.093</b>	<b>- 680.756</b>
Ratei e risconti passivi	-	427	- 427
<b>PASSIVITA' A BREVE TERMINE</b>	<b>5.815.337</b>	<b>6.496.520</b>	<b>- 681.183</b>
Trattamento di fine rapporto	862.068	861.133	935
Fondi per rischi ed oneri	846.809	846.809	-
Altri debiti a medio e lungo termine	1.900.363	2.057.424	- 157.061
<b>PASSIVITA' A MEDIO-LUNGO TERMINE</b>	<b>3.609.240</b>	<b>3.765.366</b>	<b>- 156.126</b>
Capitale conferito	4.000.000	4.000.000	-
Riserve	3.191.491	3.146.720	44.771
Reddito netto	78.430	44.771	33.659
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>7.269.921</b>	<b>7.191.491</b>	<b>78.430</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>16.694.498</b>	<b>17.453.377</b>	<b>- 758.879</b>

La riclassificazione dello stato patrimoniale rappresenta solo il primo passo nell'analisi della situazione finanziaria della Società. I valori assoluti infatti perdono il loro valore informativo se comparati con gli importi loro connessi. Per questo motivo l'analisi finanziaria delle aziende viene attuata, in primo luogo, attraverso l'uso di indicatori che pongono a confronto dati correlati tra loro, tale analisi deve poi essere completata con uno studio dinamico attraverso i flussi finanziari. Come previsto dal 2° comma dell'articolo 2428 del Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'azienda:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE			Esercizio corrente	Esercizio precedente
A)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 7.269.921}{\text{€ } 6.055.844} =$	2025 1,20	2024 1,13
B)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi}}$	$\frac{\text{€ } 10.879.161}{\text{€ } 6.055.844} =$	1,80	1,72
C)	$\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti consolidati}}{\text{impieghi fissi} + \text{rimanenze}}$	$\frac{\text{€ } 10.879.161}{\text{€ } 7.734.035} =$	1,41	1,33
D)	$\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{\text{€ } 7.269.921}{\text{€ } 16.694.498} =$	0,44	0,41
INDICI DI LIQUIDITA'			Esercizio corrente	Esercizio precedente
E)	$\frac{\text{attivo corrente}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 10.638.654}{\text{€ } 5.815.337} =$	1,83	1,7
F)	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$	$\frac{\text{€ } 8.960.463}{\text{€ } 5.815.337} =$	1,54	1,41
G)	Margine di Tesoreria	€ 3.145.126		€ 2.692.261

#### INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE:

Questa classe di indici è data dal rapporto fra due grandezze dello Stato Patrimoniale e permette di valutare quanto la società sia indipendente finanziariamente e quanto sia in grado di coprire i costi degli investimenti con il capitale proprio ed eventualmente con i debiti di medio-lungo periodo.

- l'indice A – Auto-copertura delle immobilizzazioni con quoziente pari a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio-lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio, indica quindi una buona solidità;
- l'indice B – Copertura globale delle immobilizzazioni permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 80% 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

prevalentemente 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 54% 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 1,83 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 1,54 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 23.835.669 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. 561 del 05/05/2025, risultano fondi impegnati per euro 22.830.143 e fondi da impegnare per euro 1.005.526.

#### **Andamento della gestione**

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro 78.430 (esercizio precedente euro 44.771).

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

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.584.758	4.760.527	- 175.769
Variazioni delle rimanenze	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	584.106	243.297	340.809
Altri ricavi e proventi	31.147	318.764	- 287.617
Totale valore della produzione	5.200.011	5.322.588	- 122.577
Costi esterni	3.337.087	3.278.181	58.906
<b>Valore aggiunto</b>	<b>1.862.924</b>	<b>2.044.407</b>	<b>- 181.483</b>
Costo del lavoro	1.597.225	1.558.177	39.048
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>265.699</b>	<b>486.230</b>	<b>- 220.531</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	195.158	405.430	- 210.272
<b>Risultato operativo</b>	<b>70.541</b>	<b>80.800</b>	<b>- 10.259</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.abit.pubbl.art.29 LR.2/2019	- 42.985	- 95.978	52.993
Proventi e oneri finanziari	93.005	130.594	- 37.589
<b>Risultato ordinario</b>	<b>120.561</b>	<b>115.416</b>	<b>5.145</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>120.561</b>	<b>115.416</b>	<b>5.145</b>
Imposte sul reddito	42.131	70.645	- 28.514
<b>Risultato netto</b>	<b>78.430</b>	<b>44.771</b>	<b>33.659</b>

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri diversi di gestione la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 29 della L.R.T. 2/2019 (ossia la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l'importo di euro 42.985.

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

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

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

<b>ESERCIZIO 2025</b>			
	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 4.756.565,23	€ 4.713.580,62	€ 42.984,61
Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubbl.art.23 LR.96/96		€ 42.984,61	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 260.485,58	€ 216.712,02	€ 43.773,56
Attività diverse per c/terzi	€ 62.878,67	€ 28.222,70	€ 34.655,97
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 5.079.929,48</b>	<b>€ 5.001.499,95</b>	<b>€ 78.429,53</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 220.312,88	€ 220.312,88	-€ 0,00
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 220.312,88</b>	<b>€ 220.312,88</b>	<b>-€ 0,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 5.300.242,36</b>	<b>€ 5.221.812,83</b>	<b>€ 78.429,53</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 78.430 è dato dalla somma algebrica dei risultati economici delle seguenti attività:

- Gestione Immobili non ERP – Utile pari ad euro 43.774;
- Gestione Attività diverse per conto terzi – Utile pari ad euro 34.656.

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

### ***Gestioni immobiliari***

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

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

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

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

Con i proventi di ERP deve inoltre:

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

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

I fatti gestionali al 31/12/2025 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	4.013.694,46
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	177.789,41
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	54.323,82
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	585,96
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	363.792,82
Altri ricavi e proventi	€.	25.373,99
Proventi finanziari	€.	49.307,07
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	71.697,70
<b>Totale ricavi</b>	<b>€.</b>	<b>4.756.565,23</b>

Costi di amministrazione stabili	€.	658.739,68
Costi di manutenzione stabili	€.	1.466.915,55
Costi per servizi a rimborso	€.	585,96
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	4.695,87
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	281.892,54
Costi del personale	€.	1.565.440,48
Altri costi del personale	€.	13.585,70
Accantonamento per rischi su crediti	€.	19.348,99
Accantonamento fondo manutenzione alloggi erp	€.	
Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale art.31 LR 2/2019)	€.	119.601,77
Altri oneri diversi di gestione	€.	111.699,02
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	21.077,23
Costi e oneri generali di competenza	€.	449.997,83
<b>Totale costi</b>	<b>€.</b>	<b>4.713.580,62</b>

**Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abit.pubblico art. 29 LR. 2/2019** € **42.984,61**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a € 106,22

ed è così destinato:

- fondo sociale art. 31 LR. 2/2019	€	3,17
- quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€	7,46
- costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi di Erp al netto dei proventi relativi a tali attività	€	27,88
- costi del personale	€	41,78
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	14,22
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	10,01
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,56
	€	<u>105,08</u>

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

€	<u>1,14</u>
€	106,22

TOTALE

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

Il canone medio mensile per gli alloggi ERP locati è passato dai 112,37 euro dell'esercizio 2024 ai 106,22 euro dell'esercizio 2025. Questa diminuzione del canone medio mensile è fisiologico per la Edilizia Provinciale Grossetana spa, in quanto come previsto dall'art. 28 della LR toscana n.2/2019 il soggetto gestore deve ogni anno pari aggiornare il canone di locazione prendendo come base il reddito fiscalmente imponibile conseguito dagli assegnatari nell'anno pari precedente e questo provoca un aumento del canone medio di locazione. L'anno dispari successivo gli assegnatari che si trovano ad aver avuto una riduzione del reddito percepito o una variazione nel nucleo familiare, provvedono a richiedere una revisione del canone di locazione e ciò determina la riduzione del canone medio di locazione.

La gestione degli immobili ERP registra un avanzo di euro 42.985 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 2025 sono state capitalizzate spese tecniche relative agli interventi costruttivi o di manutenzione straordinaria per euro 363.793.

Mentre si sono avuti costi esterni per progettazioni, collaudi e altre spese tecniche per l'importo di euro 4.696.

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

Il 05/05/2025 è stato approvato con delibera della GRT n.561 il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento delle risorse del Lode di Grosseto relative agli anni 2020-2022 dell'importo totale di euro 6.350.516.

Al 31/12/2025 gli interventi edilizi ERP sono i seguenti:

- lavori completati:

- Lavori di manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni del fabbricato sito in via Jugoslavia 9-11-13-15-17 nel comune di Grosseto – finanziato con fondi PNRR;
- Lavori di manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni del fabbricato sito in via Sergio Leone – Aldo Fabrizi nel comune di Grosseto – finanziato con fondi PNRR;
- Interventi di manutenzione di n. 2 alloggi in Pitigliano paese (Piazza San Gregorio fronte cattedrale), procedura di manifestazione d'interesse;
- Vari appartamenti di risulta in provincia di Grosseto (n.4 in Orbetello e n.6 Montieri/Follonica);

- in corso di costruzione (cantieri aperti):

- Direzione Lavori Nuova Costruzione in Grosseto Via Saffi EX ANAGRAFE (PINQUA/PNRR)
- Nuova Costruzione n.10 alloggi LOTTO BERLINGUER in Massa Marittima;
- Manutenzione straordinaria alloggi di risulta nel comune di Roccastrada;

- in corso di affidamento (gare in corso):

- Nuova costruzione n. 22 alloggi LOTTO 4 Loc. Stiacciole nel Comune di Grosseto;

- Nuova costruzione Opere di Urbanizzazione Via Sforzesca nel Comune di Grosseto;
- Intervento di manutenzione straordinaria in Porta Medina a Orbetello con annessi riassegnazione di n.3 alloggi ERP;

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

- Intervento di manutenzione straordinaria in Via Nenni a Orbetello;

