



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

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

☎ 0564/423411 📠 0564/21112 ✉ epgsa@legalmail.it

BILANCIO DELL'ESERCIZIO

CHIUSO AL 31/12/2022

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

Stato patrimoniale

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

3) danaro e valori in cassa	2.043	1.511
Totale disponibilità liquide	6.987.935	6.815.752
Totale attivo circolante (C)	12.035.561	14.218.730
D) Ratei e risconti	82.689	34.770
Totale attivo	17.549.803	17.074.521
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	4.000.000	4.000.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	78.795	78.423
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.497.007	1.489.942
Varie altre riserve	1.519.871	1.519.871
Totale altre riserve	3.016.878	3.009.813
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	39.495	7.437
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	7.135.168	7.095.673
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	876.464	726.464
Totale fondi per rischi ed oneri	876.464	726.464
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	759.650	693.858
D) Debiti		
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.644.513	2.612.226
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	2.644.513	2.612.226
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.380	1.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	668.872	657.760
Totale acconti	673.252	658.760
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	336.486	363.961
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	336.486	363.961
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	88.620	41.159
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	88.620	41.159
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.223	95.399
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.223	95.399
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.419.507	3.308.337

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

Conto economico

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

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	39.495	7.437
Imposte sul reddito	25.254	18.303
Interessi passivi/(attivi)	(70.852)	(108.193)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(6.103)	(82.453)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	123.762	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	113.301	115.622
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	137.033	82.056
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	30.274	55.204
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	404.370	252.882
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	398.267	170.429
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	2.368.075	(604.007)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(16.918)	153.793
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(57.523)	84.771
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(47.919)	4.289
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(427)	1.709
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	325.777	(30.120)
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.571.065	(389.565)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.969.332	(219.136)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	70.852	108.193
(Imposte sul reddito pagate)	(25.254)	(18.303)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(86.195)	(49.983)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(40.597)	39.907
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.928.735	(179.229)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.565.482)	0
Disinvestimenti	0	121.559
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(95.577)	(848)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(21.960)	(159.114)
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(2.683.019)	(38.403)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(73.533)	445.745
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(73.533)	445.745
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	172.183	228.113
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.814.241	6.586.501
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.511	1.138
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.815.752	6.587.639
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	6.985.892	6.814.241
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.043	1.511
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.987.935	6.815.752
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

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

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

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

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

Le incertezze legate alla difficoltà incontrate dalla particolare utenza che caratterizza l'attività tipica della società nel rispettare la regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione fatturati e causata dall'aumento dei costi relativi all'energia elettrica e del gas metano, (aumento legato al protrarsi del conflitto bellico fra Ucraina e Russia che sta causando inflazione) non pregiudicano la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi.

L'entrata in vigore dell'art.26 del D.L.50/2022 - Decreto Aiuto - riguardante le "Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori". per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, dispone che i prezziari regionali vengano eccezionalmente aggiornati; la conseguenza per la società, quale stazione appaltante, è stato un aumento dei costi di circa 27.100,00 per il 2022. Tale aumento non è stato tale da incidere negativamente sul risultato economico della società.

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

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

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

Il bilancio è redatto in unità di euro.

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteria di valutazione applicati

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

Non sono rilevati costi di impianto e di ampliamento per l'anno 2022.

Non sono rilevati costi di sviluppo nell'anno 2022.

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

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

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

Avviamento

Non risulta nessun avviamento,

Costi accessori relativi ai finanziamenti

Non sono rilevati costi accessori relativi ai finanziamenti.

Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

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

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

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

Non sono stati erogati contributi in conto impianto.

I contributi in conto esercizio erogati dallo Stato sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva e si riferiscono all'agevolazione fiscale con la modalità dello sconto in fattura prevista dall'art.119 c1 Lett.a) del D.L. 34/2020 per lavori di efficientamento energetico rientranti nel Superbonus 100 sul fabbricato di Via Spontini 5 a Grosseto

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

Costi accessori relativi ai finanziamenti

Non risultano costi accessori relativi ai finanziamenti

Cespiti con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

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

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziaria'.

Partecipazioni

La società non detiene partecipazioni.

Partecipazioni immobilizzate

La società non detiene partecipazioni immobilizzate.

Partecipazioni non immobilizzate

La società non detiene partecipazioni non immobilizzate.

Titoli di debito

La società non detiene Titoli di debito.

Titoli immobilizzati

La società non detiene titoli di debito immobilizzati.

Titoli non immobilizzati

La società non detiene titoli che non costituiscono immobilizzazioni.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna.

Strumenti finanziari derivati

Non sono iscritti in bilancio strumenti finanziari derivati.

Crediti

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

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

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

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

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

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei

crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

I

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

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

Tra i crediti tributari sono stati iscritti Crediti per agevolazione Superbonus 110 art. 119 comma 1 Lett.a) D.L. 24/2020.

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

Non risultano attività finanziarie per la gestione accertata della tesoreria.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

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

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

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

Fondi per imposte, anche differite

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valori in valuta

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

Costi e ricavi

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

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

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

Altre informazioni

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

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

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

Nota integrativa, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €133.595 (€43.407 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	1.297	0	0	122.628	0	0	8.292.683	8.416.608
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.297	0	0	117.021	0	0	8.254.883	8.373.201
Valore di bilancio	0	0	0	5.607	0	0	37.800	43.407
Variazioni nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	5.389	0	0	0	5.389
Altre variazioni	0	0	0	199	0	0	95.378	95.577
Totale variazioni	0	0	0	(5.190)	0	0	95.378	90.188
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	122.827	0	0	10.077.363	10.200.190
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	122.410	0	0	9.944.185	10.066.595
Valore di bilancio	0	0	0	417	0	0	133.178	133.595

