



**Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.**

SEDE LEGALE: Via Amm. 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)

## **BUDGET PREVISIONALE ESERCIZIO 2026**

***CONTO ECONOMICO***

***E***

***RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI***



## Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

---

### ***CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2026***

## Budget dell'esercizio 2025

	Imp. iniziale	Variazioni	Previsione totale
<b>CONTO ECONOMICO</b>			
<b>A-VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
A.1-Ricavi dalle vendite e dalle prestazioni	4.986.850,00	0,00	4.986.850,00
4101010002 Corrispettivi cassioni di terreni	366.000,00	0,00	366.000,00
4102010002 Canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	3.991.350,00	0,00	3.991.350,00
4102010003 Canoni di locali ad uso diverso di abitazione in proprietà	171.000,00	0,00	171.000,00
4102010006 Indennità alloggi ERP sfritti art.13 c.2 p.1 Contr.Servizio del 20/04/2023	10.000,00	0,00	10.000,00
4102010007 Canoni di locazione alloggi NON erp in proprietà	91.500,00	0,00	91.500,00
4102020001 Quote amministrazione all. caduti in proprietà	6.000,00	0,00	6.000,00
4102020005 Rimborso imposta di bollo su canoni	48.000,00	0,00	48.000,00
4102020006 Rimb.per stipulazione contratti	60.000,00	0,00	60.000,00
4102020007 Corrispettivi per gestione rientri G.S.	6.000,00	0,00	6.000,00
4102020009 Rimborsi per procedimenti legali	60.000,00	0,00	60.000,00
4102020010 Corrispettivi e rimborsi per funzionam.Commissioni alloggi	5.000,00	0,00	5.000,00
4102020011 Corrispettivi diversi	4.000,00	0,00	4.000,00
4102020012 Rimborso spese per riscossione canoni	35.000,00	0,00	35.000,00
4102030004 Rimborsi da assicurazione per danni a fabbricati	35.000,00	0,00	35.000,00
4102030005 Corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione.	15.000,00	0,00	15.000,00
4102040001 Acque	1.000,00	0,00	1.000,00
4102040002 Illuminazione	1.000,00	0,00	1.000,00
4102040004 Altri servizi	1.000,00	0,00	1.000,00
4102040006 Conguaglio servizi a rimborso	0,00	0,00	0,00
4102050001 Affitti delle aree	5.000,00	0,00	5.000,00
4103010001 Compensi tecnici per interventi costruttivi	75.000,00	0,00	75.000,00
A.2-Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	0,00	0,00
4201010001 Rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00
4201010002 Rimanenze finali di interventi costruttivi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00
A.3-Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
A.4-Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	300.000,00	0,00	300.000,00
4401010001 Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	120.000,00	0,00	120.000,00
4402010001 Spese tecniche di realizz.interv. manutenz.straord.,risanam.,ristrutturaz. e recupero	180.000,00	0,00	180.000,00
A.5-ALTRI RICAVI E PROVENTI	27.100,00	0,00	27.100,00
A.5.a-rimborsi e proventi diversi	27.100,00	0,00	27.100,00
4501010001 Recupero spese istruttoria pratiche diverse	1.000,00	0,00	1.000,00
4501010003 Rimborso imposta di bollo	5.000,00	0,00	5.000,00
4501010004 Altri rimborsi e proventi diversi	16.000,00	0,00	16.000,00
4501010005 Abbuoni e arrotondamenti attivi	100,00	0,00	100,00
4501010006 Sopravvanienze attive diverse	16.000,00	0,00	16.000,00
4501010007 Plusvalenze ordinarie da alienazione di beni strumentali	1.000,00	0,00	1.000,00
A.5.b-Contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00
4502010001 Dato Stato	0,00	0,00	0,00

## Budget dell'esercizio 2026

	Imp. iniziale	Variazioni	Previsione totale
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>5.313.950,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.313.950,00</b>
<b>B-COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
B.06-per materie prime, sussidiario, di consumo e merci	21.000,00	0,00	21.000,00
3101040001 Cancelleria e stampati	9.000,00	0,00	9.000,00
3101040003 Carburanti e lubrificanti per automezzi	7.000,00	0,00	7.000,00
3101040004 Altri acquisti di materiali di consumo	5.000,00	0,00	5.000,00
B.07-Per servizi	2.348.400,00	0,00	2.348.400,00
3201010001 Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	40.900,00	0,00	40.900,00
3201010002 Indennità, compensi e rimborsi ai componenti del Collegio Sindacale	23.000,00	0,00	23.000,00
3201010003 Spese servizi per uffici	38.000,00	0,00	38.000,00
3201010004 Postali e telefoniche	20.000,00	0,00	20.000,00
3201010005 Spese pubblicità	1.000,00	0,00	1.000,00
3201010006 Spese per automezzi (manutenzione,assicurazione,etc.)	7.000,00	0,00	7.000,00
3201010007 Manutenzione macchine d'ufficio	1.000,00	0,00	1.000,00
3201010008 Gestione sistema informativo	75.500,00	0,00	75.500,00
3201010009 Partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	10.000,00	0,00	10.000,00
3201010010 Consulenze e prestazioni professionali	15.000,00	0,00	15.000,00
3201010011 Spese varie di amministrazione	2.000,00	0,00	2.000,00
3201010012 Costo buoni pasto al personale	17.000,00	0,00	17.000,00
3201010013 Rimborso spese dipendenti in trasferta	2.500,00	0,00	2.500,00
3201010016 Spese di rappresentanza	1.000,00	0,00	1.000,00
3201010017 Compensi e rimborsi per revisione legale dei conti	8.000,00	0,00	8.000,00
3201010018 Compensi e rimborsi Organismo di Vigilanza (OdV)	5.000,00	0,00	5.000,00
3201010019 Spese sostenute dall'Organismo di Vigilanza (OdV)	1.000,00	0,00	1.000,00
3202010001 Assicurazione degli alloggi e locali	110.000,00	0,00	110.000,00
3202010002 Spese per riscossione canoni	42.000,00	0,00	42.000,00
3202010003 Bollo su canoni	47.000,00	0,00	47.000,00
3202010004 Stipulazione contratti di affitto	145.000,00	0,00	145.000,00
3202010005 Procedimenti legali	104.000,00	0,00	104.000,00
3202010006 Quote amministrazione per alloggi in condominio	120.000,00	0,00	120.000,00
3202010007 Rimborsi quote amministrazione stabili autogestiti	190.000,00	0,00	190.000,00
3202010008 Istruttoria pratiche diverse	2.000,00	0,00	2.000,00
3202010009 Indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi	0,00	0,00	0,00
3202010010 Spese traslochi e custodia mobili	1.000,00	0,00	1.000,00
3202010011 Rimborsi diversi	4.500,00	0,00	4.500,00
3202020002 Costi di manutenzione alloggi ERP	700.000,00	0,00	700.000,00
3202020003 Costi di manutenzione immobili di proprietà	30.000,00	0,00	30.000,00
3202020004 Rimborso costi di manutenz. alloggi ERP autogestiti	400.000,00	0,00	400.000,00
3202020006 Spese tecniche	2.000,00	0,00	2.000,00
3202020007 Costi di manutenzione alloggi ERP - Superbonus	0,00	0,00	0,00
3202030001 Acqua	1.000,00	0,00	1.000,00
3202030002 Illuminazione	1.000,00	0,00	1.000,00