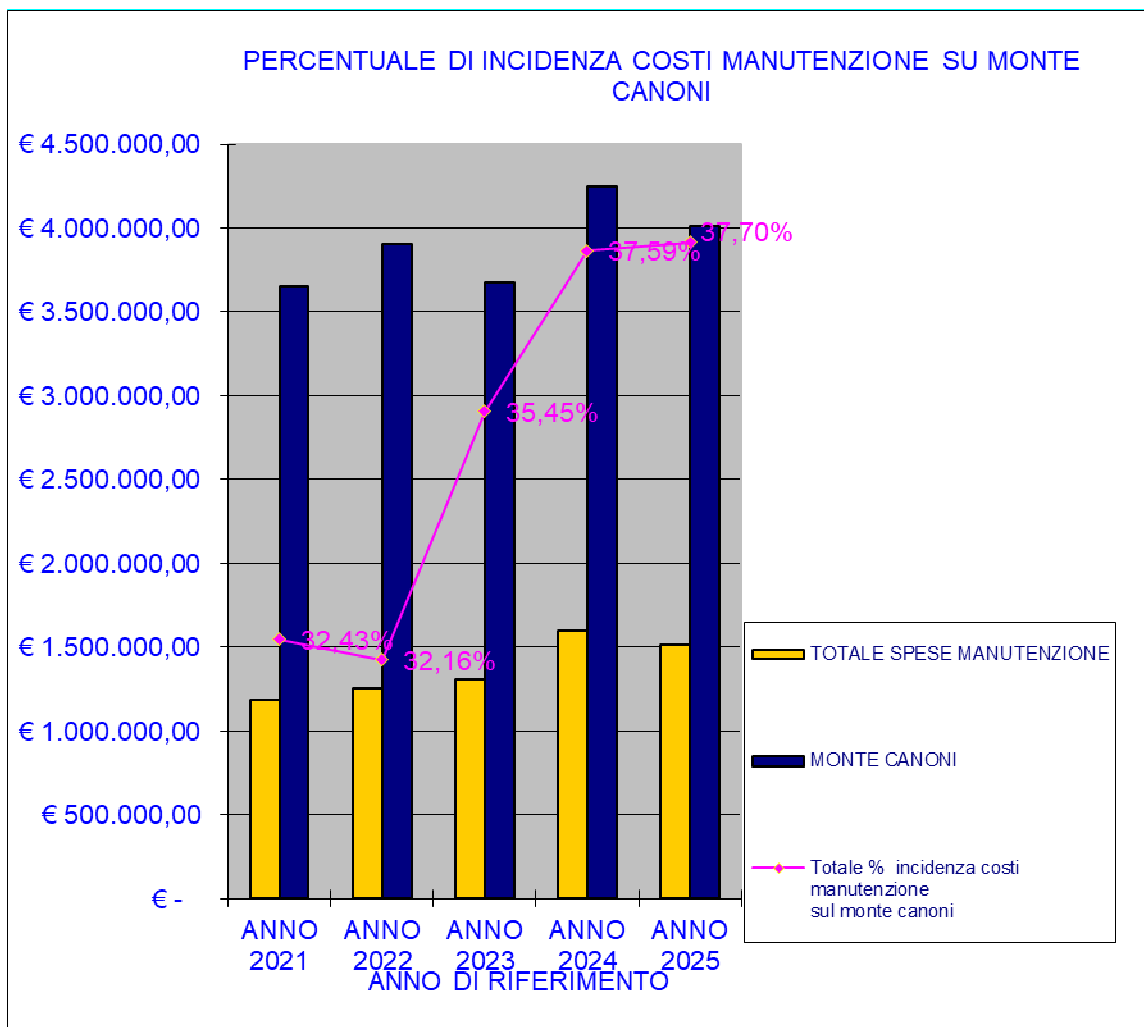
- in corso di progettazione esecutiva:

- Nuova costruzione n. 38 alloggi in Via Sforzesca nel Comune di Grosseto;

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

<b>RIEPILOGO MANUTENZIONE IMMOBILI ERP E INCIDENZA SU MONTE CANONI</b>			
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Richieste di intervento manutenzione	903	885	838
Numero di riassegnazioni	87	85	79
Rimborsi costi manutenzione a condomini	162	185	140
Spese man.ordinaria	€ 500.146,07	€ 401.974,54	€ 338.102,70
Spese man. Straordinaria	€ 477.317,39	€ 399.824,64	€ 555.350,47
Rimborsi ai condomini	€ 977.463,46	€ 795.846,47	€ 410.329,41
<b>Totale spese di manutenzione</b>	<b>€ 1.513.190,35</b>	<b>€ 1.597.645,55</b>	<b>€ 1.303.782,58</b>
Ricavi per canoni di locazione alloggi ERP	€ 4.013.694,46	€ 4.250.269,49	€ 3.677.469,12
<b>% di incidenza costi manutenzione sul monte canoni</b>	<b>37,70%</b>	<b>37,59%</b>	<b>35,45%</b>

	<i>ANNO 2021</i>	<i>ANNO 2022</i>	<i>ANNO 2023</i>	<i>ANNO 2024</i>	<i>ANNO 2025</i>
<b>TOTALE SPESE MANUTENZIONE</b>	<b>€ 1.185.133,75</b>	<b>€ 1.254.607,01</b>	<b>€ 1.303.782,58</b>	<b>€ 1.597.645,65</b>	<b>€ 1.513.190,35</b>
<b>MONTE CANONI</b>	<b>€ 3.654.064,87</b>	<b>€ 3.900.733,60</b>	<b>€ 3.677.469,12</b>	<b>€ 4.250.269,49</b>	<b>€ 4.013.694,46</b>
Totale % incidenza costi manutenzione sul monte canoni	32,43%	32,16%	35,45%	37,59%	37,70%



Come si evince dalla tabella il numero delle richieste di intervento per lavori di manutenzione negli alloggi assegnati nel 2025 è aumentato rispetto a quello dell'esercizio precedente, sono stati effettuati 903 lavori di manutenzione contro i 885 dell'anno precedente e di conseguenza è aumentata anche la spesa. Si è registrato un decremento delle richieste di rimborso da parte dei condomini.

Il numero degli interventi di manutenzione sugli alloggi di risulta è incrementato rispetto all'anno precedente: sono stati mantenuti 87 alloggi contro gli 85 dell'anno precedente.

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. Inoltre, occorre ricordare come l'Ufficio manutenzione non possa, durante l'anno, gestire la manutenzione di un numero maggiore di alloggi, sia perché l'impegno dei dipendenti è già massimo, (ogni alloggio è un cantiere e quindi necessita di piani di sicurezza dedicati, notifiche preliminari, spesso anche della redazione di pratiche edilizie, di progetti termici, di controlli puntuali da parte della DL e del CSE, nonché di una sua precisa contabilità), sia perché deve essere rispettato il budget destinato alla manutenzione, tanto che ogni anno dobbiamo attingere ad altri finanziamenti. Si ricorda che l'EPG spa, deve provvedere al sostenimento dei costi di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria principalmente con gli introiti dei canoni di locazione fatturati agli assegnatari degli alloggi ERP, così come previsto dalla LR 2/2019 e solo marginalmente e sporadicamente può contare su finanziamenti regionali e/o statali; nell'anno 2025 sono stati eseguiti lavori di Manutenzione Straordinaria a fabbricati Erp finanziati per complessivi euro 821.473.

## Morosità

Considerando la particolare categoria di cui fanno parte gli assegnatari degli alloggi di Erp, ovvero persone spesso in forte disagio economico-sociale i risultati comprensibili come spesso nei bilanci dei soggetti gestori dell'edilizia residenziale pubblica un dato negativo sia rappresentato dalla morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione ed accessori. Sotto questa voce 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 2025, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, si attesta sul 5,46%, in leggera diminuzione rispetto al dato registrato in pari data per il 2024 (5,97%).

Il dato della "morosità storica", sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta del 0,81%, in lieve calo rispetto al 0,91% registrato nell'anno precedente.

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 2025 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell'attivo circolante di ulteriori euro 15.000.

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

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

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 260.486 mentre i costi e gli oneri di competenza (compresi gli ammortamenti per euro 126.613, l'I.M.U. per euro 42.237, le spese di manutenzione degli stabili per euro 7.399 e le imposte sul reddito dell'esercizio per euro 14.462) ammontano complessivamente a euro 216.712, si registra pertanto un utile di questa gestione di euro 43.774.

Fra gli immobili di proprietà della Società sono annoverati i 16 alloggi situati in Via Orcagna a Grosseto, la cui costruzione è terminata alla fine del 2022. Dal 2024 tutti e 16 gli alloggi risultano locati.

### 3) Gestioni diverse per conto terzi

In queste attività sono stati considerati i proventi derivanti dai corrispettivi dell'1,50% della gestione rientri, dai corrispettivi e dai rimborsi per il funzionamento della commissione alloggi nell'ambito delle funzioni previste dall'art. 4 della legge regionale 77/1998, dai rimborsi per l'istruttoria delle pratiche di vendita degli alloggi di Erp, e dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale nonché il compenso relativo al servizio tecnico di ingegneria per supporto al RUP e direzione lavori.

Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 62.879 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 28.223 con un utile di euro 34.656.

<b>Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.</b>		Unità immobiliari n.
<b>31/12/2025</b>		
Stabili di proprietà		
-locali ad uso diverso da abitazione concessi in locazione		24
-Via Orcagna Grosseto		16
	<i>totale</i>	<b>40</b>
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione		
-Comune di Arcidosso		24
-Comune di Casteldelpiano		0
-Comune di Capalbio		18
-Comune di Cinigiano		21
-Comune di Castellazzara		14
-Comune di Campagnatico		16
-Comune di Castiglione della Pescaia		97
-Comune di Civitella Paganico		12
-Comune di Follonica		273
-Comune di Gavorrano		86
-Comune di Grosseto + prefettura		1.517
-Comune di Isola del Giglio		10
-Comune di Magliano in Toscana		9
-Comune di Manciano		46
-Comune di Monteargentario		238
-Comune di Montieri		28
-Comune di Monterotondo		17
-Comune di Massa Marittima		69
-Comune di Orbetello		372
-Comune di Pitigliano		73
-Comune di Roccalbegna		7
-Comune di Roccastrada		78
-Comune di Scansano		25
-Comune di Santa Fiora		20
-Comune di Scarlino		15
-Comune di Sorano		61
-Comune di Seggiano		3
	<i>totale</i>	<b>3.149</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi		
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato		
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei comuni		63
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione		
	<i>totale</i>	<b>63</b>
	<b>totale patrimonio gestito</b>	<b>3.252</b>

## **Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita**

Alla fine dell'esercizio 2025 si hanno rimanenze finali relative agli immobili per interventi edilizi destinati alla vendita per complessivi euro 1.672.274, le quali sono costituite da:

- 1) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 destinato a Centro Servizi per euro 142.486;
- 2) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 223.513;
- 3) Terreno edificabile in Grosseto Peep Stiacciole lotto 5 per costruzione abitazioni destinate alla vendita (edilizia convenzionata) per euro 806.098;
- 4) Terreno edificabile in Grosseto via Mestre per costruzione abitazioni destinate alla vendita (libero mercato) per euro 500.177.