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

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

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

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

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

Composizione dei costi di sviluppo:

In questo esercizio non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €5.297.958 (€2.777.614 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

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

Nell'esercizio 2022 è stata dichiarata la fine lavori relativa alla costruzione di n.16 alloggi di proprietà della società situati in Via Orcagna 57 a Grosseto. Tali alloggi erano stati costruiti per essere destinati alla vendita, ma vista la contingente crisi economica, è stato valutato più vantaggioso destinare questi alloggi alla locazione che avverrà dal mese di aprile 2023. Il valore di questi immobili, precedentemente inquadrato fra le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione e

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

Composizione della voce "Altri beni"

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

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

Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

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

Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta

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

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

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale
Valori iniziali						
Costo lordo	27.764.655	0	0	0	4.558.804	32.323.459
Contributi	27.764.655	0	0	0	4.408.184	32.172.839
Costo netto	0	0	0	0	150.620	150.620
Fondo ammortamento	0	0	0	0	(2.948.153)	(2.948.153)
Rivalutazioni/(Svalutazioni)	0	0	0	0	(2.991.153)	(2.991.153)
Valori contabili	0	0	0	0	107.620	107.620
Incrementi/(Decrementi) esercizio						
Acquisti/(Alienazioni)	1.601.822	0	0	0	2.084.333	3.686.155
Contributi	1.601.822	0	0	0	2.189.854	3.791.676
Valori finali						
Costo lordo	29.366.477	0	0	0	6.643.137	36.009.614
Contributi	29.366.477	0	0	0	6.598.038	35.964.515
Costo netto	0	0	0	0	45.099	45.099
Fondo ammortamento	0	0	0	0	(2.948.153)	(2.948.153)
Rivalutazioni/(Svalutazioni)	0	0	0	0	(2.991.153)	(2.991.153)
Valori contabili	0	0	0	0	2.099	2.099

Altre Informazioni

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

Terreni:

Terreni edificabili.....euro 92.332

Terreni non edificabili.....euro 131.409

Terreni edificati.....euro 1.555.228

Totale terreni.....euro 1.778.969

Fabbricati:

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

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

Totale stabili in proprietà.....euro 3.474.486

Fabbricati realizzati in concessione.....euro 29.366.477

Finanziamenti ERP ricevuti.....euro 29.366.477

Differenza.....euro 0

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione.....euro 372.961

Finanziamento ERP ricevuto.....euro 370.862

Differenza.....euro 2.099

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

Operazioni di locazione finanziaria

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

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

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.852.499 (€4.220.575 nel precedente esercizio).

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

- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione centro servizi destinato alla vendita per euro 213.228;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 4, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 360.482;
- Grosseto peep Stiacciole lotto 5, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 789.738
- Grosseto via Mestre, per costruzione di abitazioni destinate alla vendita per euro 489.051.

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

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

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

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

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

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €3.195.127 (€3.182.403 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi /svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.506.036	1.516.638	3.022.674	128.130	2.894.544
Crediti tributari	4.700	9.401	14.101		14.101
Imposte anticipate			90.574		90.574
Verso altri	195.908	0	195.908	0	195.908
Totale	1.706.644	1.526.039	3.323.257	128.130	3.195.127

Fra i Crediti tributari è stato registrato "Credito Tributario per agevolazione Superbonus 110 art. 119 c1 lett.a) DL 34 /2020 per i lavori di efficientamento energetico eseguiti sul fabbricato di Via Lago di Garda 31-35 a Grosseto per euro 21.364 che hanno generato un credito tributario di euro 23.500, usufruibile in 5 anni. Quota usufruita nel 2022 a detrazione di imposta Ires euro 4.700. Credito residuo a fine esercizio 2022 Euro 14.101

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.867.591	26.953	2.894.544	1.377.906	1.516.638	857.780
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	39.804	(25.703)	14.101	4.700	9.401	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	72.098	18.476	90.574			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	202.910	(7.002)	195.908	195.908	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.182.403	12.724	3.195.127	1.578.514	1.526.039	857.780

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Provincia di Grosseto	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.894.544	2.894.544
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14.101	14.101
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	90.574	90.574
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	195.908	195.908
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.195.127	3.195.127

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

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Non risultano iscritte nell'attivo circolante partecipazioni in imprese controllate

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €6.987.935 (€6.815.752 nel precedente esercizio).

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

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

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a €82.689 (€34.770 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	34.770	47.919	82.689
Totale ratei e risconti attivi	34.770	47.919	82.689

Composizione dei risconti attivi

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

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

Oneri finanziari capitalizzati

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

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €7.135.168 (€7.095.673 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	78.423	0	0	372	0	0		78.795
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.489.942	0	0	7.065	0	0		1.497.007
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871
Totale altre riserve	3.009.813	0	0	7.065	0	0		3.016.878
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	7.437	0	(7.437)	0	0	0	39.495	39.495
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	7.095.673	0	(7.437)	7.437	0	0	39.495	7.135.168

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.519.871
Totale	1.519.871

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	4.000.000	0	0	0	0	0		4.000.000
Riserva legale	78.039	0	0	384	0	0		78.423
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.482.654	0	0	7.288	0	0		1.489.942
Varie altre riserve	1.519.871	0	0	0	0	0		1.519.871

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	4.000.000			0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	0			-	-	-
Riserva legale	78.795	riserva di utili	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	0			-	-	-
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.497.007	riserva di utili	A-B-C	0	0	0
Varie altre riserve	1.519.871	di conferimento	A-B	0	0	0
Totale altre riserve	3.016.878			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	7.095.673			0	0	0

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

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

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

Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte in bilancio Riserve di rivalutazione

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

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

Perdite e riduzioni di capitale

Non sono state conseguite perdite d'esercizio

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

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €876.464 (€726.464 nel precedente esercizio). sono costituiti da:

- "Fondo Sociale situazione di disagio economico" previsto dall'art.32-bis della Legge Regionale n.96/1996 e successive modifiche per euro 194.535;
- "Fondo rischi per contribuzione minore INPS in contenzioso" per euro 681.930.