## Budget dell'esercizio 2026

	Imp. Iniziale	Variazioni	Previsione totale
3202030004 Altri servizi	1.000,00	0,00	1.000,00
3203010001 Progettazioni	27.000,00	0,00	27.000,00
3203010002 Direzione e assistenza lavori	10.000,00	0,00	10.000,00
3203010003 Commissioni e collaudi	8.000,00	0,00	8.000,00
3203010005 Procedimenti legali	20.000,00	0,00	20.000,00
3203010006 Altre spese tecniche	5.000,00	0,00	5.000,00
3203010008 Costi di costruzione per interv.edifici destinati vendita	110.000,00	0,00	110.000,00
<b>B.08-per godimento di beni di terzi</b>	<b>269.380,00</b>	<b>0,00</b>	<b>269.380,00</b>
3301010002 Canoni di locazione beni mobili	3.500,00	0,00	3.500,00
3301040001 Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP	285.880,00	0,00	285.880,00
<b>B.09-per il personale:</b>	<b>1.733.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.733.100,00</b>
<b>B.09.a-Salari e stipendi</b>	<b>1.202.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.202.600,00</b>
3401010001 Retribuzioni e indennità al personale	1.030.000,00	0,00	1.030.000,00
3401010002 Lavoro straordinario	8.000,00	0,00	8.000,00
3401010003 Indennità di trasferta	3.000,00	0,00	3.000,00
3401010004 Premio di risultato dipendenti	136.000,00	0,00	136.000,00
3401010005 Retribuzione incentivante dirigenti	25.600,00	0,00	25.600,00
<b>B.09.b-Oneri sociali</b>	<b>400.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400.000,00</b>
3401020001 Enti previdenziali	384.000,00	0,00	384.000,00
3401020002 Enti assicurativi	6.000,00	0,00	6.000,00
<b>B.09.c-Trattamento di fine rapporto</b>	<b>107.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107.000,00</b>
3401030001 Trattamento di fine rapporto maturato	107.000,00	0,00	107.000,00
<b>B.09.d-Trattamento di quiescenza e simili</b>	<b>7.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.500,00</b>
3401040002 Altri oneri per personale in quiescenza	5.000,00	0,00	5.000,00
3401040003 Contributi a fondi di previdenza integrativa contrattualmente previsti	2.500,00	0,00	2.500,00
<b>B.09.e-Altri costi</b>	<b>16.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.000,00</b>
3401050001 Altri costi del personale	16.000,00	0,00	16.000,00
<b>B.09.f-Incentivo legge 109/04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.10-Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>209.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>209.600,00</b>
<b>B.10.a-Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>
3501010001 Quota ammortamento costi di costruzione e di ampliamento	0,00	0,00	0,00
3501040001 Quota ammortamento del software in licenza d'uso	100,00	0,00	100,00
<b>B.10.b-Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>179.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.500,00</b>
3502010001 Quota amm.to degli stabili di proprietà in locazione	128.000,00	0,00	128.000,00
3502010003 Quota amm.to degli stabili di proprietà in uso diretto	33.000,00	0,00	33.000,00
3502040001 Quota ammortamento mobili e arredi	5.000,00	0,00	5.000,00
3502040003 Quota ammortamento macchine elettric.ed elettroniche per ufficio	10.000,00	0,00	10.000,00
3502040004 Quota ammortamento altri impianti e macchine	400,00	0,00	400,00
3502040005 Quota ammortamento autoveicoli	3.000,00	0,00	3.000,00
3502040007 Quota ammortamento attrezzature varie	100,00	0,00	100,00
<b>B.10.c-Svalutazione delle immobilizzazioni</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.10.d-Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</b>	<b>30.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.000,00</b>

## Budget dell'esercizio 2026

	Imp. iniziale	Variazioni	Previsione totale
3604010001 Quota al fondo rischi su crediti	30.000,00	0,00	30.000,00
<b>B.11-Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>246.700,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246.700,00</b>
3601020001 Rimanenze iniziali di terreni edificabili per interventi ediliz. dest. alla vendita	1.672.000,00	0,00	1.672.000,00
3601020002 Rimanenze finali di terreni edificabili per interventi ediliz. dest. alla vendita	-1.425.300,00	0,00	-1.425.300,00
<b>B.12-Accantonamenti per rischi</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3703010001 Accantonamento al fondo per contribuzione minore INPS in contenzioso	0,00	0,00	0,00
<b>B.13-Altri accantonamenti</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B.14-Oneri diversi di gestione</b>	<b>424.560,00</b>	<b>0,00</b>	<b>424.560,00</b>
3901010001 Minusvalenze da alienazione di beni strumentali	1.000,00	0,00	1.000,00
3901020001 Perdita su crediti dell'attivo circolante	30.000,00	0,00	30.000,00
3901020004 Arrotondamenti passivi	100,00	0,00	100,00
3901020005 Sopravvenienze passive diverse	10.000,00	0,00	10.000,00
3901030001 Contributi associativi	19.000,00	0,00	19.000,00
3901030003 Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	7.000,00	0,00	7.000,00
3901030006 Q.ta risorse dest.riqualificaz.patrim.abital.pubbl.ert.29 LRT.2/2019	18.119,50	0,00	18.119,50
3901030007 Quota al Fondo Sociale L.R.T.2/2019	119.740,50	0,00	119.740,50
3901040001 Imposta di registro	2.000,00	0,00	2.000,00
3901040003 Tassa concessioni governative	600,00	0,00	600,00
3901040004 Imposta di bollo	2.000,00	0,00	2.000,00
3901040006 MU-TASI	65.000,00	0,00	65.000,00
3901040007 IVA indetribuibile	140.000,00	0,00	140.000,00
3901040008 Altre imposte e tasse	10.000,00	0,00	10.000,00
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>5.272.740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.272.740,00</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>41.210,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.210,00</b>
<b>C-PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
<b>C.15-Proventi da partecipazioni:</b>			
C.15.a-In imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.15.b-In imprese collegate	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE PROVENTI DA PARTECIPAZIONI (C15)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.16-Altri proventi finanziari:</b>			
<b>C.16.a-da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:</b>			
C.16.a.1-imprese controllate	0,00	0,00	0,00
C.16.a.2-imprese collegate	0,00	0,00	0,00
C.16.a.3-imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
C.16.a.4-altri	0,00	0,00	0,00
C.16.b-da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.16.c-da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
C.16.d-da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate, collegate e controllanti	104.100,00	0,00	104.100,00
6104040001 Interessi su depositi presso Banche	57.000,00	0,00	57.000,00
6104040002 Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	100,00	0,00	100,00

## Budget dell'esercizio 2026

	Imp. iniziale	Variazioni	Previsione totale
6104040004 Interessi da assegnarsi per dilazione debiti	7.000,00	0,00	7.000,00
6104040005 Interessi da assegnarsi per indennità di mora su canoni scaduti	40.000,00	0,00	40.000,00
6104040008 Interessi su crediti diversi	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI (C16)</b>	<b>104.100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.100,00</b>
<b>C.17-Interessi ed altri oneri finanziari verso:</b>			
C.17.a-impresе controllate	0,00	0,00	0,00
C.17.b-impresе collegate	0,00	0,00	0,00
C.17.c-impresе controllanti	0,00	0,00	0,00
C.17.d-altri	3.500,00	0,00	3.500,00
5004010002 Spese su depositi bancari e postali	3.000,00	0,00	3.000,00
5004030004 Interessi ed oneri diversi	500,00	0,00	500,00
<b>TOTALE INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI (C17)</b>	<b>3.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.500,00</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>100.600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.600,00</b>
<b>D-RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
D.18-Rivalutazioni:	0,00	0,00	0,00
D.18.a-di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.18.b-di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.18.c-di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19-Svalutazioni:	0,00	0,00	0,00
D.19.a-di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.b-di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.c-di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
D.19.d-Altre	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (D)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)</b>	<b>141.810,00</b>	<b>0,00</b>	<b>141.810,00</b>
<b>E.22-Imposte sul reddito di esercizio</b>	<b>50.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50.000,00</b>
E.22.a-Imposte correnti	50.000,00	0,00	50.000,00
9001010001 Ires	37.500,00	0,00	37.500,00
9001020001 Irap	12.500,00	0,00	12.500,00
E.22.b-Imposte differite	0,00	0,00	0,00
E.22.c-Imposte anticipate	0,00	0,00	0,00
9003010001 Imposte anticipate Ires	0,00	0,00	0,00
<b>23-Utilile o perdita dell'esercizio</b>	<b>91.810,00</b>	<b>0,00</b>	<b>91.810,00</b>



# 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)

---

## ***RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI***

Si è provveduto a compilare il budget previsionale per l'esercizio 2026 della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a, soggetto gestore dell'edilizia residenziale pubblica del Lode Grossetano, con riferimento alle attività già svolte fino a tutto il 2003 dall' ATER della provincia di Grosseto e tenendo conto di quanto stabilito dal contratto di servizio stipulato fra la Società e il Lode per conto dei Comuni della provincia di Grosseto. Il conto economico, per l'esercizio 2026, prevede complessivamente:

- valore della produzione	€	5.313.950,00
- costi della produzione	€	5.272.740,00
- proventi finanziari	€	104.100,00
- oneri finanziari	€	3.500,00
- imposte sul reddito di esercizio	€	50.000,00
- utile (perdita) dell'esercizio	€	91.810,00

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

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

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

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

## ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

### GESTIONI IMMOBILIARI

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

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

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

- i versamenti della quota annuale del 3% dei canoni di locazione al "Fondo Sociale" di cui all'art. 31 della legge regionale 2/2019;
- il recupero di una quota di risorse, da versare negli appositi conti di contabilità speciale accesi presso la Tesoreria dello Stato e da utilizzare, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale Toscana, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico, mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione.