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

La diminuzione del valore delle rimanenze relative al Terreno edificabile posto in Grosseto Peep Stiacciole lotto 4 si deve al futuro cambio di destinazione delle costruzioni da abitazioni destinate alla vendita a costruzioni di abitazioni rientranti nel patrimonio ERP. Infatti è stato approvato l'intervento di costruzione di nuovi alloggi ERP che sarà in parte finanziato con il POR-risorse 2020-2022-GRT.561/2025 ed in parte con le risorse PNEA DPCM 16/07/2009.

## **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.patr.abit.	€ 70.541	= 0,42%	0,46%
	capitale investito	€ 16.694.498		
ROS	Risult.oper.al lordo q.ta ris.dest.rigual.patr.abit.	€ 70.541	= 1,36%	1,52%
	ricavi	€ 5.200.011		
ROE	Utile netto d'esercizio	€ 78.430	= 1,08%	0,62%
	Capitale proprio	€ 7.269.921		

## **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	€ 1.597.225 27	=	€ 59.156	€ 53.730
costi del personale valore della produzione	€ 1.597.225 € 5.200.011	=	30,72%	29,27%
costo degli organi sociali valore della produzione	€ 68.895 € 5.200.011	=	1,32%	1,28%
costo del personale alloggi e locali gestiti	€ 1.597.225 3.252	=	€ 491	€ 478
valore della produzione addetti	€ 5.200.011 27	=	€ 192.593	€ 183.538
ricavi per canoni di locazione valore della produzione	€ 4.271.790 € 5.200.011	=	82,15%	84,64%
ricavi per canoni di locazione e accessori valore della produzione	€ 4.473.396 € 5.200.011	=	86,03%	88,23%
alloggi locati/gestiti addetti	3.252 27	=	120,44	112,41
canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile	€ 106,22 € 388,02	=	27,37%	29,51%

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

Nel corso del 2025 registra l'uscita per pensionamento di una unità lavorativa dell'area amministrativa avvenuta al 31/05/2025 ed l'ingresso di n. 2 unità lavorative, una il 01/04/2025 e una il 01/06/2025, ambedue nell'area amministrativa.

Le ore di assenza nell'esercizio 2025 sono state:

- per malattia: 470
- per maternità: 1.275
- per permessi vari: 735

Al 31/12/2025 il personale risulta essere di 27 unità così distribuito:

	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI
Uomini (numero)	1	2	12
Donne (numero)		1	11
Età media (anni)	62	59	49,78
Anzianità lavorativa (anni)	22	66	279,75
Contratto a tempo indeterminato	1	3	23
Titolo di studio: Laurea	1	2	13
Titolo di studio: Diploma		1	10
Titolo di studio: Licenza media			0
Costo medio del personale	168.864	98.299	49.281

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 2025.

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**

Ai sensi dell'art.2428 n.1 del Codice Civile si forniscono le seguenti 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.

Nel corso dell'esercizio non sono state inflitte alla società sanzioni per reati o danni ambientali.

Specifiche e tempestive informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significati impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

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

Come previsto dall'art.2428 n.1 del Codice Civile si rende conto dei rischi, ovvero di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e quindi che potrebbero ostacolare la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo i rischi finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

#### **Rischi non finanziari**

Non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società

#### **Rischi da prodotti finanziari**

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n.6-bis dell'art.2428 c.c. e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

#### **Altri rischi**

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

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

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

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

<b>Crediti per quote condominiali anticipate alla data del</b>	<b>31/12/22</b>	<b>31/12/23</b>	<b>31/12/24</b>	<b>31/12/25</b>
- anticipazioni q.te condominiali per assegnatari	63.014	54.184	61.509	59.614
- crediti verso assegnat. per recup. q.te condom. anticip.	116.716	124.346	170.377	182.400
Totale	179.730	178.530	231.886	<b>242.014</b>

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

- all'eventuale esito negativo del contenzioso con l'INPS sulla contribuzione minore, relativa al personale dipendente, che potrebbe comportare un esborso coperto con il Fondo Rischi per contribuzione minore INPS, che alla data del 31/12/2024 ammonta ad euro 452.275.
- al rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, in riferimento alla direttiva europea relativa al salvataggio delle banche in difficoltà, il cosiddetto bail in. Pertanto si dovrà essere sempre attenti e vigili sull'andamento degli istituti bancari per limitare il più possibile questo rischio.
- aumento della morosità degli assegnatari nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, dovuto alle loro ridotte capacità reddituali e finanziarie.

#### Rischi economici

La situazione geo-politica attuale, dove al conflitto bellico russo-ucraino, ai dazi imposti dagli Usa ai prodotti locali, si aggiunge il nuovo scontro fra Israele e Iran, fa temere un innalzamento ulteriore dei costi energetici e in generale un aumento dell'inflazione che colpirà i costi di gestione con ovvie ripercussioni negative sul bilancio anche della nostra società.

Per ridurre i costi energetici, la società ha aderito 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 95.978, 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 97,26 del 2023 ad euro 112,37.

Nel corso dell'anno 2024 sono stati venduti n. 1 alloggi di ERP con la Legge 5/2014.

Le altre gestioni immobiliari complessivamente conseguono l'utile di esercizio di euro 44.771.

### **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**

Ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella ormai attualmente svolta è connessa a decisioni politiche assunte a livello nazionale, regionale e comunale che si possono ritenere estranee a questa relazione.

Considerando lo scenario in cui la società opera e soprattutto quello in cui, alle condizioni date, si troverebbe ad operare nei prossimi anni, dobbiamo evidenziare che:

- La situazione economico-sociale dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi pubblici è resa sempre più critica dalla forte crisi economica che il nostro paese sta attraversando a causa dei conflitti bellici a livello mondiale. Dato che la principale fonte di introito della EPG spa è rappresentata dall'incasso dei canoni di locazione, si può facilmente comprendere quali riflessi potrà avere la tale tendenza negativa sui futuri introiti. Altra criticità è rappresentata, come già detto, dall'anticipazione delle quote condominiali per conto degli assegnatari degli alloggi in gestione, che vengono successivamente addebitati a rate nei bollettini mensili inviati agli assegnatari. Tale situazione generalmente crea crescente morosità tra gli utenti,
- Essendo i proventi derivanti dai canoni di locazione l'unica fonte di finanziamento diretto della società su cui programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, nonché la manutenzione degli alloggi di risulta, si può facilmente comprendere, per le motivazioni sopra richiamate, come le risorse proprie disponibili a tali fini tendano a diminuire progressivamente. Va inoltre considerato che il patrimonio ERP in gestione è vetusto e perciò richiede manutenzioni sempre più frequenti e sempre più consistenti. Pertanto, per far fronte ai sempre maggiori interventi di manutenzione, sarà sempre più ridotta la quota di risorse da destinare alla riqualificazione del patrimonio ERP come previsto dall'art. 29 della L.R.T 2/2019.

Nonostante quanto su esposto, per il futuro prossimo 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 2025 cantieri per la costruzione di circa 30 alloggi di ERP, oltre a varie manutenzioni straordinarie di notevole rilievo.

- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

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 comma 1 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.

Il 19/11/2024 è stata rinnovata 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 comma 1, la redazione e pubblicazione della Relazione sul Governo Societario prevista dall'art. 6.

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

In base alle definizioni del Testo Unico sulle società a partecipazione pubblica, l'Edilizia Provinciale Grossetana Spa si configura quale società in house sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi dell'art. 1, lett. d, D.Lgs. n.175/2016 e dell'art. 5 co. 5 del D.Lgs. n.50/2016 (Codice degli appalti pubblici).

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

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

a) **Disciplina e limiti in materia del personale**

L'art. 19 comma 1 del D.Lgs. 175/2016 conferma che la selezione del personale delle società pubbliche devono seguire le procedure di evidenza pubblica e devono garantire il rispetto, oltre che dei principi di trasparenza, pubblicità ed imparzialità, anche di quelli previsti dall'art. 35 comma 3 del D.Lgs.165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure di selezione, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori. Con delibera n.3/136 del 27/02/2017 è stato approvato il Regolamento per il reclutamento del personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del d.Lgs. 165/2001.

b) **Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture**

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa applica le disposizioni e le procedure previste dal D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" in relazione alle varie tipologie dei procedimenti di gara.

- c) Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari  
Per la società vige l'obbligo previsto dalla Legge 136/2010 della tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti e finanziamenti pubblici, la stessa legge vieta l'uso del contante e dispone l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati tenuti all'applicazione del Codice dei contratti. Questo comporta che gli ordinativi di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il CIG (codice identificativo gara) attribuito dall'AVCP (autorità di vigilanza sui contratti pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e se obbligatorio anche il CUP (codice unico progetto).
- d) Disciplina dei pagamenti di importo superiore ad euro 5.000  
La società, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 48-bis del DPR 602/1973, prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento di importo superiore ai euro 5.000 effettua la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione per assicurarsi che il beneficiario del versamento non sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento.
- e) Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi  
La società rispetta la disciplina di cui all'art.1, commi 718 e ss. della L.296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1, comma 727 della L.244/2007 che fa riferimento all'art.84 del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art.5 del D.L. 78/2010.
- f) Organismo di Vigilanza  
In ottemperanza delle disposizioni previste dal D.Lgs.8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica" è stato adottato con delibera n. 1/133 del 28/11/2016 il MOG - Modello Organizzativo di Gestione e nella successivo consiglio di amministrazione del 19/12/2016 n.10/134 è stato nominato l'Organismo di Vigilanza poi rinnovato nel CdA n.3/205 del 28/0/2025 per il triennio 2025-2027. Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e al controllo in ordine al funzionamento del Modello organizzativo della società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.
- g) Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.Lgs. 33/1013 e Legge 114/2014  
Le norme previste dall'art. 22 del D.Lgs. n.33/2013 e dall'art.1 della Legge 190/2013 impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche. Alle società "in house" ed alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 del D.Lgs. 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.
- h) Piano di prevenzione della corruzione – Legge n. 190/2012  
Con delibera del CdA n. 2/204 del 13 febbraio 2025 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza valido per il periodo 2024-2026, puntualmente pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet aziendale.

Grosseto, li 26 Marzo 2026

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](mailto:epgspa@legalmail.it)

---

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

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

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

**ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2025**



# 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 31/12/2025*

### INDICE DEL DOCUMENTO

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

## 1. PREMESSA

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

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

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

## 2. IL TUSP E LE ALTRE DISPOSIZIONI NORMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

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

### ASSETTO PROPRIETARIO

L'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. è stata costituita con atto del Notaio Roberto Baldassarri in data 18 dicembre 2003 (rep. n. 13.618) tra i comuni della provincia di Grosseto con un capitale sociale di euro

4.000.000, suddiviso in 4.000.000 di azioni nominative del valore nominale di euro uno cadauna, così ripartito fra i comuni firmatari della convenzione del LODE Grossetano:

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

#### GOVERNO SOCIETARIO

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

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

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

L'Assemblea dei Soci da statuto:

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

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

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

- Mario Pellegrini, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- Alberto Bertinelli, Consigliere;
- Anna Maria Schimenti, Consigliere;
- Davide Novelli, Consigliere;
- Silvia Tiengo, 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;
- Silvia Pieraccini, Sindaco effettivo.