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

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	726.464	726.464
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	0	0	150.000	150.000
Totale variazioni	0	0	0	150.000	150.000
Valore di fine esercizio	0	0	0	876.464	876.464

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €759.650 (€693.858 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	693.858
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	125.748

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

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi €8.777.239 (€8.556.817 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso altri finanziatori	2.612.226	32.287	2.644.513
Acconti	658.760	14.492	673.252
Debiti verso fornitori	363.961	(27.475)	336.486
Debiti tributari	41.159	47.461	88.620
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	95.399	2.824	98.223
Altri debiti	4.785.312	150.833	4.936.145
Totale	8.556.817	220.422	8.777.239

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso altri finanziatori	2.612.226	32.287	2.644.513	2.644.513	0	0
Acconti	658.760	14.492	673.252	4.380	668.872	664.872
Debiti verso fornitori	363.961	(27.475)	336.486	336.486	0	0
Debiti tributari	41.159	47.461	88.620	88.620	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	95.399	2.824	98.223	98.223	0	0
Altri debiti	4.785.312	150.833	4.936.145	3.419.507	1.516.638	857.780
Totale debiti	8.556.817	220.422	8.777.239	6.591.729	2.185.510	1.522.652

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti verso altri finanziatori	2.644.513	2.644.513
Acconti	673.252	673.252
Debiti verso fornitori	336.486	336.486
Debiti tributari	88.620	88.620
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.223	98.223
Altri debiti	4.936.145	4.936.145

Area geografica	ITALIA	Totale
Debiti	8.777.239	8.777.239

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso altri finanziatori	2.644.513	2.644.513
Acconti	673.252	673.252
Debiti verso fornitori	336.486	336.486
Debiti tributari	88.620	88.620
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	98.223	98.223
Altri debiti	4.936.145	4.936.145
Totale debiti	8.777.239	8.777.239

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Finanziamenti effettuati da soci della società

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

Ristrutturazione del debito

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

-

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

	Debiti ristrutturati scaduti	Debiti ristrutturati non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% Debiti ristrutturati	% Altri debiti
Debiti verso fornitori	0	0	336.486	336.486	0,00	100,00
Debiti verso altri finanziatori	0	0	2.644.513	2.644.513	0,00	100,00
Debiti tributari	0	0	88.620	88.620	0,00	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	98.223	98.223	0,00	100,00
Totale	0	0	3.167.842	3.167.842	0,00	100,00

Ratei e risconti passivi

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

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

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

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

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

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	4.059.590
Corrispettivi e rimborsi amm.ne stabili	204.736
Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	36.926
Rimborsi per gest.ne servizi a rimborso	300
Affitti delle aree	3.595
Totale	4.305.147

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Provincia di Grosseto	4.305.147
Totale	4.305.147

Altri ricavi e proventi

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

Contributi in conto esercizio

Il Contributo in conto esercizio di Euro 20.179 è relativo alla pratica edilizia per efficientamento energetico del Fabbricato di Via Spontini 5 in Grosseto per il quale abbiamo usufruito dello sconto in fattura previsto dal DL 34/2020 art.119 Superbonus 110.

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €1.821.610 (€2.392.961 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

Spese per godimento beni di terzi

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

Oneri diversi di gestione

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Non risultano iscritti in bilancio Proventi da partecipazione.

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari diversi ammontano ad euro 73.296 e sono costituiti da:

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

- Interessi da assegnarsi per dilazione debiti euro 3.690

	Proventi diversi dai dividendi
Da altri	73.296
Totale	73.296

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.444
Totale	2.444

Utili e perdite su cambi

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

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

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	31.696	0	0	18.476	
IRAP	12.034	0	0	0	
Totale	43.730	0	0	18.476	0

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite.

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

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

In questo esercizio si sono annullati crediti per imposte anticipate Ires, relativi ad esercizi precedenti, per utilizzo del Fondo svalutazione crediti per cancellazione dei crediti commerciali divenuti inesigibili nell'anno 2022 per euro 21.035.

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

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

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Altre svalutazioni e accantonamenti indeducibili	531.930	150.000	681.930	12,00%	18.000	0,00%	0
Accantonamento svalutazione crediti commerciali	118.891	3.965	122.856	12,00%	476	0,00%	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

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

Fondo per imposte differite

Non risulta iscritto in bilancio il Fondo per imposte differite

Attività per imposte anticipate

	IRES da differenze temporanee	TOTALE
1. Importo iniziale	72.098	72.098

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

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

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	24
Totale Dipendenti	28

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.845	21.112

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.100
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.100

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Titoli emessi dalla società

Non risultano titoli emessi dalla società.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Non risultano emessi strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 23.953.688 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d'Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

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

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1356 del 28/11/2022, risultano fondi impegnati per euro 21.652.192 e fondi da impegnare per euro 2.301.496

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad specifici affari

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

Non risultano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio che potrebbero avere effetto oltre che sulla gestione dell'esercizio 2022 sul futuro sviluppo e sulla futura continuità aziendale della società.

31/12/2022

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

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

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

Non sussistono strumenti finanziari derivati.