Le previsioni di questa gestione hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.991.350,00
Indennità alloggi ERP sfitti art. 13 c.2 p.1 contratto di servizio	€.	10.000,00
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	199.950,00
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	50.000,00
Corrispettivi per servizi a rimborso	€.	3.000,00
Proventi per attività costruttiva e manutentiva	€.	300.000,00
Rimborsi e proventi diversi	€.	1.000,00
Proventi finanziari	€.	47.000,00
Proventi e ricavi generali di competenza	€.	80.721,00
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€.</b>	<b>4.683.021,00</b>

Costi di amministrazione stabili	€.	758.059,00
Costi di manutenzione stabili	€.	1.102.000,00
Costi per servizi a rimborso	€.	3.000,00
Costi per attività costruttiva e manutentiva	€.	70.000,00
Costi del personale	€.	1.698.611,00
Altri costi del personale	€.	18.919,00
Quota destinata ai Comuni per finalità di Erp	€.	285.880,00
Accantonamento per rischi su crediti	€.	29.585,00
Accantonamento al f.do contribuzione minore INPS in contenzioso		
Oneri diversi di gestione (Fondo Sociale)	€.	119.740,50
Altri oneri diversi di gestione	€.	109.800,00
Imposte sul reddito dell'esercizio	€.	28.500,00
Costi ed oneri generali di competenza	€.	440.807,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€.</b>	<b>4.664.901,50</b>

**Quota risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl. art.29 LRT. 2/2019** €.

**18.119,50**

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a  
ed è così destinato:

	.....	€	105,59
Fondo Sociale art. 29 e art. 31 LR. 2/2019	€	3,17	
Quota destinata ai Comuni per finalità di erp	€	7,56	
Costi per manutenzione e attività costruttiva alloggi erp al netto dei proventi relativi a tale attività	€	21,75	
Costi del personale di competenza gestione alloggi erp	€	45,44	
Altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	16,92	
Costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	9,52	
Imposte su reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	0,75	
	€	105,11	

Quota risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo  
pubblico di cui all'art. 2 LRT. 2/2019

€ 0,48

**TOTALE** € 105,59

## 2) Gestione immobili NON E.R.P.

In questa gestione sono stati previsti tra i ricavi i canoni di locazione dei locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società, gli affitti delle aree e i canoni di locazione dei 16 alloggi di Via Orcagna a Grosseto di proprietà della EPG spa.

Il totale dei ricavi, comprensivi dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 270.665. I costi e gli oneri di competenza ammontano complessivamente ad euro 237.557, di cui euro 128.000 di ammortamento fabbricati, euro 43.800 di IMU ed euro 9.500 di imposte sul reddito dell'esercizio. Pertanto si prevede di conseguire in questa gestione un risultato positivo di euro 33.108.

Per un maggior chiarimento circa la gestione dei 16 alloggi di Via Orcagna inseriamo il seguente prospetto relativo alla previsione 2025 dei canoni di locazione.

<b>PREVISIONE CANONE DI LOCAZIONE DEI 16 ALLOGGI VIA ORCAGNA-GROSSETO</b>				
<b>INTERNO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>INQUILINO</b>	<b>CANONE MENSILE</b>	<b>CANONE ANNUALE</b>
4	66,9	C.S	418,36	4.996,32
5	70,35	C.P	318,18	3.818,16
6	64,13	P.S.	395,45	4.745,40
7	64,13	C.G	444,55	5.334,60
8	103,55	M.R.	509,10	6.109,20
9	103,55	M.A	600,00	7.200,00
10	103,55	T.S	600,00	7.200,00
11	103,55	P.S.	539,09	6.469,08
12	64,13	L.V.	409,09	4.909,08
13	64,13	B.S.	445,45	5.345,40
14	64,13	G.V	272,73	3.272,76
15	66,9	Z.F.	372,73	4.472,76
16	103,55	C.T	605,45	7.265,40
17	103,55	C.G	545,45	6.545,40
18	103,55	O.L	663,64	7.963,68
19	103,55	C.N	481,82	5.781,84
			7.619,09	91.429,08
<b>PREVISIONE CANONE € 7.619,50*12mesi=</b>				<b>€ 91.500,00</b>

I principali costi attinenti la gestione dei 16 alloggi di Via Orcagna si riferiscono all'IMU calcolata sugli immobili e preventivata in euro 15.900, alla quota di ammortamento degli immobili di proprietà in locazione di euro 60.000.

### 3) Gestioni diverse per conto terzi

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

Il totale dei ricavi incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente ammonta complessivamente a euro 98.364, gli oneri e i costi di competenza ammontano ad euro 39.662, con una differenza positiva di euro 58.702.

PROSPETTO DEL PATRIMONIO AMMINISTRATO NEL MESE DI NOVEMBRE 2025

Patrimonio gestito dall'Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.		Unità immobiliari n.
30/11/2025		
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		373
-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>3.150</b>
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi		
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER-ex Stato		
-Alloggi ceduti ratealmente di proprietà dei comuni		65
-Locali uso diverso da abitazione dello Stato in gestione		
	<i>totale</i>	<b>65</b>
	<b>totale patrimonio gestito</b>	<b>3.255</b>

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

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

Di seguito si rappresenta la previsione di tale somma, definita contrattualmente "quota destinata ai Comuni per finalità di Erp", da riconoscere ad ogni Comune per l'anno 2026.

<b>Art. 6 del contratto di servizio</b>		
<b>Quota destinata ai Comuni per finalità di ERP pari al 7% dei fitti previsti di riscuotere nell'esercizio 2026 relativi agli alloggi di ERP ubicati nei singoli Comuni della provincia di Grosseto.</b>		
<b>Comuni della provincia di Grosseto</b>	<b>canone previsto di riscuotere nel 2026</b>	<b>q.ta dest. ai Comuni per finalità di Erp</b>
-Comune di Arcidosso	€ 27.500,00	€ 1.925,00
-Comune di Capalbio	€ 27.000,00	€ 1.890,00
-Comune di Cinigiano	€ 29.500,00	€ 2.065,00
-Comune di Castellazzara	€ 15.000,00	€ 1.050,00
-Comune di Campagnatico	€ 26.000,00	€ 1.820,00
-Comune di Castiglione della Pescaia	€ 153.500,00	€ 10.745,00
-Comune di Civitella Paganico	€ 18.500,00	€ 1.295,00
-Comune di Follonica	€ 339.000,00	€ 23.730,00
-Comune di Gavorrano	€ 94.500,00	€ 6.615,00
-Comune di Grosseto	€ 1.995.000,00	€ 139.650,00
-Comune di Isola del Giglio	€ 15.000,00	€ 1.050,00
-Comune di Magliano in Toscana	€ 11.000,00	€ 770,00
-Comune di Manciano	€ 44.500,00	€ 3.115,00
-Comune di Monteargentario	€ 335.000,00	€ 23.450,00
-Comune di Montieri	€ 38.000,00	€ 2.660,00
-Comune di Monterotondo	€ 22.000,00	€ 1.540,00
-Comune di Massa marittima	€ 78.000,00	€ 5.460,00
-Comune di Orbetello	€ 492.000,00	€ 34.440,00
-Comune di Pitigliano	€ 114.000,00	€ 7.980,00
-Comune di Roccalbegna	€ 5.500,00	€ 385,00
-Comune di Roccastrada	€ 69.000,00	€ 4.830,00
-Comune di Scansano	€ 30.000,00	€ 2.100,00
-Comune di Santa Fiora	€ 18.000,00	€ 1.260,00
-Comune di Scarlino	€ 15.500,00	€ 1.085,00
-Comune di Seggiano	€ 1.000,00	€ 70,00
-Comune di Sorano	€ 70.000,00	€ 4.900,00
<b>totale</b>	<b>€ 4.084.000,00</b>	<b>€ 285.880,00</b>

## **ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI.**

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata e per tali attività si prevede di capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi nella misura del 11% dei lavori e di capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero nella misura del 18% dei lavori. Tali percentuali sono stabilite dalle disposizioni della Regione Toscana.

Nell'esercizio 2026 si prevedono proventi per capitalizzazione delle spese tecniche di realizzazione interventi di edilizia sovvenzionata per un ammontare complessivo di euro 300.000.

I costi di questa attività sono costituiti dalle spese del personale dipendente direttamente utilizzato in questo settore, previste per euro 290.900, e da altre spese dirette e indirette, previste per euro 71.000.

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

Nell'anno 2026 i lavori in corso di esecuzione previsti sono:

- Vari interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento e di ristrutturazione;
- Recupero di n. 2 alloggi Pitigliano Città;
- Intervento di Manutenzione straordinaria di n. 24 alloggi in Orbetello in Via Porta Medina;
- Intervento nuova costruzione di n.38 alloggi in Grosseto Peep Sforzesca;
- Completamento dei lavori di manutenzione straordinaria di n.102 alloggi di via Jugoslavia in Grosseto (PNRR);
- Intervento di nuova costruzione per n.10 alloggi in Massa Marittima Peep Camilletta (PNEA/POR);
- Intervento di Manutenzione Straordinaria n. 40 alloggi in Via Cipro Grosseto
- Intervento di nuova costruzione n.10 alloggi in Grosseto Loc. Stiacciole Lotto 4
- Direzione lavori e Coordinamento alla sicurezza per conto del comune di Grosseto per la realizzazione di n.20 alloggi con Uffici comunali in Via Saffi in Grosseto (PINQUA/PNRR).

Di seguito si rappresenta un prospetto analitico degli interventi di edilizia sovvenzionata, con indicati i finanziamenti di riferimento e l'entità dei lavori previsti di eseguire nell'esercizio 2025.

## INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PREVISTI NELL'ANNO 2026

INTERVENTI EPG						
POR_20/22_DGRT_561_del_05-05-2025						
NUM		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	
		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	IMPORTO
1		MASSA MARITTIMA	PEEP CAMILLETTA	NC	9+1	350.000,00
2		MASSA MARITTIMA	PEEP CAMILLETTA integrazione	NC	10	
5	a	ORBETELLO	VIA PORTA MEDINA 2/a-2/b	MS	24	450.000,00
	b	ORBETELLO	VIA PORTA MEDINA 2/a-2/b	MS	24	
11	a	GROSSETO	via cipro 8/10	MS	14	300.000,00
	b	GROSSETO	via cipro 8/10			
12		GROSSETO	via cipro 22	MS	26	350.000,00
14		GROSSETO	LOTTO 4	NC	10	1.800.000,00
<b>TOTALE</b>						<b>3.250.000,00</b>
PNEA_DPCM_16-07-2009						
NUM		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	
		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	IMPORTO
1		MASSA MARITTIMA	PEEP CAMILLETTA	NC	9	1.500.000,00
2		GROSSETO	LOTTO 4	NC	12	4.177.762,25
<b>TOTALE</b>						<b>1.500.000,00</b>
PNRR						
NUM		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	
		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	IMPORTO
1		GROSSETO	VIA JUGOSLAVIA	MS	102	3.852.982,37
<b>TOTALE</b>						<b>3.852.982,37</b>
DELIBERA_DGRT_1464_del_29-09-2025 + LODE GROSSETANO						
NUM		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	
		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. all	IMPORTO
1		GROSSETO	VIA SPORZESCA	NC	38	7.490.810,80
<b>TOTALE</b>						<b>7.490.810,80</b>

## INTERVENTO PINQUA

PINQUA, COMUNE di GROSSETO						
NUM		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. di	
		COMUNE	LOCALIZZAZIONE	tip int	n. di	IMPORTO
1		GROSSETO	VIA SAFR	NC	20+UFF	7.000.000,00
TOTALE						7.000.000,00

## ATTIVITA' DI REALIZZAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

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

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

I lotti di terreno di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) risultano classificati in bilancio alla voce "rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci".

Nei primi mesi del 2026 saranno ceduti al Comune di Grosseto i due terreni relativi al Lotto 4 Peep Stiacciole che sono oggetto dei programmi nazionali di Edilizia Abitativa e regionali (PNEAPOR), secondo la convenzione tra Regione Toscana e Comune di Grosseto. Tali programmi prevedono la costruzione di 22 alloggi ERP.

Si fa presente che, nelle rimanenze finali di tutti gli interventi edilizi, si è previsto di capitalizzare anche gli importi relativi all'IMU sulle aree fabbricabili che, per l'anno 2026 sono stati stimati in euro 9.300.

Di seguito si è elaborato un prospetto che rappresenta sinteticamente la stima economica per l'anno 2026 dell'attività relativa agli immobili ed agli interventi edilizi destinati alla vendita.

INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA - previsioni 2026					
TERRENI EDIFICABILI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA	RIAMANENZE PREVISTE AL 31/12/2025	COSTI COSTRUZ. PREVISTI PER IL 2026	IMU SU AREE EDIFICABILI PREVISTA PER IL 2026	RIAMANENZE PREVISTE AL 31/12/2026	CORRISPETTIVI PREV. ANNO 2026 PER CESSIONE FABBR. ULTIMATI
1401020003 Terreno edificabile Gr. Peep Stiacciole Lotto 4 (dest. a centro servizi)	€ 139.500,00	€ -	€ -		€ 139.500,00
1401020004 Terreno edificabile Gr. Peep Stiacciole Lotto 4 per costruz. abitaz. dest. vendita	€ 226.500,00	€ -	€ -		€ 226.500,00
1401020005 Terreno edificabile Gr. Peep Stiacciole Lotto 5 per costruz. abitaz. dest. vendita	€ 803.000,00	€ 100.000,00	€ 5.500,00	€ 911.500,00	€ -
1401020006 Terreno edificabile GR. Via Mestre per costruz. abitaz. dest. vendite	€ 500.000,00	€ 10.000,00	€ 3.800,00	€ 513.800,00	€ -
<b>TOTALI TERRENI</b>	<b>€ 1.672.000,00</b>	<b>€ 110.000,00</b>	<b>€ 9.300,00</b>	<b>€ 1.425.300,00</b>	<b>€ 366.000,00</b>

## PERSONALE DIPENDENTE

La spesa per il personale in servizio, relativa alle retribuzioni e indennità, lavoro straordinario, indennità e rimborsi spese trasferte, contributi assicurativi e previdenziali, premio di risultato dipendenti, retribuzione incentivante dirigenti, T.F.R. dipendenti maturato ed altri costi del personale oltre ai buoni pasto, è stata prevista in €. 1.745.000.

La determinazione della spesa è stata effettuata prevedendo che nel corso del 2026 non ci siano nuove assunzioni e cessazioni, ad oggi non previste.

I conteggi sono stati effettuati per il dirigente con riferimento al CCNL per i dirigenti di imprese servizi di pubblica utilità sottoscritto da CONF SERVIZI e FEDERMANAGER il 27/11/2024 e dell'Accordo Aziendale approvato con deliberazione CDA n.10/209 del 07/10/2025. Per i dipendenti i conteggi sono stati fatti con riferimento al rinnovo del 06/11/2024 del CCNL Federcasa per gli anni 2022-2024. In considerazione del fatto che le trattative per il rinnovo del CCNL sono già iniziate, pur non sapendo se per il 2026 saranno decisi incrementi, è stato previsto per il rinnovo della parte economica un aumento del 2,50% compresa anche l'indennità di vacanza contrattuale attualmente percepita.

Per il personale in quiescenza è stata prevista una spesa di €. 6.000,00 per il pagamento dei benefici economici contrattuali a carico della Società, relativi ai pensionamenti di dipendenti ATER avvenuti in anni precedenti, per eventuali sistemazioni contributive e per i benefici di cui alla legge 336/70.

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale di ruolo, previsto in servizio nell'anno 2026, suddiviso nei vari settori di attività dell'Azienda:

SETTORE ATTIVITA'	DI DIRIGENTI	LIV.Q1	LIV.Q2	LIV.A1	LIV.A2	LIV.A3	LIV.B1	LIV.B2	LIV.B3	TOTALI
1 - Servizi generali	1		1	2		1	2	2	1	10
2 - Amministrazione stabili						2	1	3	1	7
3 - Area Tecnica - Manutenzione stabili		1				1	3		1	6
4 - Area Tecnica - Interventi edilizi			1		1	2				4
<b>TOTALI</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>27</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

Si illustra sinteticamente l'attivo, il passivo e il patrimonio netto risultante dalle scritture contabili alla data del 31 Ottobre 2025.

Le immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 1.543.107 e sono costituite da manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sui beni di terzi.

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente ad euro 5.047.482 e sono costituite da:

Terreni edificabili	€	92.332
Terreni non edificabili	€	117.835
Terreni edificati	€	1.555.228
Stabili di proprietà in locazione	€	2.799.457
Stabili di proprietà ad uso diretto – Sede	€	427.953
Mobili e arredi	€	25.025
Macchine per ufficio	€	21.383
Automezzi	€	8.031
Attrezzature	€	238

L'attivo circolante ammonta complessivamente a € 11.736.320 e comprende:

- rimanenze per € 1.878.392 che sono costituite da immobili per interventi edilizi destinati alla vendita;
- crediti verso utenti per € 2.440.262 di cui € 1.416.063 sono relativi a crediti da scadere verso cessionari di alloggi di erp per rate di riscatto;
- crediti verso altri per € 324.386;
- crediti per imposte anticipate per € 62.439;
- disponibilità liquide per complessivi € 7.030.841 di cui depositi presso Cassiere MPS per € 1.828.736, depositi presso altri conti correnti bancari e postali per € 5.200.321 e carte di credito prepagate, denaro e valori in cassa per € 1.784.

Ratei e Risconti attivi ammontano ad € 1.770,65.

I Fondi per rischi ed oneri ammontano a € 846.809.

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a € 784.506.

I debiti ammontano complessivamente ad € 8.465.188 di cui:

- debiti verso altri finanziatori – Fondi destinati agli interventi di edilizia sovvenzionata ricevuti dalla Regione Toscana per € 3.637.262;
- depositi cauzionali di utenti per € 718.541;
- debiti verso fornitori per € 222.995;
- debiti tributari per € 36.808;
- debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale per € 82.312;
- altri debiti per € 3.767.271 fra i quali i principali sono € 1.571.577 per rientri vincolati alle destinazioni dell'art. 1 della legge 560/93 a scadere, € 303.893 per rientri destinati alle finalità della legge 560/93, € 67.955 per debiti verso la Gestione Speciale per rientri non vincolati all'articolo 25 della legge 513/1977, € 1.113.795 per debiti verso il

Fondo sociale regionale ERP, € 561.849 per debiti verso Autogestioni e € 40.092 per debiti diversi.