La Revisione Legale dei conti è affidata al Dott. Alessandro Michelotti.

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

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

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

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

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

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

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

1. A fornire annualmente al LODE, entro il mese di gennaio, un rapporto riferito all'anno precedente contenente le informazioni concordate con la stessa, nonché le proposte di sviluppo dell'attività di ERP al fine di consentire la definizione dei programmi strategici.
2. A fornire ai Comuni associati, singolarmente intesi, entro il mese di aprile, un prospetto contenente le previsioni delle entrate e delle uscite degli stessi, connesse alla gestione del patrimonio gestito per l'anno successivo.

3. A fornire a ciascuno dei Comuni associati entro il mese di aprile un prospetto contenente le entrate e le uscite direttamente imputabili agli stessi, connesse alla gestione del patrimonio gestito intervenute nell'anno precedente.
4. A collaborare con i Comuni associati per l'integrazione dei loro sistemi informativi ed informatici al fine di assicurare la reciproca piena conoscenza degli archivi di dati e dei provvedimenti assunti nell'ambito delle rispettive competenze
5. A fornire tutti i dati e i chiarimenti richiesti dalla Conferenza LODE

### **STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO**

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

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

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

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3 del D.Lgs.175/2016, ed in considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta, nell'annualità 2024, non sono stati adottati gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3 dell'articolo 6 del D.Lgs.175/2016.

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

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento dell'attività aziendale prevede il Regolamento di utenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato dalla Regione Toscana con delibera GR n.608/1998 integrato col protocollo d'intesa stipulato tra l'Ater e le OOSS d'utenza in data 30/12/1999. Con delibera n.203/6 del 19/12/2024 è stato redatto ed approvato il nuovo Regolamento di utenza e il Regolamento delle autogestioni; e con delibera n.203/7 del 19/12/2024 è stata adottata la Carte dei Servizi. Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche i regolamenti approvati ed il MOG che viene aggiornato annualmente, compresi tutti gli allegati e la sezione che contiene le misure di prevenzione della corruzione della trasparenza.

### **3. DEFINIZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE**

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

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

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

Inoltre, la società, come previsto dall'art.2086 c.c. al comma 2, modificato dal nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, *"ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi"*

dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale". In seguito a tale introduzione normativa, la Società ha implementato una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività una possibile crisi d'impresa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

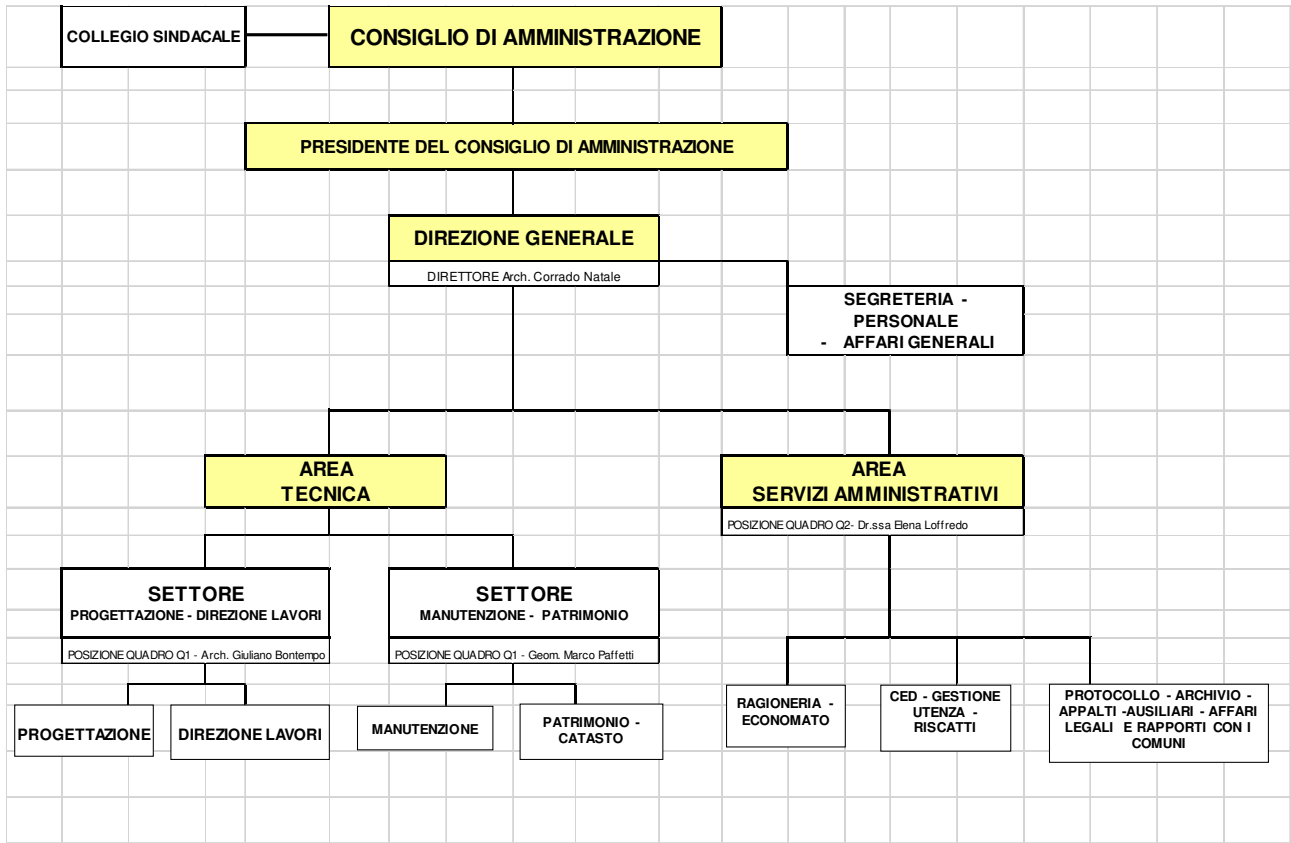
##### **ASSETTI ORGANIZZATIVI E AMMINISTRATIVI**

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

QUESITO	RISPOSTA	ADEGUATO
---------	----------	----------

1. L'impresa è dotata di un organigramma formalizzato e comunicato all'interno dell'organizzazione?	Si No	Si No
2. In caso di risposta affermativa alla precedente domanda, qual è il modello di struttura organizzativa adottato?	Semplice <b>Funzionale</b> Divisionale A matrice Per progetti Per processi Altro _____	Si No
3. L'impresa è dotata di un funzionigramma formalizzato e comunicato al suo interno?	Si No	Si No

L'organigramma della società può essere così rappresentato:



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

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

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

L'organizzazione aziendale si articola in 2 maxi aree:

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

L'Area Tecnica è a sua volta suddivisa in:

- SETTORE PROGETTAZIONE/DIREZIONE LAVORI: responsabile Arch. Giuliano Bontempo-livello Q2. Fanno parte di questo settore oltre al responsabile altri 3 dipendenti, laureati in ingegneria-livello A3. Svolgono attività altamente specializzate di progettazione, direzioni cantieri, direttori dei lavori e responsabili della sicurezza sui cantieri, RUP, etc.
- SETTORE MANUTENZIONE E PATRIMONIO: responsabile Geom. Marco Paffetti – livello Q1 riveste anche il ruolo di vice-Direttore. Nel settore Manutenzione sono impiegati 4 geometri, di cui uno con livello A3 con funzione di coordinatore, 2 con livello B1 e 1 con livello B3. Nel settore Patrimonio lavorano due unità di cui 1 con funzioni di coordinatore livello A3 e l'altra unità con livello B3. Questa area si occupa principalmente della programmazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi in gestione, valutazione danni, direzione dei lavori, Rup, rapporti con condomini per lavori di manutenzione sulle parti comuni, gestione dei finanziamenti ricevuti indirizzati alla manutenzione alloggi, e più in generale gestione del patrimonio immobiliare e catastale in gestione.

- AREA AMMINISTRATIVA: responsabile area tecnica Dott.ssa Elena Loffredo, inquadrata con il livello Q2.

L'Area Amministrativa è a sua volta suddivisa in:

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

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

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

Ogni comunicazione viene protocollata dall'Ufficio Protocollo.

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

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

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

#### Norme procedurali

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

Sono inoltre stati adottati vari regolamenti: Regolamento dell'utenza, Regolamento delle Autogestioni, Regolamento del Personale, Regolamento dell'economista, Regolamento della Ragioneria, la Carta dei Servizi. La società ha adottato il MOG-Modello di Organizzazione Gestione e Controllo- nel quale è ben evidenziato il sistema di controllo interno relativo ai processi operativi ed autorizzativi che regolano ogni singola procedura delle attività specifiche delle varie aree.

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

In data 19/11/2024 la società ha rinnovato 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, certificazione confermata nella verifica effettuata dalla Bureau Veritas Italia Spa del 11/04/2024.

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

#### Poteri e Deleghe

L'Assemblea n. 61 del 28/04/2025 ha nominato il nuovo consiglio di amministrazione che rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2027, viene nominato Presidente del CdA il Rag. Mario Pellegrini.