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

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

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

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

- 1) Regione Toscana: Finanziamento ripristino alloggi di risulta art.4 c.1 lett.a)-DL 47/2014 conv.L.80/2014
- Euro 14.466;
- 2) Regione Toscana: Finanziamento Manutenzione Ripristino.Qualificazione patrimonio ERP-DGRT 648/20
- Euro

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio (Utile di esercizio di euro 39.495) come segue:
di accantonare la quota del 5% l'utile di esercizio pari ad euro 1.975 alla Riserva Legale e la parte rimanente ad Altre Riserve e precisamente a "Riserva Straordinaria".

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

Nota integrativa, parte finale

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente Rag. Mario Pellegrini

Dichiarazione di conformità del bilancio

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2022

Signori Soci,

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

Si sottopone alla Vostra attenzione il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, corredato della Relazione sulla Gestione.

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

Al 31/12/2022 si è chiuso il diciannovesimo esercizio sociale, infatti la società è stata costituita fra i Comuni della provincia di Grosseto il 18/12/2003 con decorrenza dal 31/12/2003 in attuazione della L.R.T. 3 novembre 1998 n. 77.

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

La missione aziendale della Società può essere sintetizzata in:

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

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

La sempre maggiore richiesta, da parte dei cittadini in difficoltà economica, di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, è stata parzialmente soddisfatta da questa società che nel corso dell'esercizio 2022 ha incrementando notevolmente i lavori di manutenzione e ripristino degli alloggi di risulta, concludendo anche nuovi contratti di appalto dei lavori.

Dal punto di vista finanziario la copertura di parte di questi lavori è garantita dal DGRT 21.606 del 20/12/2019 che ha disposto di mettere a disposizione dei soggetti gestori i residui di bilancio regionale per gli interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi ERP, nonché dal Decreto della Giunta Regionale toscana n. 648/2020 che ha messo a disposizione dei soggetti gestori di ERP fondi destinati agli interventi di manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP. Un altro contributo finanziario per la copertura dei lavori di manutenzione è stato rappresentato dall'erogazione dell'ultima tranche della Legge 80/2014 con la quale si sono ricollocate i residui non utilizzati relativi al finanziamento previsto per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi ERP di risulta e per la realizzazione di opere condominiali di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica. Nel 2022 la società ha ricevuto la prima tranche dei finanziamenti previsti dal PNRR per gli interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati di Via Jugoslavia e di Via Aldo Fabrizi/Sergio Leone a Grosseto.

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

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

Situazione della Società

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

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

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

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

Si rileva pertanto:

INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE:

- l'indice A – Auto-copertura delle immobilizzazioni con quoziente superiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio-lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio, indica quindi una buona solidità;
- l'indice B – Copertura globale delle immobilizzazioni permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 58% gli impieghi fissi;
- l'indice C – Copertura globale delle immobilizzazioni + Rimanenze con quoziente superiore a 1 rileva che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) finanziano oltre che gli impieghi fissi anche le rimanenze, dato che queste ultime sono costituite da lotti di terreno edificabile per interventi edilizi destinati alla vendita e quindi con una lenta rotazione;
- l'indice D – Autonomia Finanziaria indica un'altra situazione di equilibrio finanziario, infatti il capitale proprio finanzia il 41% di tutto il capitale investito.

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

INDICI DI LIQUIDITA':

- l'indice E – Indice di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 1,61 indica una situazione di liquidità ottimale, ovvero indica la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- l'indice F – Indice di liquidità primaria (acid test) pari a 1,33 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide con esclusione delle rimanenze.

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

Non essendo più prevista l'indicazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale, a titolo informativo si fa presente che alla fine dell'esercizio risultano giacenze per complessivi euro 23.953.688 nelle Contabilità Speciali, intestate a "Regione Toscana Fondi Erp Lode Grosseto" e "Regione Toscana Erp L.560/93 Lode Grosseto" accese presso la Banca d' Italia, Tesoreria dello Stato, Sezione di Firenze.

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

Dopo l'ultima localizzazione della Regione Toscana, avvenuta con la deliberazione della Giunta n. 1356 del 28/11/2022, risultano fondi impegnati per euro 21.652.192 e fondi da impegnare per euro 2.301.496.

Andamento della gestione

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

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

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

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

Tale risultato d'esercizio è stato determinato rilevando fra gli oneri diversi di gestione la quota di risorse destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico di cui all'art. 29 della L.R.T. 2/2019 (ossia la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) per l'importo di euro 436.424,43.

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

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

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

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

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

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

Andamento della gestione nei vari settori di attività della Società

Gestioni immobiliari

1) Gestione immobili di E.R.P.

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

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

Con i proventi di ERP deve inoltre:

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

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

I fatti gestionali al 31/12/2022 hanno prodotto le seguenti risultanze:

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

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

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

Pertanto risulta che:

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

ed è così destinato:

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

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

€	<u>11,59</u>
€	103,51

TOTALE

Il canone medio mensile per gli alloggi locati è passato dai 97,35 euro dell'esercizio 2021 ai 103,51 euro dell'esercizio 2022. L'aumento del canone medio mensile è fisiologico per la Edilizia Provinciale Grossetana spa, in quanto come previsto dall'art. 28 della LR toscana n.2/2019 il soggetto gestore deve ogni anno pari aggiornare il canone di locazione prendendo come base il reddito fiscalmente imponibile conseguito dagli assegnatari nell'anno pari precedente e questo provoca un aumento del canone medio di locazione. L'anno dispari successivo gli assegnatari che si trovano ad aver avuto una riduzione del reddito percepito o una variazione nel nucleo familiare, provvedono a richiedere una revisione del canone di locazione e ciò determina la riduzione del canone medio di locazione.