I ratei e i risconti passivi ammontano a € 0.

Il Patrimonio netto è costituito da:

- Capitale Sociale per € 4.000.000;
- Riserva Legale per € 83.587;
- Altre Riserve – riserva straordinaria per € 1.588.033;
- Altre riserve – riserva rischi generici da stima di conferimento per € 1.519.871.

Dopo aver illustrato la situazione patrimoniale al 31 Ottobre 2025 della Società, si deve dire che nell'esercizio 2026, fra le altre immobilizzazioni, si prevede di sostenere costi relativi all'aggiornamento fisiologico del sistema informatico in uso ai vari uffici, soprattutto nell'area tecnica e di progettazione; tale aggiornamento comprenderà sia le dotazioni hardware che il software in licenza d'uso.

#### **OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SUL PREVEDIBILE ANDAMENTO DELLA GESTIONE:**

Nella compilazione del presente prospetto è stato previsto l'aumento dello stanziamento da imputare ai costi di manutenzione alloggi ERP, dato che si prevede un aumento dei lavori di manutenzione da sostenere con i Fondi propri.

Si è prevista la necessità di accantonare maggiori risorse al Fondo svalutazione crediti, dato che si prevede una maggiore difficoltà nel regolare versamento dei canoni di locazione da parte degli assegnatari.

Inoltre, visto l'andamento delle cause EPG/INPS non si riscontra la necessità di prevedere l'accantonare per l'anno 2026 di una quota di risorse al Fondo per contribuzione minore INPS in contenzioso.

Non ci sono motivi per dubitare che, anche per il 2026, l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società non possa essere valutato adeguato, e si prevede la continuità aziendale.

A conferma di tale previsione alleghiamo alla presente relazione le tabelle riportanti i Budget finanziari di previsione a 6 mesi e a 12 mesi con il calcolo del relativo indice DSCR = giacenza bancaria + flussi liberi/uscite gestione non operativa, dai quali si può valutare come l'Edilizia Provinciale Grossetana spa sia in grado di coprire, con le risorse finanziarie liquide a disposizione, le uscite della gestione non operativa (Allegati n.1-2-3).

Nonostante i maggiori costi preventivati, per la gestione degli alloggi di Erp si è previsto un risultato economico di parità, dopo aver rilevato fra gli oneri una quota di risorse di euro 18.119,50, derivante dalla differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi, da destinare esclusivamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico, così come previsto dall'art. 29 della L.R.T. 2/2019 e successive modificazioni.

Prendendo come punto di riferimento i canoni emessi agli assegnatari nel mese di Novembre 2025, sono stati previsti per l'esercizio 2026 corrispettivi per affitti per euro 3.991.350 che, rapportati ai 3.150 alloggi attualmente gestiti, corrispondono ad un canone medio mensile di euro 105,59. Si ricorda che il canone medio mensile conseguito nell'esercizio 2024 è stato di euro 112,37, mentre quello rilevato nel primo semestre 2025 è stato di euro 107,40.

I proventi dei canoni di ERP saranno destinati:

- per il 19% ai costi di gestione degli alloggi (imposta di registro, imposta di bollo, iva indetraibile, Ires, Irap, costi per recupero morosità, versamento al fondo sociale regionale, ed altri);
- per il 7% al pagamento della "quota destinata ai Comuni per finalità di Erp", come previsto dal contratto di servizio;
- per il 45% ai costi del personale.

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

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

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

- un risultato positivo di euro 33.108 per la gestione degli immobili Non Erp;
- un risultato positivo di euro 58.702 per le gestioni diverse per conto terzi.

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

Grosseto, Il 23 Dicembre 2025

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente Rag. Mario Pellegrini

	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
Disponibilità liquide	€ 6.751.593	€ 6.751.593	€ 6.980.293	€ 7.333.993	€ 7.308.093	€ 7.410.393	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.164.393	€ 7.306.093	€ 7.398.793	€ 7.119.593	€ 6.359.221
Entrate/Uscite	€ 228.700	€ 228.700	€ 353.700	€ 54.700	€ 21.700	€ 79.700	€ 342.500	€ 16.800	€ 141.700	€ 92.700	€ 279.200	€ 19.700	€ 829.538
Disponibile	€ 6.751.593	€ 6.980.293	€ 7.333.993	€ 7.388.693	€ 7.410.393	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.164.393	€ 7.306.093	€ 7.398.793	€ 7.119.593	€ 7.139.293	€ 7.188.759
<b>Gestione Corrente/operativa</b>													
Ingressi da utenti	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 420.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 415.000	€ 420.000	€ 410.000	€ 4.995.000
Pagamenti debiti commerciali	-€ 210.000	-€ 180.000	-€ 190.000	-€ 240.000	-€ 240.000	-€ 240.000	-€ 230.000	-€ 190.000	-€ 190.000	-€ 250.000	-€ 240.000	-€ 210.000	-€ 2.600.000
Indennità Amministr. Sindaci e Revisore	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 23.000	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.000	-€ 2.100	-€ 23.000	-€ 96.900
Rimborso quadrim. Assegnatori		-€ 45.000				-€ 45.000				-€ 45.000			-€ 135.000
Versam ai Comuni su finila ERP										-€ 230.000			-€ 230.000
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 Spese	-€ 120.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 80.000	-€ 80.000	-€ 150.000	-€ 80.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 90.000	-€ 140.000	-€ 1.200.000
Pagamento Contributi	-€ 51.000	-€ 40.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 30.000	-€ 51.000	-€ 45.000	-€ 10.000	-€ 20.000	-€ 20.000	-€ 25.000	-€ 20.000	-€ 400.000
Pagamento imposte e Tasse						-€ 45.000					-€ 90.000		-€ 95.000
<b>Totale Flussi Gestione Operativa</b>	€ 21.900	€ 26.900	€ 82.900	-€ 45.100	€ 37.900	-€ 171.100	€ 0	€ 99.900	€ 99.900	-€ 236.000	-€ 37.100	-€ 21.000	-€ 164.900
<b>Gestione Non Corrente</b>													
Entrate altri finanziamenti regionali						€ 250.000							€ 250.000
Entrate rimborso interv. PDR	€ 250.000	€ 115.000	€ 100.000	€ 180.000	€ 120.000	€ 100.000	€ 110.000	€ 103.000	€ 80.000	€ 100.000	€ 150.000	€ 110.000	€ 1.505.000
Uscite interventi edili finanziati	-€ 30.000	-€ 45.000	-€ 115.000	-€ 100.000	-€ 85.000	-€ 100.000	-€ 100.000	-€ 65.000	-€ 100.000	-€ 190.000	-€ 100.000	-€ 190.000	-€ 1.160.000
Entrate finanziamenti PNRR		€ 250.000											€ 250.000
Entrate finanziarie-interessi bancari	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 0,000	€ 103,200
Versamenti alla Regione Toscana						-€ 400.000							-€ 400.000
Uscite Liquidazione Utli													
Uscite Liquidazione TFR													€ 0
Uscite per oneri diversi di gestione	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 30.000	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 1.800	-€ 30.000	-€ 78.000
<b>Totale Flussi Gestione non Corrente</b>	€ 206,300	€ 326,800	-€ 8,200	€ 66,800	€ 41,800	-€ 171,400	€ 16,800	€ 41,800	-€ 3,200	-€ 43,200	€ 56,800	-€ 61,400	€ 479,200
<b>FLUSSI TOTALI</b>	€ 228.700	€ 353.700	€ 54.700	€ 21.700	€ 79.700	-€ 342.500	€ 16.800	€ 141.700	€ 92.700	-€ 279.200	€ 19.700	-€ 82.400	€ 305.300
Affidato	€ 6.751.593	€ 6.980.293	€ 7.333.993	€ 7.388.693	€ 7.410.393	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.164.393	€ 7.306.093	€ 7.398.793	€ 7.119.593	€ 7.139.293	€ 6.462.821
Utilizzato	€ 228.700	€ 353.700	€ 54.700	€ 21.700	€ 79.700	-€ 342.500	€ 16.800	€ 141.700	€ 92.700	-€ 279.200	€ 19.700	-€ 82.400	€ 305.300
Disponibile	€ 6.980.293	€ 7.333.993	€ 7.388.693	€ 7.410.393	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.164.393	€ 7.306.093	€ 7.398.793	€ 7.119.593	€ 7.139.293	€ 7.056.893	€ 6.768.121