Con delibera del CdA n. 207 del 05/06/2025 vengono conferiti al Presidente del CdA i seguenti poteri e conferite le relative deleghe:

1. A norma dell'art.13 dello Statuto al presidente spetta la firma sociale e la rappresentanza della società di fronte a terzi ed in giudizio,
  2. Sono attribuiti al Presidente alcuni poteri di ordinaria amministrazione;
  3. Sono attribuiti al Presidente i seguenti poteri:
- la gestione di tutte le comunicazioni, informazioni, chiarimenti, ammonizioni, ordini di servizio e notifiche verso l'esterno riguardanti lo svolgimento delle attività proprie della Società ed indirizzate verso i cittadini in genere, l'utenza, i fornitori, gli appaltatori, i professionisti incaricati, Enti pubblici, ditte, Imprese ed altri soggetti per l'ordinaria gestione;
  - richiedere pareri, autorizzazioni, permessi a costruire, S.C.I.A. e allacciamento;
  - concludere e stipulare i contratti di locazione degli utenti e loro rinnovo;
  - l'indizione dei procedimenti di gara, ivi comprese le determinazioni a contrarre, per gli affidamenti di appalti di lavori, forniture e servizi di cui al codice dei contratti pubblici.
  - Il conferimento degli incarichi di RUP, di Progettista, di Direttore dei lavori e/o dell'esecuzione del contratto, di coordinatore alla sicurezza, per i contratti pubblici di lavori, forniture e servizi.
  - la conclusione, la stipula di contratti di appalto di lavori, forniture e servizi con gli operatori economici per i quali il C.d.a. ha approvato l'aggiudicazione definitiva o proposti dal responsabile ufficio o Responsabile del procedimento, per gli affidamenti diretti del RUP ai sensi della normativa esistente in materia di lavori pubblici. Ivi compresa la liquidazione dei corrispettivi contrattuali.
  - gestire i rapporti con gli inquilini relativi alla conduzione delle uu.ii. per le questioni e le connesse cause relative alle procedure di sfratto, ivi comprese le varie procedure esecutive e le relative cause di recupero crediti (ivi comprese le quote condominiali) in ogni loro fase e grado di giudizio);
  - rilasciare quietanze e consensi alla cancellazione delle ipoteche e/o del riservato dominio gravanti sugli immobili

- la sottoscrizione degli atti di rettifica, ricognitivi e aggiuntivi sugli atti notarili, come ad esempio quelli di cessione degli immobili ERP, previa adozione di delibera del cda
- presentare le denunce di nuovo accatastamento e/o di variazione degli immobili;
- Richiedere interventi di manutenzione
- assumere o delegare la funzione di presiedere delle Commissioni di gara d'appalto per forniture, servizi e/o lavori;
- costituire tutte le Commissioni di gara con personale interno alla Spa;
- ordinare il pagamento e l'incasso relativi a tutte le operazioni finanziarie della società congiuntamente al Responsabile del Servizio di Ragioneria a titolo di riscontro contabile;
- Emettere certificati di pagamento. Liquidare le retribuzioni fisse e variabili e le altre competenze ai dipendenti
- Proporre al CDA i provvedimenti disciplinari;
- Proporre al CDA il passaggio di livello e/o di area del personale secondo le procedure previste dal regolamento approvato con deliberazione del consiglio n° 1 / 10 del 22/12/2004
- curare l'esecuzione delle delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione;
- curare e assicurarsi della puntuale osservanza di ogni normativa in materia civile, penale e tributaria comunque concernente la Società e l'attività da essa svolta;
- firmare la corrispondenza della Società;
- disporre l'apertura di conti correnti bancari di corrispondenza e di altri conti separati o speciali; provvedere al deposito di somme, titoli e valori; eseguire prelievi in contanti dai conti correnti intestati alla Società, entro il limite di Euro 5.000;
- girare per l'incasso o per lo sconto assegni, tratte, cambiali e in genere ordini o mandati di pagamento in favore della Società senza limiti di importo;
- esigere ed incassare somme a qualunque titolo dovute alla Società, rilasciando quietanza; procedere alla cessione di crediti sia pro soluto che pro solvendo;
- procedere ad atti conservativi o cautelativi; far elevare protesti; presentare istanze per dichiarazioni di fallimento e conseguente insinuazione di crediti;
- concedere a terzi mandati e procure ad negocia entro i limiti delle attribuzioni ad Egli conferite ai sensi della presente delibera;
- nominare e revocare avvocati e procuratori alle liti quando trattasi di incarichi fiduciari non configurabili come servizi legali.

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

- la gestione di tutte le comunicazioni, informazioni, chiarimenti, ammonizioni, ordini di servizio e notifiche verso l'esterno riguardanti lo svolgimento delle attività proprie della Società ed indirizzate verso i cittadini in genere, l'utenza, i fornitori, gli appaltatori, i professionisti incaricati, Enti pubblici, ditte, Imprese ed altri soggetti per l'ordinaria gestione;
- richiedere pareri, autorizzazioni, permessi a costruire, S.C.I.A. e allacciamento;
- concludere e stipulare i contratti di locazione degli utenti e loro rinnovo;
- l'indizione dei procedimenti di gara, ivi comprese le determine a contrarre, per gli affidamenti di appalti di lavori, forniture e servizi di cui al codice dei contratti pubblici.
- Il conferimento degli incarichi di RUP, di Progettista, di Direttore dei lavori e/o dell'esecuzione del contratto, di coordinatore alla sicurezza, per i contratti pubblici di lavori, forniture e servizi.
- la conclusione, la stipula di contratti di appalto di lavori, forniture e servizi con gli operatori economici per i quali il C.d.a. ha approvato l'aggiudicazione definitiva o proposti dal responsabile ufficio o Responsabile del procedimento, per gli affidamenti diretti del RUP ai sensi della normativa esistente in materia di lavori pubblici. Ivi compresa la liquidazione dei corrispettivi contrattuali.
- gestire i rapporti con gli inquilini relativi alla conduzione delle uu.ii. per le questioni e le connesse cause relative alle procedure di sfratto, ivi comprese le varie procedure esecutive e le relative cause di recupero crediti (ivi comprese le quote condominiali) in ogni loro fase e grado di giudizio);
- la rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio per le questioni e le connesse cause di ogni tipo che dovessero impegnare la Società in ogni loro fase e grado, riconoscendo al Direttore i relativi poteri di firma;
- rilasciare quietanze e consensi alla cancellazione delle ipoteche e/o del riservato dominio gravanti sugli immobili
- La sottoscrizione degli atti di rettifica, ricognitivi e aggiuntivi sugli atti notarili, come ad esempio quelli di cessione degli immobili ERP, previa adozione di delibera del cda
- presentare le denunce di nuovo accatastamento e/o di variazione degli immobili;
- Richiedere interventi di manutenzione

- assumere o delegare la funzione di presiedere delle Commissioni di gara d'appalto per forniture, servizi e/o lavori;
- costituire tutte le Commissioni di gara con personale interno alla Spa;
- ordinare il pagamento e l'incasso relativi a tutte le operazioni finanziarie della società congiuntamente al Responsabile del Servizio di Ragioneria a titolo di riscontro contabile;
- Emettere certificati di pagamento. Liquidare le retribuzioni fisse e variabili e le altre competenze ai dipendenti
- articolare l'orario di lavoro del personale;
- gestire il personale (ferie, permessi, congedi, aspettative, autorizzazioni lavoro straordinario);
- proporre al Consiglio di Amministrazione la realizzazione di piani di formazione ed aggiornamento del personale;
- Proporre al presidente e al cda il passaggio di livello e/o di area del personale secondo il regolamento approvato con deliberazione del consiglio n° 1 / 10 del 22/12/2004.
- organizzare gli uffici e lo spostamento del personale;
- transigere su crediti commerciali fino al limite di Euro 3.000; rinunciare a giudizi ordinari o sommari o a procedimenti di esecuzione forzata fino al limite di Euro 3.000;
- concedere a terzi mandati e procure ad negocia entro i limiti delle attribuzioni ad Egli conferite ai sensi della presente delibera;
- nominare e revocare avvocati e procuratori alle liti quando trattasi di incarichi fiduciari non configurabili come servizi legali.

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

Inoltre:

Il Cda 207 del 05/06/2025, conferma come sostituto del Direttore in caso di sua assenza o impedimento il **Geom. Marco Paffetti**, unica posizione di **Quadro Q1**, responsabile dell'area Patrimonio e Manutenzione della Società, affidandogli i seguenti compiti:

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

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

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

L'orientamento del Codice della Crisi e dell'insolvenza, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibili crisi, è stato preso come base per associare all'analisi dei dati consuntivi (effettuata tramite la classica rilevazione degli indici riportati nella relazione sulla gestione, alla quale si fa esplicito rimando, ed all'analisi del rendiconto finanziario 2025) quella dei dati preventivi 2025 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

- a) **Analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2025
- b) **Analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2025
- c) **Analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs.14/2019
- d) **Analisi quantitativa**, basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie
- e) **Analisi qualitativa** indicatori di cui art. 15 e 25 del D.Lgs.14/2019
- f) **Analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità
- g) **Analisi qualitativa** rischi per cause civili e/o amministrative

a) ANALISI QUANTITATIVA – in base al rendiconto finanziario 2025

Il rendiconto finanziario evidenzia una diminuzione delle disponibilità liquide di circa euro 500.000. Tale diminuzione è in parte dovuta al sostenimento di costi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria che saranno finanziati da fondi regionali ma per i quali non è ancora avvenuta l'erogazione perché in fase di definizione della pratica.

Va inoltre evidenziato come l'anno dispari appena concluso è l'anno in cui i ricavi per canoni di locazione degli alloggi ERP, e di conseguenza i relativi incassi, diminuiscono a causa del ricalcolo dei canoni richiesto dagli assegnatari, dopo che nell'anno pari precedente, i canoni applicati avevano subito un aumento causato dall'adeguamento degli stessi a seguito dell'obbligo biennale di consegna delle autocertificazioni dei redditi degli assegnatari, così come previsto dalla LRT 2/2019 all'art. 28.

b) ANALISI QUANTITATIVA - in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2025

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

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>					
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.584.758,00	4.760.527,00	4.138.550,00	4.305.147,00	4.090.438,00
Variazioni delle rimanenze	0,00	0,00	0,00	-2.381.022,00	588.252,00
Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	584.106,00	243.297,00	121.146,00	2.689.028,00	115.265,00
Altri ricavi e proventi	31.147,00	318.764,00	34.019,00	55.893,00	22.930,00
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>5.200.011,00</b>	<b>5.322.588,00</b>	<b>4.293.715,00</b>	<b>4.669.046,00</b>	<b>4.816.885,00</b>
Costi esterni	3.337.087,00	3.278.181,00	2.641.650,00	2.440.662,00	2.986.981,00
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>1.862.924,00</b>	<b>2.044.407,00</b>	<b>1.652.065,00</b>	<b>2.228.384,00</b>	<b>1.829.904,00</b>
Costo del lavoro	1.597.225,00	1.558.177,00	1.468.687,00	1.504.488,00	1.397.982,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>265.699,00</b>	<b>486.230,00</b>	<b>183.378,00</b>	<b>723.896,00</b>	<b>431.922,00</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	195.158,00	405.430,00	173.556,00	293.575,00	170.826,00
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>70.541,00</b>	<b>80.800,00</b>	<b>9.822,00</b>	<b>430.321,00</b>	<b>261.096,00</b>
Q.ta risorse dest.riqualif.pat.rit.abit.pubbl.art.23 LR.96/97	-42.985,00	-95.978,00	-82.151,00	-436.424,00	-343.549,00
Proventi e oneri finanziari	93.005,00	130.594,00	119.634,00	70.852,00	108.194,00
<b>RISULTATO ORDINARIO ANTE IMPOSTE</b>	<b>120.561,00</b>	<b>115.416,00</b>	<b>47.305,00</b>	<b>64.749,00</b>	<b>25.741,00</b>
Imposte sul reddito	42.131,00	70.645,00	35.753,00	25.254,00	18.304,00
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>78.430,00</b>	<b>44.771,00</b>	<b>11.552,00</b>	<b>39.495,00</b>	<b>7.437,00</b>