La gestione degli immobili ERP registra un avanzo di euro 436.424,43 da destinare alle finalità previste dall'art. 29 della LR n. 2/2019.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva e manutentiva relativa agli interventi di edilizia residenziale pubblica, finanziati con i proventi della legge 560/93, con le risorse derivanti dall'avanzo dei canoni di cui all'art. 29 della legge regionale 2/2019, con i rientri vincolati all'art. 25 della legge 513/1977 e con altri fondi di edilizia sovvenzionata, nell'esercizio 2022 non sono state capitalizzate spese tecniche relative agli interventi costruttivi o di manutenzione straordinaria.

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

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

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

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

- lavori completati:

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

- in corso di costruzione (cantieri aperti):

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

- in corso di affidamento (appalti in gara):

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

- in fase di progettazione esecutiva:

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

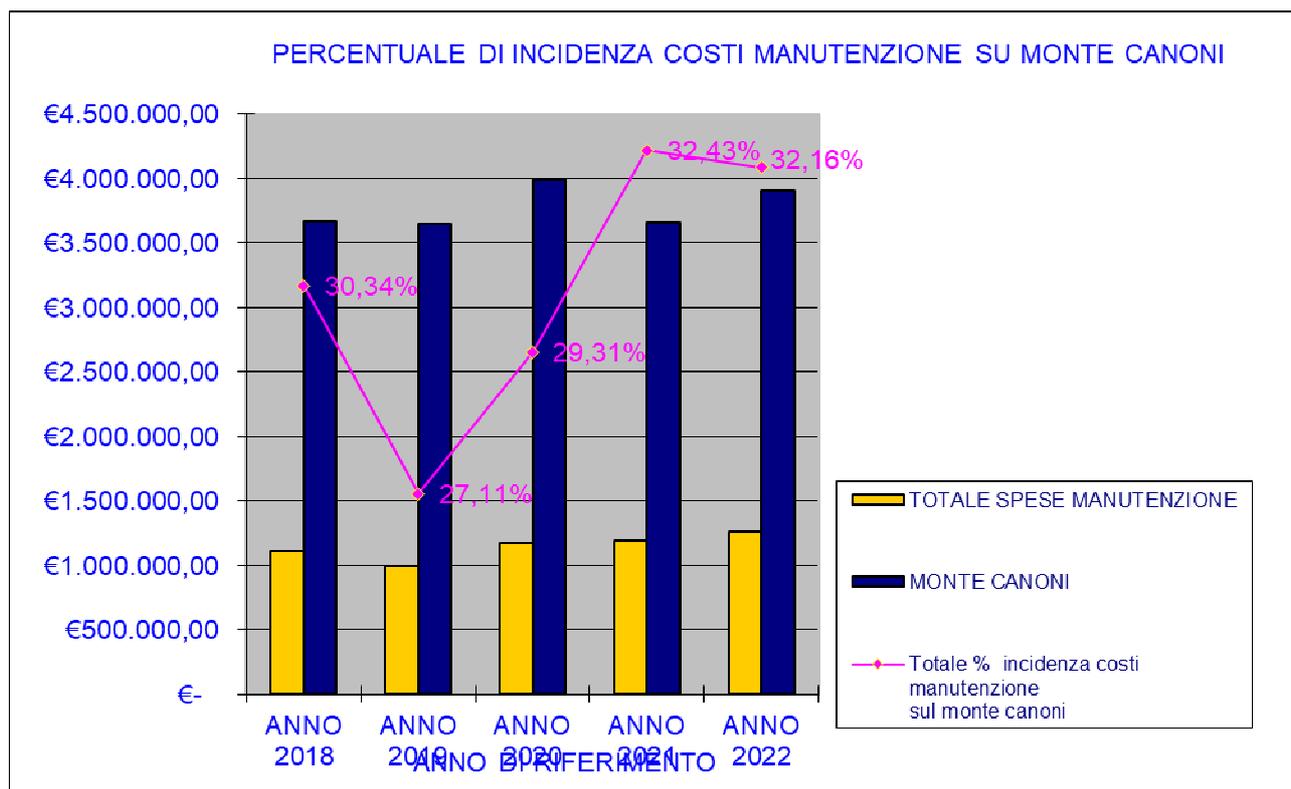
- in fase di progettazione fattibilità/definitiva:

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

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

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

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



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

Un leggera flessione negli interventi di manutenzione sugli alloggi di risulta. Da evidenziare come, a causa del ricambio generazionale degli assegnatari, si stanno sempre più sfruttando alloggi vetusti, che necessitano di maggiori interventi e di conseguenza i relativi costi di manutenzione sono sempre più alti. Mediamente in un anno la Società riesce a mantenere circa 75/80 alloggi, tuttavia negli ultimi anni se ne sono liberati molti di più, (per esempio nel 2022 sono stati 116 a fronte di 71 mantenuti). Inoltre, occorre ricordare come l'Ufficio manutenzione non possa, durante l'anno, gestire la manutenzione di un numero maggiore di alloggi, sia perché l'impegno dei dipendenti è già massimo, (ogni alloggio è un cantiere e quindi necessita di piani di sicurezza dedicati, notifiche preliminari, spesso anche della redazione di pratiche edilizie, di progetti termici, di controlli puntuali da parte della DL e del CSE, nonché di una sua precisa contabilità), sia perché deve essere rispettato il budget destinato alla manutenzione, tanto che ogni anno dobbiamo attingere ad altri finanziamenti. Si ricorda che l'EPG spa, deve provvede al sostenimento dei costi

di manutenzione ordinaria e in parte straordinaria principalmente con gli introiti dei canoni di locazione fatturati agli assegnatari degli alloggi ERP, così come previsto dalla LR 2/2019 e solo marginalmente e sporadicamente può contare su finanziamenti regionali e/o statali; nell'anno 2022 sono stati eseguiti lavori di Manutenzione Straordinaria a fabbricati Erp finanziati per complessivi euro 810.724.