## CALCOLO DSCR A 12 MESI

ALLEGATO 2

BUDGET FINANZIARIO PREVISIONE ANNO 2026

	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	
Disponibilità Iniziale	€ 6.751.593	€ 6.751.593	€ 6.990.293	€ 7.333.693	€ 7.389.693	€ 7.410.293	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.194.293	€ 7.306.093	€ 7.306.193	€ 7.119.593	
Finanziamento	€ 229.700	€ 229.700	€ 229.700	€ 54.700	€ 21.700	€ 79.700	€ 341.500	€ 18.800	€ 181.700	€ 82.700	€ 279.200	€ 19.700	
Disponibilità	€ 6.751.593	€ 6.980.293	€ 7.333.693	€ 7.389.693	€ 7.410.293	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.164.393	€ 7.396.093	€ 7.388.793	€ 7.119.593	€ 7.139.293	
<b>Gestione Compartecipazioni</b>													
Incaassi da utenti	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 429.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 415.000	€ 429.000	€ 415.000	
<b>Tot. entrate gest. operative (A)</b>	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 429.000	€ 415.000	€ 415.000	€ 420.000	€ 420.000	€ 415.000	€ 429.000	€ 415.000	€ 4.865.000
<b>Pluriennio dati commerciali</b>	-€ 210.000	-€ 180.000	-€ 180.000	-€ 245.000	-€ 240.000	-€ 240.000	-€ 230.000	-€ 190.000	-€ 180.000	-€ 230.000	-€ 245.000	-€ 210.000	
Int. crediti Assicurati Sostit. e Riscatti	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	-€ 2.100	
Rimborsi suonerie Autogestioni	€ 0	-€ 45.000	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 45.000	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 45.000	€ 0	€ 0	
Uscite ai Comuni ex delibera ERP											-€ 230.000		
Liquidazione Iva	-€ 30.000	-€ 31.000	-€ 40.000	-€ 75.000	-€ 30.000	-€ 59.000	-€ 37.000	-€ 28.000	-€ 32.000	-€ 34.000	-€ 30.000	-€ 30.000	
Pagamento Stipendi	-€ 520.000	-€ 500.000	-€ 500.000	-€ 500.000	-€ 500.000	-€ 150.000	-€ 80.000	-€ 80.000	-€ 80.000	-€ 80.000	-€ 80.000	-€ 140.000	
Pagamento Contributi	-€ 51.000	-€ 40.000	-€ 30.000	-€ 50.000	-€ 30.000	-€ 51.000	-€ 45.000	-€ 10.000	-€ 20.000	-€ 20.000	-€ 25.000	-€ 20.000	
Pagamento Imposte e Tasse						-€ 45.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 50.000	€ 0	€ 95.000
<b>Tot. uscite gestione operativa (B)</b>	-€ 389.100	-€ 389.100	-€ 389.100	-€ 480.100	-€ 389.100	-€ 389.100	-€ 415.000	-€ 320.100	-€ 324.100	-€ 351.000	-€ 407.100	-€ 431.000	-€ 5.199.000
<b>Totale Flussi Gestione Operativa (A-B)</b>	€ 21.900	€ 20.900	€ 62.900	-€ 45.100	€ 37.900	-€ 179.100	€ 0	€ 99.900	€ 95.900	-€ 236.000	-€ 37.100	-€ 21.000	-€ 104.900,00
<b>Gestione Non Corrente</b>													
Entrate dai finanziamenti regionali						€ 250.000							
Entrate rimborso interr. STAB	€ 250.000	€ 115.000	€ 100.000	€ 180.000	€ 120.000	€ 130.000	€ 119.000	€ 80.000	€ 80.000	€ 100.000	€ 150.000	€ 110.000	
Entrate finanziarie IFOIA	€ 0	€ 250.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Entrate finanziarie Interessi bancari	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 0.600	€ 100.200
<b>Tot. Entrate gestione non corrente</b>	€ 250.600	€ 375.600	€ 198.600	€ 180.600	€ 120.600	€ 358.600	€ 119.600	€ 160.600	€ 80.600	€ 190.600	€ 150.600	€ 110.600	€ 2.109.200
Uscite interventi edili finanziati	-€ 30.000	-€ 40.000	-€ 115.000	-€ 100.000	-€ 95.000	-€ 100.000	-€ 100.000	-€ 95.000	-€ 100.000	-€ 150.000	-€ 100.000	-€ 100.000	
Versamenti alla Regione Toscana						-€ 400.000							
Uscite Liquidazione TFR													
Uscite per costi diretti di gestione	-€ 1.600	-€ 1.600	-€ 1.600	-€ 1.600	-€ 1.600	-€ 30.000	-€ 1.000	-€ 1.000	-€ 1.000	-€ 1.600	-€ 1.600	-€ 30.000	
<b>Tot. uscite gestione non corrente</b>	-€ 31.600	-€ 41.600	-€ 116.600	-€ 101.600	-€ 96.600	-€ 330.000	-€ 101.000	-€ 96.000	-€ 101.000	-€ 151.600	-€ 101.600	-€ 160.000	-€ 1.409.800
<b>Totale Flussi Gestione non Corrente</b>	€ 219.000	€ 334.000	-€ 8.000	€ 89.000	€ 41.000	-€ 171.400	€ 18.600	€ 41.600	-€ 20.400	-€ 43.000	€ 59.000	-€ 61.400	€ 470.200,00
<b>FLUSSI TOTALI</b>	€ 229.790	€ 353.700	€ 54.790	€ 31.790	€ 79.790	-€ 343.500	€ 18.890	€ 141.790	€ 82.790	-€ 379.300	€ 19.790	-€ 83.600	€ 306.300,00
Attivo	€ 6.751.593	€ 6.980.293	€ 7.333.693	€ 7.389.693	€ 7.410.293	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.194.293	€ 7.306.093	€ 7.306.193	€ 7.119.593	€ 7.139.293	
Uscite	€ 229.700	€ 353.700	€ 54.700	€ 31.700	€ 79.700	-€ 342.500	€ 18.800	€ 141.700	€ 82.700	-€ 379.300	€ 19.700	-€ 82.490	
Disponibile	€ 6.980.293	€ 7.333.693	€ 7.389.693	€ 7.410.293	€ 7.490.093	€ 7.147.593	€ 7.164.393	€ 7.306.093	€ 7.396.793	€ 7.119.593	€ 7.139.293	€ 7.056.803	
<b>Calcolo DSCR</b>													
Giacenza bancaria inizio periodo							€ 6.751.593						
Flusso dell'attività operativa del periodo							-€ 104.900						
Incaassi interessi attivi del periodo							€ 93.200						
Uscite per imposte e tasse							-€ 95.000						
Flussi IFOIA							-€ 156.700						
<b>NUMERATORE</b>							€ 6.594.893						
Pagamento rate mutui passivi							€ 0						
Uscite flussi gestione non corrente							€ 1.830.000						
<b>DENOMINATORE</b>							€ 1.830.000						
<b>DSCR=giacenza bancaria+flussi IFOIA/uscite gestione non operativa</b>							4,029						





## 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)

---

***PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEI COSTI E DEI  
RICAVI DEL BUDGET PREVISIONALE DELL'ESERCIZIO 2026  
ALLE VARIE ATTIVITA' DELL'AZIENDA***

**ESERCIZIO 2026**

	<i>RICAVI</i>	<i>COSTI</i>	<i>ECCEDENZE</i>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 4.683.021,00	€ 4.664.901,50	€ 18.119,50
Q.ta risorse dest.riqualif.patrim.abit.pubbl.-art.23 LR.96/96		€ 18.119,50	€ -
Immobili di proprietà non ERP	€ 270.665,00	€ 237.557,00	€ 33.108,00
Attività diverse per c/terzi	€ 98.364,00	€ 39.662,00	€ 58.702,00
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 5.052.050,00</b>	<b>€ 4.960.240,00</b>	<b>€ 91.810,00</b>
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
interventi edilizi destinati alla vendita	€ 366.000,00	€ 366.000,00	€ -
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 366.000,00</b>	<b>€ 366.000,00</b>	<b>€ -</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 5.418.050,00</b>	<b>€ 5.326.240,00</b>	<b>€ 91.810,00</b>

REPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	ECONOMICO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2425 C.C.	1	2	3	4	5	6	7
				Allegati ERP	In mob. di propr. non ERP	Diversi per classif.	edifici, dotat. alla vend.	
<b>A. VALORI DELLA PRODUZIONE</b>								
<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>		€ 4.896.050,00	€ -	€ 4.284.380,00	€ 289.854,00	€ 96.780,00	€ 306.000,00	€ -
41.01	RICAVI DELLE VENDITE	€ 368.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 368.000,00	€ -
41.01.01	Contropartite operazioni di capitale (prima sussidiarie o di controllo)	€ 368.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 368.000,00	€ -
41.01.01.0001	Contropartite operazioni di capitale (ERP)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.01.0002	Contropartite operazioni di capitale	€ 368.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 368.000,00	€ -
41.01.01.0004	Contropartite di acquisizione e vendite titoli di consumo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.02	Contropartite operazioni di prodotti in corso di lavorazione (ERP/ERP/ERP)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.02.0001	Contropartite operazioni di intercorsi commerciali in corso di vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.03	Contropartite operazioni di lavoro in corso su progettazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.04	Contropartite operazioni di prodotti finiti e merci	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.01.04.0001	Contropartite operazioni di intercorsi commerciali alla vendita	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02	RICAVI DELLE PRESTAZIONI (ON) ALLA GESTIONE IMMOBILIARE	€ 4.048.050,00	€ -	€ 4.254.380,00	€ 289.854,00	€ 96.780,00	€ -	€ -
41.02.04	Carichi di gestione	€ 4.284.380,00	€ -	€ 4.001.350,00	€ 282.588,00	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0001	Carichi di allegati ERP in progetto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0002	Carichi di allegati ERP di proprietà di terzi	€ 3.981.385,00	€ -	€ 3.981.350,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0004	Carichi di locali ad uso diverso di abitazione in abitazioni	€ 171.000,00	€ -	€ -	€ 171.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0006	Carichi di locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0008	Imprevisti allegati ERP art. 13 par. 1) legge n. 48/1975	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0010	Carichi di allegati ERP su proprietà	€ 91.500,00	€ -	€ -	€ 91.500,00	€ -	€ -	€ -
41.02.05	Costi pagati e di fondi di Amministrazione Ebbi	€ 251.880,00	€ -	€ 190.000,00	€ 250,00	€ 91.700,00	€ -	€ -
41.02.05.0006	Costi amministrazione allegati ERP in progetto	€ 6.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 6.000,00	€ -	€ -
41.02.05.0008	Costi amministrazione locali ERP in progetto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0009	Costi amministrazione allegati ERP e locali ERP per altro	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0009	Costi pagati per gestione responsabilità	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0009	Costi pagati per locali ERP	€ 48.000,00	€ -	€ 48.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0009	Costi pagati per gestione ERP G S	€ 80.000,00	€ -	€ 58.000,00	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0010	Costi pagati per gestione ERP G S	€ 8.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 6.000,00	€ -	€ -
41.02.05.0010	Costi pagati per gestione ERP G S a carico clienti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0010	Costi pagati per gestione ERP G S	€ 60.000,00	€ -	€ 48.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.05.0010	Costi pagati per gestione ERP G S	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -
41.02.05.0011	Costi pagati diversi	€ 4.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 4.000,00	€ -	€ -
41.02.05.0012	Costi pagati per gestione ERP G S	€ 25.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ 250,00	€ 200,00	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2006	Ricavi prov. d'incassi correnti dal 01/01/06	Cassa (contabile)			Altre attività della cassa
				Alloggi grup.	Demoliz. di provv. dalla 01/01/06	Spese per affitti	
41.02.03	Contribuzioni di natura di manutenzione fondi	€ 40.000,00	€ -	€ 40.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0001	Contribuzioni manutenzione alloggi ceduti in proprietà	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0002	Contribuzioni manutenzione alloggi ceduti in gestione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0003	Contribuzioni manutenzione alloggi ceduti per affitti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0004	Contribuzioni manutenzione per danni a fabbricati	€ 36.000,00	€ -	€ 36.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0005	Contribuzioni per recupero opere d'arte e monumenti	€ 15.000,00	€ -	€ 15.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.03.0006	Contribuzioni spese per manutenzione stabili civici	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04	Altri ricavi per la gestione del fondo	€ 3.000,00	€ -	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0001	Interessi	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0002	Ricavi affitti	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0003	Risparmio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0004	Altri servizi	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -
41.02.04.0005	Contribuzioni per servizi a terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.06	Altre attività	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -
41.02.06.0001	Altri ricavi gruppo	€ 5.000,00	€ -	€ -	€ 5.000,00	€ -	€ -
41.02.06.0002	Spese di gestione della cassa	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.02.06.0003	Altri proventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03	RICAVI DEMA (C/CONTABILIZZAZIONE INCASSI PER ALLOGGI IN CASO DI	€ 75.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 75.000,00	€ -
41.03.01	Alloggi ceduti in gestione	€ 75.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 75.000,00	€ -
41.03.01.0001	Contribuzioni per interventi straordinari	€ 75.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 75.000,00	€ -
41.03.01.0002	Contribuzioni per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01.0003	Contribuzioni per manutenzione straordinaria	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41.03.01.0004	Contribuzioni per altri interventi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>VARIAZIONI DELLE PREVISIONI DI PRODOTTO ESERCIZIO</b>							
<b>LAVORAZIONE, DEMOLIZIONE, FERRI</b>							
42.01	Variazioni della rimanenza di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.01.01	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.01.01.0001	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.01.01.0002	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02.01	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02.01.0001	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.02.01.0002	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione a fine esercizio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -



RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2026	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari			Altre attività	
				Alloggi ERP	Immob. di propr. non ERP	Diverso per clienti	Interv. ediliz. dest. alle vers.	
15	PROVENTI DA PARTECIPAZIONE							
60.01	da imprese controllate							
60.02	da imprese collegate							
60.03	altri							
16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	€ 104.100,00	€ 57.100,00	€ 47.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.01	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	€ -						
61.01.01	da imprese controllate							
61.01.02	da imprese collegate							
61.01.03	da controllanti							
61.01.04	altri							
61.02	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	€ -						
61.02.01	titoli emessi o garantiti dallo Stato							
61.02.02	obbligazioni e cartelle finanziarie							
61.02.03	altri titoli a reddito fisso							
61.03	da titoli iscritti nell'attivo circolante							
61.04	proventi diversi dai precedenti	€ 104.100,00	€ 57.100,00	€ 47.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.01	da imprese controllate							
61.04.02	da imprese collegate							
61.04.03	da controllanti							
61.04.04	altri	€ 104.100,00	€ 57.100,00	€ 47.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
61.04.04.0001	interessi su depositi presso banche	€ 57.000,00	€ 57.000,00					
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale	€ 100,00	€ 100,00					
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale	€ -	€ -					
61.04.04.0004	interessi da riscattare per estinzione debiti	€ 7.000,00	€ -	€ 7.000,00				
61.04.04.0005	interessi da rinegoziare per indebiti di mora su canoni scaduti	€ 40.000,00	€ -	€ 40.000,00				
61.04.04.0006	interessi su crediti diversi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
61.04.04.0007	indebiti di mora	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
D	RETTE E VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
18	Risultazioni	€ -						
65.01	di partecipazioni							
65.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 5.418.050,00	€ 83.200,00	€ 4.602.300,00	€ 269.850,00	€ 96.700,00	€ 366.000,00	€ -
	ripartizione proventi e ricavi comuni ai servizi	€ 83.200,00		€ 80.721,00	€ 815,00	€ 1.664,00	€ -	€ -
	TOTALE	€ 5.418.050,00		€ 4.683.021,00	€ 270.665,00	€ 98.364,00	€ 366.900,00	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 3435 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI	ESERCIZIO 2025	Oneri generali e gener. correlati alle attività	Oneri imputabili		Oneri per attività	Alle attività		
			Immobili ERP	Immob. di propr. NON ERP		Immob. edili dest. alla vend.		
<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>								
<b>6 MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERO</b>		€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
01-01-01	materiali edili			€ -				
01-01-02	acquisto di immobili per interventi edili destinati alla vendita	€ -					€ -	
01-01-02-0001	acquisto terreni edificabili per interv. edili destinati alla vendita	€ -					€ -	
01-01-04	spese attrezzature e materiali di consumo	€ 21.000,00	€ 21.000,00					
01-01-04-0001	macchinari e attrezzi	€ 9.000,00	€ 9.000,00					
01-01-04-0002	consumabili per funzionamento	€ -	€ -					
01-01-04-0003	carburanti e lubrificanti per autoveicoli	€ 7.000,00	€ 7.000,00					
01-01-04-0004	altri acquisti di materiali di consumo	€ 5.000,00	€ 5.000,00					
01-01-05	ricettività di contratti per resi, stazioni e punti edili							
<b>7 COSTI PER SERVIZI</b>		€ 2.346.490,00	€ 250.947,00	€ 1.251.570,00	€ 34.246,00	€ 1.329,00	€ 110.000,00	€ -
02-01-01	Spese generali	€ 267.950,00	€ 245.400,00	€ 19.910,00	€ 192,00	€ 385,00	€ -	€ -
02-01-01-0001	Indennità, oneri generali e tributi a Amministratori	€ 40.000,00	€ 40.000,00					
02-01-01-0002	Indennità, oneri generali e tributi ai componenti del Cons. Sindacale	€ 20.000,00	€ 20.000,00					
02-01-01-0003	Spese servizi per uffici	€ 38.000,00	€ 38.000,00					
02-01-01-0004	Spese di stampa e cartoleria	€ 20.000,00	€ 20.000,00					
02-01-01-0005	Spese pubblicità	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
02-01-01-0006	Spese per sottoposti (magazzini, autoveicoli, ecc.)	€ 7.000,00	€ 7.000,00					
02-01-01-0007	Manutenzione macchine d'ufficio	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
02-01-01-0008	Qualifica sistema informatico	€ 75.000,00	€ 75.000,00					
02-01-01-0009	Partecipazione a congressi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 10.000,00	€ 10.000,00					
02-01-01-0010	Contributi e prestazioni professionali	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ -	€ -			
02-01-01-0011	Spese varie di amministrazione	€ 2.000,00	€ 2.000,00					
02-01-01-0012	Costo beni posto al personale	€ 17.000,00	€ -	€ 16.400,00	€ 367,00	€ 540,00		
02-01-01-0013	Rimborsi spese dipendenti in trasferta	€ 2.500,00	€ -	€ 2.426,00	€ 25,00	€ 49,00		
02-01-01-0014	Costo per mensa gestita da terzi	€ -	€ -					
02-01-01-0015	Costo del personale (diversa presso l'azienda)	€ -	€ -					
02-01-01-0016	Spese di rappresentanza	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
02-01-01-0017	Contributi e tributi per rinvio tasse del conf.	€ 8.000,00	€ 8.000,00					
02-01-01-0018	Contributi e tributi Organismo di Vigilanza (OdV)	€ 5.000,00	€ 5.000,00					
02-01-01-0019	Spese gestione dell'Organismo di Vigilanza (OdV)	€ 1.000,00	€ 1.000,00					
02-02	Spese tutti i poteri all'attività	€ 1.300.500,00	€ 2.547,00	€ 1.263.020,00	€ 34.054,00	€ 940,00	€ -	€ -
02-02-01	Spese di amministrazione degli alloggi	€ 795.500,00	€ 2.547,00	€ 798.020,00	€ 4.054,00	€ 840,00	€ -	€ -
02-02-01-0001	Assicurazione degli alloggi e locali	€ 110.000,00	€ 2.547,00	€ 115.200,00	€ 2.004,00	€ -		
02-02-01-0002	Spese per riscaldamento centrali	€ 43.000,00	€ -	€ 40.740,00	€ 426,00	€ 840,00		
02-02-01-0003	Tasse su canoni	€ 47.000,00	€ -	€ 47.000,00	€ -	€ -		
02-02-01-0004	Assicurazione contratti di affitto	€ 145.000,00	€ -	€ 143.420,00	€ 1.350,00	€ -		
02-02-01-0005	Contribuzioni legali	€ 154.500,00	€ -	€ 164.000,00	€ -	€ -		
02-02-01-0006	Costo amministrazione per alloggi in opere di edilizia	€ 136.000,00	€ -	€ 126.000,00	€ -	€ -		
02-02-01-0007	Alloggiati quote amministrazione alloggi autogestiti	€ 156.000,00	€ -	€ 156.000,00	€ -	€ -		
02-02-01-0008	Contributi e tributi per rinvio tasse del conf.	€ 2.000,00	€ -	€ 2.000,00	€ -	€ -		
02-02-01-0009	Indennità e rimborsi ai componenti il Cons. Alloggi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
02-02-01-0010	Spese (tributi) e custodia mod.	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -		
02-02-01-0011	Rimborsi diversi	€ 4.500,00	€ -	€ 4.500,00	€ -	€ -		

REPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C/EDONOMO AI SENSI DELL' ARTICOLO 3425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2020	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione immobiliari		Altre attività		
				Immob. di propr. ERP	Immob. di propr. NON ERP	Oneri per clima	Interv. attività dest. alla vend.	
32.02.02	Spese di manutenzione degli stabili	€ 1.120.000,00	€ -	€ 1.120.000,00	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0001	Spese di manutenzione stabili ERP	€ 790.000,00	€ -	€ 790.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0002	Spese di manutenzione stabili non ERP	€ 330.000,00	€ -	€ -	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0004	Incremento costi di manutenzione stabili ERP a seguito	€ 400.000,00	€ -	€ 400.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0005	Spese manutenzione per alloggi in condominio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0006	Spese istruttorie	€ 2.000,00	€ -	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0007	Spese istruttorie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.02.0008	Costi di manutenzione alloggi non ERP in progetto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03	Spese di gestione dei servizi	€ 3.000,00	€ -	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0001	Spese di gestione dei servizi	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0002	Istruttorie	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0003	Altri servizi	€ 1.000,00	€ -	€ 1.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0004	Altri servizi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.02.03.0005	Altri servizi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01	Spese per attività costruttiva	€ 199.000,00	€ -	€ 70.000,00	€ -	€ -	€ 130.000,00	€ -
32.03.01.0001	Progettazione	€ 27.000,00	€ -	€ 27.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0002	Progettazione e appalti lavori	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0003	Progettazione e appalti	€ 8.000,00	€ -	€ 8.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0004	Progettazione appalti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0005	Progettazione appalti	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0006	Altri appalti	€ 2.000,00	€ -	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0007	Spese pubblicità per appalti interventi edilizi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32.03.01.0008	Costi di costruzione per interventi edilizi (interventi alla vendita)	€ 130.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 130.000,00	€ -
33.01.31	<b>COSTI PER GOCIMENTO BONA DEI TERZI</b>	€ 268.340,00	€ 5.500,00	€ 265.180,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.31.0001	Costi di gestione	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.31.0002	Costi di gestione beni immobili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.31.0003	Costi di gestione beni mobili	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.32	Costi per calcestruzzo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.33	Costi per locazioni finanziarie	€ 265.000,00	€ -	€ 265.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.34	Costi di manutenzione	€ 265.000,00	€ -	€ 265.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
33.01.34.0001	Costi di manutenzione alloggi ERP del comune	€ 265.000,00	€ -	€ 265.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01	<b>COSTI PER IL PERSONALE</b>	€ 1.795.100,00	€ -	€ 1.668.211,00	€ 17.180,00	€ 17.200,00	€ -	€ -
34.01.01	Salari e stipendi	€ 1.200.000,00	€ -	€ 1.200.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0001	Ripartizioni e ritenute al personale	€ 1.000.000,00	€ -	€ 1.000.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0002	Salario straordinario	€ 8.000,00	€ -	€ 8.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0003	Ritenute e trattenute	€ 3.000,00	€ -	€ 3.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0004	Spese relative dipendenti	€ 180.000,00	€ -	€ 180.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0005	Ripartizione invariante dirigente	€ 25.000,00	€ -	€ 25.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0006	Trasporto ex art.34 D.Lgs.163/2008	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02	Oneri sociali	€ 490.000,00	€ -	€ 490.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0001	Oneri previdenziali	€ 394.000,00	€ -	€ 394.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0002	Oneri assicurativi	€ 96.000,00	€ -	€ 96.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.03	Trattamento di fine rapporto (TFR)	€ 107.000,00	€ -	€ 107.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.03.0001	Trattamento di fine rapporto	€ 107.000,00	€ -	€ 107.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04	Trattamento di quiescenza o simili	€ 7.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0001	Trattamento di quiescenza o simili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0002	Altri oneri per personale in quiescenza	€ 7.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0003	Contributi a fondi di previdenza integrativa contributivamente passiva	€ 2.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05	Altri costi del personale	€ 18.000,00	€ -	€ 18.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05.0001	Altri costi del personale	€ 18.000,00	€ -	€ 18.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -







RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		1	2	3	4	5	6	7
COSTI		ESERCIZIO 2025	Costi diversi e gener. comuni a/o attività	Operazioni immobiliari		Altre attività		
				Immobili ERP	Immob. al progr. NON ERP	Tribute per c/ten.	Imm. attività dest. alla vend.	
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 50.260,00	€ -	€ 29.500,00	€ 1.900,00	€ 12.000,00	€ -	€ -
90.01	Imposte correnti	€ 50.260,00	€ -	€ 29.500,00	€ 1.900,00	€ 12.000,00	€ -	€ -
90.01.01	Iras	€ 37.500,00	€ -	€ 21.500,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -
90.01.01.0001	*Iras	€ 37.500,00	€ -	€ 21.500,00	€ 7.000,00	€ 5.000,00	€ -	€ -
90.01.02	Irap	€ 12.760,00	€ -	€ 7.000,00	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -
90.01.02.0001	*Irap	€ 12.760,00	€ -	€ 7.000,00	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ -	€ -
90.02	Imposte differite	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.01	Imposte differite Iras	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.01.0001	*Imposte differite Iras	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.02	Imposte differite Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.02.02.0001	*Imposte differite Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03	Imposte anticipate	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.01	Imposte anticipate Iras	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.01.0001	*Imposte anticipate Iras	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.02	Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
90.03.02.0001	*Imposte anticipate Irap	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	<b>TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO</b>	<b>€ 5.330.120,50</b>	<b>€ 454.547,00</b>	<b>€ 4.224.094,50</b>	<b>€ 235.134,00</b>	<b>€ 30.375,00</b>	<b>€ 360.000,00</b>	<b>€ -</b>
	ripartizione costi comuni al servizio	€ 464.347,00	€ -	€ 446.907,00	€ 4.483,00	€ 8.087,00	€ -	€ -
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.394.120,50</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 4.664.907,50</b>	<b>€ 237.557,00</b>	<b>€ 38.662,00</b>	<b>€ 360.000,00</b>	<b>€ -</b>