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

*Principali indicatori della situazione economica*

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

<b>INDICE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>INDICI DI REDDITIVITA'</b>					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettico canoni/capitale investito	0,42	0,46	0,06	2,45	1,53
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canoni/ricavi	1,36	1,52	0,23	9,22	5,42
ROE - utile netto d'esercizio/capitale proprio	1,08	0,62	0,16	0,55	0,10

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

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

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

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

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

<b>Stato Patrimoniale Attivo riclassificato</b>					
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>CAPITALE CIRCOLANTE</b>	10.638.654,00	11.067.173,00	10.122.298,00	10.601.612,00	12.776.525,00
Liquidità immediate	6.934.046,00	7.411.756,00	6.462.821,00	6.987.935,00	6.815.752,00
Disponibilità Liquide	6.934.046,00	7.411.756,00	6.462.821,00	6.987.935,00	6.815.752,00
Liquidità differite	2.026.417,00	1.777.025,00	1.794.031,00	1.761.178,00	1.740.198,00
Crediti dell'attivo circolante a breve termine	1.988.787,00	1.697.051,00	1.684.694,00	1.678.489,00	1.705.428,00
Ratei e risconti attivi	37.630,00	79.974,00	109.337,00	82.689,00	34.770,00
Rimanenze	1.678.191,00	1.878.392,00	1.865.446,00	1.852.499,00	4.220.575,00
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	6.055.844,00	6.386.204,00	7.159.185,00	6.948.191,00	4.297.996,00
Immobilizzazioni immateriali NON ERP	0,00	0,00	67,00	417,00	5.607,00
Immobilizzazioni immateriali ERP	0,00	0,00	341.945,00	133.178,00	37.800,00
Immobilizzazioni materiali NON ERP	4.833.235,00	4.992.805,00	5.193.363,00	5.295.859,00	2.669.994,00
Immobilizzazioni materiali ERP	39.290,00	41.319,00	72.320,00	2.099,00	107.620,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti dell'attivo circolante a m/l termine	1.183.319,00	1.352.080,00	1.551.490,00	1.516.638,00	1.476.975,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	16.694.498,00	17.453.377,00	17.281.483,00	17.549.803,00	17.074.521,00
<b>Stato Patrimoniale Passivo riclassificato</b>					
	2025	2024	2023	2022	2021
<b>CAPITALE DI TERZI</b>	9.424.577,00	10.261.886,00	10.134.763,00	10.414.635,00	9.978.848,00
Passività a breve	5.815.337,00	6.496.520,00	6.428.475,00	6.593.011,00	6.423.792,00
Debiti Fornitori	106.132,00	143.628,00	281.722,00	162.537,00	220.061,00
Debiti Fornitori interventi edilizi	220.316,00	304.564,00	167.365,00	173.949,00	143.901,00
Acconti	1.000,00	1.000,00	1.000,00	4.380,00	1.000,00
Debiti tributari e previdenziali	164.239,00	195.616,00	135.104,00	186.843,00	136.558,00
Debiti verso altri finanziatori	1.870.100,00	2.491.694,00	2.919.942,00	2.644.513,00	2.612.226,00
Altri debiti	3.453.550,00	3.359.591,00	2.922.487,00	3.419.507,00	3.308.337,00
Ratei e risconti passivi	0,00	427,00	855,00	1.282,00	1.709,00
Passività a medio lungo termine	3.609.240,00	3.765.366,00	3.706.288,00	3.821.624,00	3.555.056,00
Trattamento di fine rapporto	862.068,00	861.133,00	830.638,00	759.650,00	693.858,00
Fondi per rischi ed oneri	846.809,00	846.809,00	646.809,00	876.464,00	726.464,00
Altri debiti a m/l termine	1.900.363,00	2.057.424,00	2.228.841,00	2.185.510,00	2.134.734,00
<b>CAPITALE PROPRIO</b>	7.269.921,00	7.191.491,00	7.146.720,00	7.135.168,00	7.095.673,00
Capitale sociale	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00	4.000.000,00
Riserve	3.191.491,00	3.146.720,00	3.135.168,00	3.095.673,00	3.088.236,00
Utile (perdita) di esercizio	78.430,00	44.771,00	11.552,00	39.495,00	7.437,00
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	16.694.498,00	17.453.377,00	17.281.483,00	17.549.803,00	17.074.521,00

*Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria*

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

INDICE	2025	2024	2023	2022	2021
<b>INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE</b>					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,20	1,13	1,00	1,03	1,65
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	1,80	1,72	1,52	1,58	2,48
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,41	1,33	1,20	1,24	1,25
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,44	0,41	0,41	0,41	0,42
<b>INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'</b>					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	1,83	1,70	1,57	1,61	1,99
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,41	1,33	1,41	1,54	1,58
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.692.261	€ 1.828.377	€ 2.447.896	€ 2.674.171	€ 2.664.732

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

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

Anche un indice di struttura secondario (capitale proprio + debiti consolidati) / impieghi fissi pari a 1,80 permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, dato che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità sono il 80% 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 44% 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 1,83 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 1,41 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

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

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

Il primo indicatore da prendere in considerazione è il patrimonio netto. Dovrà essere positivo e comunque al di sopra dei minimi di legge: al 31/12/2025 il Patrimonio Netto dell'Edilizia Provinciale Grossetana Spa risulta pari a 7.269.921 euro, rispettando entrambe le condizioni.

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

Negli *allegati 1-2-3* si riportano i prospetti di "Budget finanziario" utilizzati per il calcolo dell'indice dell'esercizio 2025.

Sia l'indice DSCR prospettico del primo semestre 2025 che quello relativo a tutto il 2025 è superiore ad 1, mettendo in evidenza come questa società non riscontri difficoltà nel pagare i propri debiti basandosi sui flussi di cassa generati nell'esercizio della sua attività, anche alla luce del fatto che questa società non ha alcun tipo di indebitamento bancario.

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

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

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

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

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

Si fa presente che nessuno di tali indicatori è stato superato dalla Edilizia Provinciale Grossetana spa per l'esercizio 2024.

- f) ANALISI QUALITATIVA – gestione della morosità

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

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

Il dato della morosità relativa al solo anno 2025, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, si attesta sul 5,46%, con una leggera diminuzione rispetto al dato registro in parti data per il 2024 (5,46%).

Il dato della "morosità storica", sempre calcolato tenendo conto dei tempi di pagamento della fattura relativa al mese di dicembre, risulta essere di poco inferiore a quello del 2024 (0,91%) ovvero 0,81%.

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 2025 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell'attivo circolante di ulteriori euro 15.000.

La seguente tabella riporta la percentuale di morosità al 31/12/2025 per anno di emissione:

<b>ANNO</b>	<b>MONTE CANONI E SERVIZI</b>	<b>MOROSITA' AL 31/12/2025</b>	<b>%</b>
2004	3.941.738,78	176,80	0,004
2005	3.761.440,52	562,89	0,015
2006	4.041.690,29	5.783,21	0,143
2007	4.246.783,84	4.078,20	0,096
2008	4.394.854,06	4.291,60	0,098
2009	4.172.313,69	8.813,08	0,211
2010	4.530.718,67	10.500,59	0,232
2011	4.242.684,28	6.177,86	0,146
2012	4.384.779,36	11.659,92	0,266
2013	4.218.910,60	10.308,16	0,244
2014	4.330.184,29	15.118,71	0,349
2015	4.283.293,57	16.078,51	0,375
2016	4.431.323,60	22.012,16	0,497
2017	4.297.109,09	29.531,77	0,687
2018	4.445.780,46	55.592,57	1,250
2019	4.446.921,88	55.007,43	1,237
2020	4.627.100,56	28.572,51	0,618
2021	4.400.299,64	45.273,93	1,029
2022	4.682.270,18	38.021,76	0,812
2023	4.492.198,09	55.581,80	1,237
2024	5.116.357,71	89.926,23	1,758
2025	4.846.417,96	264.816,11	5,464
<b>TOTALE</b>	<b>96.335.171,12</b>	<b>777.885,80</b>	<b>0,807</b>

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

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

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

E' ormai in essere da alcuni anni la controversia contro l'INPS per le problematiche inerenti le aliquote da applicare ai contributi minori per i dipendenti pubblici e privati della società, per la quale si è provveduto ad effettuare negli anni accantonamento ad apposito Fondo Rischi, che alla data del 31/12/2025 ammonta ad euro 452.275.

4.3 ATTIVITA' DI MONITORAGGI E REPORTING

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerato la dimensione e le caratteristiche nonché la struttura di *Governance* di cui l'azienda si è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2025.

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

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

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

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

- Il rendiconto finanziario consuntivo 2025 evidenzia un aumento delle giacenze di cassa, per le motivazioni già esplicitate nei documenti di bilancio, confermando ancora una volta la capacità della società di far fronte con regolarità alle proprie obbligazioni.
- L'analisi per indici non evidenzia alcuna criticità in nessuno degli aspetti presi in esame.
- Non si rilevano criticità tali da far presumere un pericolo per la continuità aziendale.
- Gli indicatori di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti anomali in merito al pagamento di debiti verso fornitori, dipendenti, Erario ed Istituti Previdenziali.
- La gestione della morosità presenta un andamento positivo, grazie alla particolare attenzione che l'azienda rivolge da sempre al contrasto di tale fenomeno.
- Non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale.

#### Principali Rischi e Incertezze

E' opportuno precisare che, considerata la particolare natura della società e dell'attività da essa svolta (gestione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni del LODE grossetano, regolata con Contratto di Gestione), nella quale i proventi caratteristici sono costituiti per oltre l'80% da canoni di locazione e accessori, un eventuale decremento di questi elementi, dovuto alla diminuzione del reddito degli assegnatari, alle vendite di alloggi di erp o alle 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 inflazione consistente che, ulteriormente aggravato dal conflitto armato Ucraina-Russia, fa registrare aumenti dei costi di carburanti, energia elettrica e conseguentemente di tutti i servizi e beni.

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

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

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

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

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

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

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

Il controllo interno si classifica in:

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

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

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 2025, 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, certificazione confermata in data 11/04/2024 con verbale n.14303314, 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 ad attestare ulteriormente la correttezza delle procedure, consentirà un notevole risparmio sulle spese per alcune attività tecniche che potranno essere svolte all'interno dell'ente.