L'entrata in vigore dell'art.26 del D.L.50/2022 - Decreto Aiuto - riguardante le "Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori". per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, dispone che i prezzi regionali vengano eccezionalmente aggiornati; la conseguenza per la società, quale stazione appaltante, è stato un aumento dei costi di circa 27.100,00 per il 2022. Tale aumento non è stato tale da incidere negativamente sul risultato economico della società.

Morosità

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

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

Il dato della morosità relativa al solo anno 2022, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura relativa al canone di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, si attesta sul 6,11%, in diminuzione rispetto al dato registrato in pari data per il 2021 (7,64%).

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

Quest'ultima percentuale riguarda crediti ormai datati nel tempo e per i quali si ritiene che sia molto bassa la possibilità di recupero. E' per questo motivo che nell'anno 2022 è stato deciso di incrementare il fondo per rischi su crediti iscritti nell'attivo circolante di ulteriori euro 25.000.

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

In questa gestione sono stati considerati tra i ricavi i canoni di locazione dei locali ad uso diverso da abitazione di proprietà della Società e gli affitti delle aree.

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

3) Gestioni diverse per conto terzi

In queste attività sono stati considerati i proventi derivanti dai corrispettivi dell'1,50% della gestione rientri, dai rimborsi per l'istruttoria delle pratiche di vendita degli alloggi di Erp, e dalle quote di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale. Il totale dei ricavi, incrementati dei proventi generali attribuiti proporzionalmente, ammonta complessivamente a euro 19.822 mentre il totale dei costi e degli oneri di competenza (compreso le imposte sul reddito dell'esercizio di competenza) ammonta a euro 11.928 con un utile di euro 7.894.

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

Attività di realizzazione interventi edilizi destinati alla vendita

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indicatori di redditività

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

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

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

Altri Indicatori

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

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

Altre informazioni sul personale dipendente

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

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

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

Le ore di assenza nell'esercizio 2022 sono state:

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

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

	DIRIGENTI	QUADRI	IMPIEGATI
Uomini (numero)	1	2	13
Donne (numero)		1	11
Età media (anni)	59	56	48,66
Anzianità lavorativa (anni)	18	54	260,90
Contratto a tempo indeterminato	1	3	24
Titolo di studio: Laurea	1	2	11
Titolo di studio: Diploma		1	12
Titolo di studio: Licenza media			1
Costo medio del personale	148.358,42	90.275	45.221

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

Situazione fiscale della Società

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

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

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2022.

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

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

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

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

Informazioni attinenti all'ambiente

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

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

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

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

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

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

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

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

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

- all'eventuale esito negativo del contenzioso con l'INPS sulla contribuzione minore, relativa al personale dipendente, che potrebbe comportare un esborso notevolmente superiore a quanto accantonato prudenzialmente fino ad oggi. E' per tale motivo che è stato deciso di procedere ad un ulteriore accantonamento prudenziale di euro 150.000 al Fondo rischi per contribuzione minore Inps in contenzioso per l'esercizio 2022.
- al rischio sui depositi bancari superiori a centomila euro, in riferimento alla direttiva europea relativa al salvataggio delle banche in difficoltà, il cosiddetto bail in. Pertanto si dovrà essere sempre attenti e vigili sull'andamento degli istituti bancari per limitare il più possibile questo rischio.
- aumento della morosità degli assegnatari nel pagamento dei canoni di locazione ed accessori, dovuto alle loro ridotte capacità reddituali e finanziarie riscontrate in questo anno di emergenza sanitaria.

Nell'anno 2022 è stato registrato un notevole aumento dei costi relativi alle utenze di gas e luce imputabili alla sede, dovuto principalmente al conflitto bellico ucraino/russo, nonché alla crescente inflazione. La società è comunque riuscita a limitare l'aumento grazie all'adesione al CET, ovvero società Consortile Energia Toscana che opera quale soggetto avvalso della Regione Toscana – Soggetto Aggregatore regionale per lo svolgimento delle procedure di gara relative alle forniture di energia elettrica, gas naturale e combustibili per riscaldamento e per gli interventi di efficientamento energetico.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, punto 6 bis, si attesta che nella scelta delle operazioni di investimento la società ha adottato criteri di prudenza e di rischio limitato e che non sono state poste in essere operazioni di tipo speculativo.

Non sono stati richiesti finanziamenti al di fuori di quelli previsti per gli interventi edilizi di Erp.

La situazione finanziaria, come già detto, risulta solida.

La società, inoltre, non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati.

Osservazioni conclusive sull'andamento della gestione:

La gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro 436.059,43, da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 della LR. 2/2019.

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

Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro 97,35 del 2021 ad euro 103,51.

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

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti

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

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

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Per quanto riguarda il futuro della società come Soggetto Gestore dell'edilizia residenziale pubblica nella provincia di Grosseto si prevede:

- di far fronte completamente alla manutenzione ordinaria degli alloggi;
- di migliorare lo stato di conservazione del patrimonio più bisognoso di interventi manutentivi;
- di mantenere sotto controllo la morosità, intensificando le pratiche per il recupero dei crediti per canoni di locazione e accessori;
- di avviare nel 2022 cantieri per la costruzione di circa 40 alloggi di ERP, oltre a varie manutenzioni straordinarie di notevole rilievo.
- di poter avere a disposizione altre aree destinate all'edilizia residenziale pubblica.

Per le attività NON ERP si prevede di locare a nuclei familiari, che non rientrano nei parametri previsti per concorrere all'assegnazione degli alloggi popolari, ma che non dispongono di risorse tali per accedere al libero mercato, tutti e 16 gli alloggi di proprietà della società situati in via Orcagna a Grosseto entro il mese di maggio 2023.

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

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

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

Altre informazioni

L'articolo 45 del D.L. n.5/12 decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34 comma1 lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs. n.196/03; è stata quindi eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società presta massima attenzione. Durante l'esercizio sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico della Società.

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

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

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

Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) **Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari**

Per la società vige l'obbligo previsto dalla Legge 136/2010 della tracciabilità dei flussi finanziari relativi a contratti e finanziamenti pubblici, la stessa legge vieta l'uso del contante e dispone l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati tenuti all'applicazione del Codice dei contratti. Questo comporta che gli ordinativi di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il CIG (codice identificativo gara) attribuito dall'AVCP (autorità di vigilanza sui contratti pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e se obbligatorio anche il CUP (codice unico progetto).

d) Disciplina dei pagamenti di importo superiore ad euro 5.000

La società, in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 48-bis del DPR 602/1973, prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento di importo superiore ai euro 5.000 effettua la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Riscossione per assicurarsi che il beneficiario del versamento non sia inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento. Nell'ambito delle misure urgenti connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il DL n.41/2021 ha prorogato al 30 aprile 2021 la sospensione delle verifiche di inadempienza che la pubblica amministrazione e le società a prevalente partecipazione pubblica, devono effettuare, ai sensi dell'art. 48-bis del DPR n.602/1973.

e) Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi

La società rispetta la disciplina di cui all'art.1, commi 718 e ss. della L.296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1, comma 727 della L.244/2007 che fa riferimento all'art.84 del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art.5 del D.L. 78/2010.

f) Organismo di Vigilanza

In ottemperanza delle disposizioni previste dal D.Lgs.8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica" è stato adottato con delibera n. 1/133 del 28/11/2016 il MOG - Modello Organizzativo di Gestione e nella successivo consiglio di amministrazione del 19/12/2016 n.10/134 è stato nominato l'Organismo di Vigilanza. Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e al controllo in ordine al funzionamento del Modello organizzativo della società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.

g) Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.Lgs. 33/1013 e Legge 114/2014

Le norme previste dall'art. 22 del D.Lgs. n.33/2013 e dall'art.1 della Legge 190/2013 impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche. Alle società "in house" ed alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 del D.Lgs. 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sottosezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.

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

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

Grosseto, lì 28 Marzo 2023

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente Rag. Mario Pellegrini

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

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

ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2022



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

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

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

Esercizio chiuso al 31/12/2022

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

Mercato di riferimento

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

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

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

Assetto proprietario

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

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

Governo societario

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

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

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

L'Assemblea dei Soci da statuto:

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

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

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

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

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

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

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

Esame patrimoniale e finanziario

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

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

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

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

INDICE	2022	2021	2020	2019	2018
INDICI DI SOLIDITA' PATRIMONIALE					
CAPITALE PROPRIO/IMPIEGHI FISSI	1,03	1,65	1,61	1,62	1,73
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/IMPIEGHI FISSI	1,58	2,48	2,38	2,36	2,45
(CAPITALE PROPRIO+DEBITI CONSOLIDATI)/(IMPIEGHI FISSI+RIMANENZE)	1,24	1,25	1,31	1,35	1,36
CAPITALE PROPRIO/CAPITALE INVESTITO	0,41	0,42	0,43	0,46	0,48
INDICI E MARGINI DI LIQUIDITA'					
ATTIVO CORRENTE/PASSIVITA' A BREVE	1,61	1,99	2,01	2,19	2,29
ATTIVITA' A BREVE/PASSIVITA' A BREVE	1,33	1,41	1,54	1,58	1,59
MARGINE DI TESORERIA	€ 2.132.158	€ 2.447.896	€ 2.674.171	€ 2.664.732	€ 2.001.609

Dall'analisi degli indici sopraelencati risulta che la società ha una struttura adeguatamente patrimonializzata e che non sussistono evidenze di rischio in termini di solidità patrimoniale. Un indice di struttura primario (Capitale Proprio/Impieghi fissi) superiore ad 1, evidenzia che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio/lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio.

Anche un indice di struttura secondario (capitale proprio + debiti consolidati) / impieghi fissi pari a 1,58 permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, dato che le fonti di finanziamento con carattere di stabilità sono il 58% gli impieghi fissi.

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

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

Per quanto riguarda la liquidità possiamo notare dal rapporto fra attivo corrente e passività a breve un indice di disponibilità (o di liquidità generale) di 1,61 che indica come la società sia in grado di far fronte ai debiti a breve termine ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili.

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

Situazione finanziaria

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

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

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

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

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

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

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

Esame dei risultati economici conseguiti

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

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

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

Principali indicatori della situazione economica

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

INDICE	2022	2021	2020	2019	2018
INDICI DI REDDITIVITA'					
ROI - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettico canoni/capitale investito	2,45	1,53	2,56	2,49	4,39
ROS - risultato oper.al lordo della q.ta residuo gettiti canoni/ricavi	9,22	5,42	8,83	8,94	15,02
ROE - utile netto d'esercizio/capitale proprio	0,55	0,10	0,11	0,84	1,05

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

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

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

Risorse a disposizione dell'azienda

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

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

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

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

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

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

Valutazione del rischio aziendale

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

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

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

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio caratteristico dell’attività degli enti gestori del patrimonio ERP, è fronteggiato con l’attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali e ne è garantita la protezione tramite idonee polizze assicurative. E’ ormai in essere da alcuni anni la controversia contro l’INPS per le problematiche inerenti le aliquote da applicare ai contributi minori per i dipendenti pubblici e privati della società, per la quale si è provveduto ad effettuare accantonamento in apposito Fondo Rischi

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

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

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

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

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

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

- Invio trimestrale di lettere di sollecito

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

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

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

Per quanto riguarda l’attività di gestione degli immobili NON-ERP, il rischio principale è quello relativo all’incremento della morosità relativa al pagamento dei canoni di locazione attribuibili a tali immobili, inoltre, vista la situazione attuale di crisi economico-finanziaria peggiorata dal conflitto bellico Russia-Ucraina, i conduttori di tali immobili, generalmente titolari di partita iva, trovandosi in difficoltà economica, potrebbero chiedere una revisione del contratto di locazione incentrato sull’abbassamento canone applicato o nei casi peggiori chiedere la chiusura anticipata del contratto stesso.