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

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

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

Grosseto, 26 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente Rag. Mario Pellegrini

ALLEGATO 1

## BUDGET FINANZIARIO PREVISIONE ANNO 2025

	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
Disponibilità liquide	€ 7.411.756	€ 7.411.756	€ 7.381.856	€ 7.490.956	€ 7.527.856	€ 7.549.956	€ 7.620.056	€ 7.432.156	€ 7.453.256	€ 7.605.356	€ 7.698.456	€ 7.335.556	€ 6.359.221
Entrate/Uscite		-€ 29.900	€ 109.100	€ 36.900	€ 22.100	€ 70.100	-€ 187.900	€ 21.100	€ 152.100	€ 93.100	-€ 362.900	€ 580.100	€ 829.538
<b>Disponibile</b>	<b>€ 7.411.756</b>	<b>€ 7.381.856</b>	<b>€ 7.490.956</b>	<b>€ 7.527.856</b>	<b>€ 7.549.956</b>	<b>€ 7.620.056</b>	<b>€ 7.432.156</b>	<b>€ 7.453.256</b>	<b>€ 7.605.356</b>	<b>€ 7.698.456</b>	<b>€ 7.335.556</b>	<b>€ 7.915.656</b>	<b>€ 7.188.759</b>
<b>Gestione Corrente/operativa</b>													
Incassi da utenti	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 430.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 418.000	€ 420.000	€ 410.000	€ 5.068.000
Pagamenti debiti commerciali	-€ 220.000	-€ 180.000	-€ 200.000	-€ 250.000	-€ 250.000	-€ 250.000	-€ 240.000	-€ 190.000	-€ 180.000	-€ 260.000	-€ 250.000	-€ 220.000	-€ 2.690.000
Ind.rimborsi Amministr.Sindaci e Revisore	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 19.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 19.000	-€ 58.000
Rimborso quadrim. Autogestioni		-€ 50.000				-€ 50.000				-€ 50.000			-€ 150.000
Versam.ai Comuni qu.finalità ERP										-€ 302.000			-€ 302.000
Liquidazione Iva	-€ 10.000	-€ 31.000	-€ 40.000	-€ 78.000	-€ 30.000	-€ 53.000	-€ 37.000	-€ 28.000	-€ 32.000	-€ 14.000	-€ 50.000	-€ 30.000	-€ 433.000
Pagamento Stipendi	-€ 110.000	-€ 80.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 80.000	-€ 140.000	-€ 80.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 1.120.000
Pagamento Contributi	-€ 50.000	-€ 40.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 45.000	-€ 10.000	-€ 20.000	-€ 20.000	-€ 25.000	-€ 25.000	-€ 395.000
Pagamento Imposte e Tasse						-€ 80.000					-€ 80.000		-€ 160.000
<b>Totale Flussi Gestione Operativa</b>	<b>€ 33.000</b>	<b>€ 42.000</b>	<b>€ 63.000</b>	<b>-€ 45.000</b>	<b>€ 38.000</b>	<b>-€ 200.000</b>	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 100.000</b>	<b>€ 96.000</b>	<b>-€ 320.000</b>	<b>-€ 77.000</b>	<b>€ 26.000</b>	<b>-€ 240.000</b>
<b>Gestione Non Corrente</b>													
Entrate altri finanziamenti regionali						€ 250.000							€ 250.000
Entrate rimborso interv. POR	€ 20.000	€ 115.000	€ 100.000	€ 160.000	€ 120.000	€ 100.000	€ 110.000	€ 100.000	€ 90.000	€ 100.000	€ 150.000	€ 110.000	€ 1.275.000
Uscite Interventi edilizi finanziati	-€ 90.000	-€ 55.000	-€ 115.000	-€ 100.000	-€ 95.000	-€ 100.000	-€ 100.000	-€ 55.000	-€ 100.000	-€ 150.000	-€ 100.000	-€ 150.000	-€ 1.210.000
Entrate finanziamenti PNRR						€ 195.000					€ 600.000		€ 795.000
Entrate finanziarie-interessi bancari	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 106.800
Versamento alla Regione Toscana						-€ 400.000							-€ 400.000
Uscite Liquidazione Utili													
Uscite Liquidazione TFR						-€ 40.000							-€ 40.000
Uscite per oneri diversi di gestione	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 20.000	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 39.800
<b>Totale Flussi Gestione non Corrente</b>	<b>-€ 62.900</b>	<b>€ 67.100</b>	<b>-€ 26.100</b>	<b>€ 67.100</b>	<b>€ 32.100</b>	<b>€ 12.100</b>	<b>€ 17.100</b>	<b>€ 52.100</b>	<b>-€ 2.900</b>	<b>-€ 42.900</b>	<b>€ 657.100</b>	<b>-€ 32.900</b>	<b>€ 737.000</b>
<b>FLUSSI TOTALI</b>	<b>-€ 29.900</b>	<b>€ 109.100</b>	<b>€ 36.900</b>	<b>€ 22.100</b>	<b>€ 70.100</b>	<b>-€ 187.900</b>	<b>€ 21.100</b>	<b>€ 152.100</b>	<b>€ 93.100</b>	<b>-€ 362.900</b>	<b>€ 580.100</b>	<b>-€ 6.900</b>	<b>€ 497.000</b>
Affidato	€ 7.411.756	€ 7.381.856	€ 7.490.956	€ 7.527.856	€ 7.549.956	€ 7.620.056	€ 7.432.156	€ 7.453.256	€ 7.605.356	€ 7.698.456	€ 7.335.556	€ 7.915.656	€ 6.462.821
Utilizzato	-€ 29.900	€ 109.100	€ 36.900	€ 22.100	€ 70.100	-€ 187.900	€ 21.100	€ 152.100	€ 93.100	-€ 362.900	€ 580.100	-€ 6.900	€ 497.000
<b>Disponibile</b>	<b>€ 7.381.856</b>	<b>€ 7.490.956</b>	<b>€ 7.527.856</b>	<b>€ 7.549.956</b>	<b>€ 7.620.056</b>	<b>€ 7.432.156</b>	<b>€ 7.453.256</b>	<b>€ 7.605.356</b>	<b>€ 7.698.456</b>	<b>€ 7.335.556</b>	<b>€ 7.915.656</b>	<b>€ 7.908.756</b>	<b>€ 6.959.821</b>

CALCOLO DSCR A 12 MESI												
ALLEGATO 2 BUDGET FINANZIARIO PREVISIONE ANNO 2025												
	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE
Disponibilità liquide	€ 7.411.756	€ 7.411.756	€ 7.381.856	€ 7.490.956	€ 7.527.856	€ 7.549.956	€ 7.580.056	€ 7.432.156	€ 7.453.256	€ 7.605.356	€ 7.698.456	€ 7.335.556
Entrate/Uscite	-€ 29.900	-€ 29.900	€ 109.100	€ 36.900	€ 22.100	€ 30.100	-€ 147.900	€ 21.100	€ 152.100	€ 93.100	-€ 362.900	€ 580.100
<b>Disponibile</b>	<b>€ 7.411.756</b>	<b>€ 7.381.856</b>	<b>€ 7.490.956</b>	<b>€ 7.527.856</b>	<b>€ 7.549.956</b>	<b>€ 7.580.056</b>	<b>€ 7.432.156</b>	<b>€ 7.453.256</b>	<b>€ 7.605.356</b>	<b>€ 7.698.456</b>	<b>€ 7.335.556</b>	<b>€ 7.915.656</b>
<b>Gestione Corrente/operativa</b>												
Incassi da utenti	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 430.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 418.000	€ 420.000	€ 410.000
<b>Tot.entr. gest. operativa (A)</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 430.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 420.000</b>	<b>€ 420.000</b>	<b>€ 418.000</b>	<b>€ 420.000</b>	<b>€ 410.000</b>
Pagamenti debiti commerciali	-€ 220.000	-€ 180.000	-€ 200.000	-€ 250.000	-€ 250.000	-€ 250.000	-€ 240.000	-€ 190.000	-€ 180.000	-€ 260.000	-€ 250.000	-€ 220.000
Ind.rimborsi Amministr.Sindaci e Revisore	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 19.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 19.000
Rimborso quadrim. Autogestioni		-€ 50.000					-€ 50.000					
Versam.ai Comuni qu.finalità ERP										-€ 302.000		
Liquidazione Iva	-€ 10.000	-€ 31.000	-€ 40.000	-€ 78.000	-€ 30.000	-€ 53.000	-€ 37.000	-€ 28.000	-€ 32.000	-€ 14.000	-€ 50.000	-€ 30.000
Pagamento Stipendi	-€ 110.000	-€ 80.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 80.000	-€ 140.000	-€ 80.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000
Pagamento Contributi	-€ 50.000	-€ 40.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 45.000	-€ 10.000	-€ 20.000	-€ 20.000	-€ 25.000	-€ 25.000
Pagamento Imposte e Tasse						-€ 80.000					-€ 80.000	
<b>Tot.uscite gestione operativa (B)</b>	<b>-€ 392.000</b>	<b>-€ 383.000</b>	<b>-€ 362.000</b>	<b>-€ 470.000</b>	<b>-€ 392.000</b>	<b>-€ 625.000</b>	<b>-€ 421.000</b>	<b>-€ 320.000</b>	<b>-€ 324.000</b>	<b>-€ 738.000</b>	<b>-€ 497.000</b>	<b>-€ 384.000</b>
<b>Totale Flussi Gestione Operativa (A-B)</b>	<b>€ 33.000</b>	<b>€ 42.000</b>	<b>€ 63.000</b>	<b>-€ 45.000</b>	<b>€ 38.000</b>	<b>-€ 200.000</b>	<b>€ 4.000</b>	<b>€ 100.000</b>	<b>€ 96.000</b>	<b>-€ 320.000</b>	<b>-€ 77.000</b>	<b>€ 26.000</b>
<b>Gestione Non Corrente</b>												
Entrate altri finanziamenti regionali						€ 250.000						
Entrate rimborso interv. POR	€ 20.000	€ 115.000	€ 100.000	€ 160.000	€ 120.000	€ 100.000	€ 110.000	€ 100.000	€ 90.000	€ 100.000	€ 150.000	€ 110.000
Entrate finanziamenti PNRR						€ 195.000					€ 600.000	
Entrate finanziarie-interessi bancari	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900
<b>Tot.Entrate gestione non corrente</b>	<b>€ 28.900</b>	<b>€ 123.900</b>	<b>€ 108.900</b>	<b>€ 168.900</b>	<b>€ 128.900</b>	<b>€ 553.900</b>	<b>€ 118.900</b>	<b>€ 108.900</b>	<b>€ 98.900</b>	<b>€ 108.900</b>	<b>€ 758.900</b>	<b>€ 118.900</b>
Uscite Interventi edilizi finanziati	-€ 90.000	-€ 55.000	-€ 115.000	-€ 100.000	-€ 95.000	-€ 100.000	-€ 100.000	-€ 55.000	-€ 100.000	-€ 150.000	-€ 100.000	-€ 150.000
Versamento alla Regione Toscana						-€ 400.000						
Uscite Liquidazione TFR					-€ 40.000							
Uscite per oneri diversi di gestione	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 20.000	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800
<b>Tot.uscite gestione non corrente</b>	<b>-€ 91.800</b>	<b>-€ 56.800</b>	<b>-€ 135.000</b>	<b>-€ 101.800</b>	<b>-€ 136.800</b>	<b>-€ 501.800</b>	<b>-€ 101.800</b>	<b>-€ 56.800</b>	<b>-€ 101.800</b>	<b>-€ 151.800</b>	<b>-€ 101.800</b>	<b>-€ 151.800</b>
<b>Totale Flussi Gestione non Corrente</b>	<b>-€ 62.900</b>	<b>€ 67.100</b>	<b>-€ 26.100</b>	<b>€ 67.100</b>	<b>-€ 7.900</b>	<b>€ 52.100</b>	<b>€ 17.100</b>	<b>€ 52.100</b>	<b>-€ 2.900</b>	<b>-€ 42.900</b>	<b>€ 657.100</b>	<b>-€ 32.900</b>
<b>FLUSSI TOTALI</b>	<b>-€ 29.900</b>	<b>€ 109.100</b>	<b>€ 36.900</b>	<b>€ 22.100</b>	<b>€ 30.100</b>	<b>-€ 147.900</b>	<b>€ 21.100</b>	<b>€ 152.100</b>	<b>€ 93.100</b>	<b>-€ 362.900</b>	<b>€ 580.100</b>	<b>-€ 6.900</b>
Affidato	€ 7.411.756	€ 7.381.856	€ 7.490.956	€ 7.527.856	€ 7.549.956	€ 7.580.056	€ 7.432.156	€ 7.453.256	€ 7.605.356	€ 7.698.456	€ 7.335.556	€ 7.915.656
Utilizzato	-€ 29.900	€ 109.100	€ 36.900	€ 22.100	€ 30.100	-€ 147.900	€ 21.100	€ 152.100	€ 93.100	-€ 362.900	€ 580.100	-€ 6.900
<b>Disponibile</b>	<b>€ 7.381.856</b>	<b>€ 7.490.956</b>	<b>€ 7.527.856</b>	<b>€ 7.549.956</b>	<b>€ 7.580.056</b>	<b>€ 7.432.156</b>	<b>€ 7.453.256</b>	<b>€ 7.605.356</b>	<b>€ 7.698.456</b>	<b>€ 7.335.556</b>	<b>€ 7.915.656</b>	<b>€ 7.908.756</b>
<b>Calcolo DSCR</b>												
Giacenza bancaria inizio periodo						€ 7.411.756						
Flusso dell'attività operativa del periodo						-€ 240.000						
incassi interessi attivi del periodo						€ 106.800						
Uscite per imposte e tasse						-€ 160.000						
Flussi liberi						-€ 293.200						
<b>NUMERATORE</b>						<b>€ 7.118.556</b>						
Pagamento rate mutui passivi						€ 0						
Uscite flussi gestione non corrente						€ 1.689.800						
<b>DENOMINATORE</b>						<b>€ 1.689.800</b>						
<b>DSCR=giacenze bancarie+flussi liberi/uscite gestione non operativa</b>						<b>4,213</b>						

CALCOLO DSCR A 6 MESI							
ALLEGATO 3	BUDGET FINANZIARIO PREVISIONE ANNO 2025						
	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	TOTALE PERIODO
Disponibilità liquide	€ 7.411.756	€ 7.411.756	€ 7.381.856	€ 7.490.956	€ 7.527.856	€ 7.549.956	
Entrate/Uscite		-€ 29.900	€ 109.100	€ 36.900	€ 22.100	€ 30.100	
<b>Disponibile</b>	<b>€ 7.411.756</b>	<b>€ 7.381.856</b>	<b>€ 7.490.956</b>	<b>€ 7.527.856</b>	<b>€ 7.549.956</b>	<b>€ 7.580.056</b>	<b>€ 0</b>
<b>Gestione Corrente/operativa</b>							
Incassi da utenti	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 425.000	€ 430.000	€ 425.000	€ 2.555.000
<b>Tot. entrate gest. operativa (A)</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 430.000</b>	<b>€ 425.000</b>	<b>€ 2.555.000</b>
Pagamenti debiti commerciali	-€ 220.000	-€ 180.000	-€ 200.000	-€ 250.000	-€ 250.000	-€ 250.000	-€ 1.350.000
Ind.rimborsi Amministr.Sindaci e Revisore	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 12.000
Rimborso quadrim. Autogestioni		-€ 50.000				-€ 50.000	-€ 100.000
Versam.ai Comuni qu.finalità ERP							
Liquidazione Iva	-€ 10.000	-€ 31.000	-€ 40.000	-€ 78.000	-€ 30.000	-€ 53.000	-€ 242.000
Pagamento Stipendi	-€ 110.000	-€ 80.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 80.000	-€ 140.000	-€ 590.000
Pagamento Contributi	-€ 50.000	-€ 40.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 250.000
Pagamento Imposte e Tasse						-€ 80.000	-€ 80.000
<b>Tot.uscite gestione operativa (B)</b>	<b>-€ 392.000</b>	<b>-€ 383.000</b>	<b>-€ 362.000</b>	<b>-€ 470.000</b>	<b>-€ 392.000</b>	<b>-€ 625.000</b>	<b>-€ 2.624.000</b>
<b>Totale Flussi Gestione Operativa (A-B)</b>	<b>€ 33.000</b>	<b>€ 42.000</b>	<b>€ 63.000</b>	<b>-€ 45.000</b>	<b>€ 38.000</b>	<b>-€ 200.000</b>	<b>-€ 69.000,00</b>
<b>Gestione Non Corrente</b>							
Entrate altri finanziamenti regionali						€ 250.000	€ 250.000
Entrate rimborso interv. POR	€ 20.000	€ 115.000	€ 100.000	€ 160.000	€ 120.000	€ 100.000	€ 615.000
Entrate finanziamenti PNRR						€ 195.000	
Entrate finanziarie-interessi bancari	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 8.900	€ 53.400
<b>Tot.Entrate gestione non corrente</b>	<b>€ 28.900</b>	<b>€ 123.900</b>	<b>€ 108.900</b>	<b>€ 168.900</b>	<b>€ 128.900</b>	<b>€ 553.900</b>	<b>€ 1.113.400</b>
Uscite Interventi edilizi finanziati	-€ 90.000	-€ 55.000	-€ 115.000	-€ 100.000	-€ 95.000	-€ 100.000	-€ 555.000
Versamento alla Regione Toscana						-€ 400.000	-€ 400.000
Uscite Liquidazione TFR					-€ 40.000		
Uscite per oneri diversi di gestione	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 20.000	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 29.000
<b>Tot.uscite gestione non corrente</b>	<b>-€ 91.800</b>	<b>-€ 56.800</b>	<b>-€ 135.000</b>	<b>-€ 101.800</b>	<b>-€ 136.800</b>	<b>-€ 501.800</b>	<b>-€ 1.024.000</b>
<b>Totale Flussi Gestione non Corrente</b>	<b>-€ 62.900</b>	<b>€ 67.100</b>	<b>-€ 26.100</b>	<b>€ 67.100</b>	<b>-€ 7.900</b>	<b>€ 52.100</b>	<b>€ 89.400,00</b>
<b>FLUSSI finanziario TOTALE</b>	<b>-€ 29.900</b>	<b>€ 109.100</b>	<b>€ 36.900</b>	<b>€ 22.100</b>	<b>€ 30.100</b>	<b>-€ 147.900</b>	<b>€ 20.400,00</b>
Affidato	€ 7.411.756	€ 7.381.856	€ 7.490.956	€ 7.527.856	€ 7.549.956	€ 7.580.056	
Utilizzato	-€ 29.900	€ 109.100	€ 36.900	€ 22.100	€ 30.100	-€ 147.900	
<b>Saldo finale banca</b>	<b>€ 7.381.856</b>	<b>€ 7.490.956</b>	<b>€ 7.527.856</b>	<b>€ 7.549.956</b>	<b>€ 7.580.056</b>	<b>€ 7.432.156</b>	
<b>Giacenza bancaria inizio periodo</b>							
							€ 7.411.756
<b>Flusso dell'attività operativa del periodo</b>							
							-€ 69.000
<b>Incassi interessi attivi</b>							
							€ 53.400
<b>Uscite per imposte e tasse</b>							
							-€ 80.000
<b>Flussi liberi</b>							
							-€ 95.600
<b>Numeratore</b>							
							€ 7.316.156
<b>Pagamento rate mutui passivi</b>							
							€ 0
<b>Uscite flussi gestione non corrente</b>							
							€ 1.024.000
<b>Denominatore</b>							
							€ 1.024.000
<b>DSCR=giacenze bancarie+flussi liberi/uscite gestione non operativa</b>							
							7,145

# **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 31/12/2025***

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI ALL'ASSEMBLEA DEI  
SOCI DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31  
DICEMBRE 2025

(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	€. 4.872.525;
Attivo circolante	€. 11.784.343;
Ratei e risconti attivi	€. 37.630;
<b>Totale Attivo</b>	<b>€. 16.694.498;</b>
Passivo	
Patrimonio Netto	€. 7.269.921;
F.di rischi ed oneri	€. 846.809;
F.do T.F.R.	€. 862.068;
Debiti	€. 7.715.700;
<b>Totale Passivo</b>	<b>€. 16.694.498;</b>

Conto Economico

Valore della produzione	€. 5.200.011;
Costi della produzione	€. 5.172.455;
Proventi e oneri finanziari	€. 93.005;
Risultato prima delle Imposte	€. 120.561;
Imposte sul reddito	€. 42.131;
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>€. 78.430;</b>

### Giudizio

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, ai sensi delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. 39/2010 ed in adempimento all'incarico ricevuto dall'Assemblea dei soci del 28/04/2025.

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 2025, risulta essere un utile pari ad € 78.430.

### 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.

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

2025, 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 2025 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 2 Aprile 2026.

**Il Revisore Legale dei conti  
Dottor Alessandro Michelotti**

**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 31/12/2025***

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE  
DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA  
AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Società E.P.G S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di euro 78.430

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

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

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 02/04/2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

Abbiamo preso atto che il soggetto incaricato alla corretta attuazione del modello organizzativo (MOG) svolge anche l'attività di organismo indipendente di valutazione (OIV) che ha misurato le performance della società in relazione al piano previsto dalla normativa (PEG). Abbiamo acquisito la relazione annuale dall'esame della quale non sono emerse inadempienze.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

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

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e

finanziaria della Società Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A al 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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

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

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolte e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come è stato redatto dagli amministratori e che presenta un utile di esercizio post imposte pari ad euro 78.430

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Grosseto, 09/04/2026

Il Collegio sindacale

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Dott.ssa Silvia Pieraccini

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