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

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

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

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

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

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

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

Strumenti di governo societario

Il controllo interno si classifica in:

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

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

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

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

Relativamente all'esercizio 2022, dalla relazione annuale redatta dall'Organo di Vigilanza, nonché dalla relazione annuale redatta dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione, risulta un soddisfacente stato di applicazione delle regole volte a prevenire le ipotesi di reato e mette in luce le possibili azioni di miglioramento per un più efficiente controllo della aree più a rischio.

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

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

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

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

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

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

Grosseto, 28 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente Rag. Mario Pellegrini

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2022

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

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

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

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

In sintesi le risultanze del bilancio sono le seguenti:

Stato Patrimoniale

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

Conto Economico

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

Giudizio

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

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

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico conseguito dalla Edilizia Provinciale Grossetana Spa, che per l'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2022, risulta essere un utile pari ad € 39.495.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori, con motivazioni espresse, oltre che approfondita analisi per indici, sia in Nota Integrativa, nella Relazione sulla Gestione e anche nella relazione sul Governo Societario, hanno valutato idoneo l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio. Come specificato in tali documenti, sono stati considerati e previsti gli effetti sulla gestione 2022 e quella futura prodotti dal conflitto bellico fra Ucraina e Russia. L'aumento dei prezzi dell'energia elettrica e del gas, nonché l'inflazione in generale non ha generato ripercussioni rilevanti sulla regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione fatturati all'utenza assegnataria e non pregiudica la capacità dell'azienda di costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un periodo di almeno dodici mesi.

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

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

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

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

individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori della società Edilizia Provinciale Grossetana Spa sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari al 31 dicembre 2022, inclusa la loro coerenza con il relativo bilancio e la loro conformità alle norme di legge, mentre è di competenza del revisore legale dei conti l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio, come richiesto dall'art.14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n.720B emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione e le informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della società Edilizia Provinciale Grossetana Spa al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Grosseto, lì 5 Aprile 2023.

**Il Revisore Legale dei conti
Dottor Federico Mensi**

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA

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

CAPITALE SOCIALE €. 4.000.000 INTERAMENTE VERSATO

Sede Legale: Via Arno n. 2 - 58100 Grosseto

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2022

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili vigenti dal 01/01/2021.

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

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

Il soggetto incaricato della revisione dei conti ci ha consegnato la propria relazione datata 05/04/2023 contenente un giudizio senza modifica.

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

1 - Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e ss c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile e sul loro concreto funzionamento.

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

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

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della E.P.G. Spa al 31.12.2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

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

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

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

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

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott.ssa Elena Insabato

Rag. Gian Luca Ancarani

Rag. Daniele Moretti

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'

Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a.

Iscritta al Registro delle Imprese di Grosseto, c.f. e p.iva n° 01311090532 – Sede legale: via Arno, 2 – 58100 Grosseto - Capitale Sociale € 4.000.000 interamente versato.

Verbale di Assemblea dei Soci n. 57

Il giorno **2** del mese di **Maggio** dell'anno **2023** con inizio alle ore **12,00** presso la sede sociale in Grosseto via Arno n. 2 si è riunita in seconda convocazione, in modalità audio-videoconferenza tramite piattaforma Skype, l'Assemblea dei Soci della Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. per deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

N.	Oggetto	nota
1	Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 – deliberazioni inerenti e conseguenti;	
2	Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D. Lgs. 175/2016, a chiusura dell'esercizio 2022;	
3	Nomina dei membri supplenti del Collegio Sindacale per il triennio (2022 – 2024) - Deliberazioni inerenti e conseguenti;	
4	Accesso all'area riservata ai Comuni sul sito internet di EPG spa.	
5	Varie ed eventuali.	

La Presidenza dell'Assemblea è assunta, ai sensi dell'art. 10 dello Statuto, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di Edilizia Provinciale Grossetana S.p.a. **Mario Pellegrini**. Sono presenti i Soci:

Comune di: **CAPALBIO**
Sede: Via Puccini,32 – 58011 Capalbio
Partita IVA: 00218960532
Codice Fiscale: 00218960532
N.azioni: 46.400 per € 46.400,00 pari a 1,16 % del Capitale sociale
Rappresentato dal delegato Marzia Stefani

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

Comune di: **FOLLONICA**
Sede: Lg. Felice Cavallotti, 1 – 58022 Follonica
Partita IVA 0080490535
Codice Fiscale: 0080490535
N.azioni: 351.200 per € 351.200,00 pari a 8,78 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Delegato assessore Alessandro Ricciuti

Comune di: **GROSSETO**
Sede: Piazza Duomo,1 – 58100 Grosseto
Partita IVA: 00082520537
Codice Fiscale 00082520537
N.azioni: 1.519.200 per € 1.519.200,00 pari a 37,98 % del Capitale s.
Rappresentato dal delegato assessore Fabrizio Rossi

Comune di: **ISOLA DEL GIGLIO**
Sede: Via V. Emanuele, 2 – 58012 Isola Del Giglio
Partita IVA: 82002270534
Codice Fiscale 82002270534
N.azioni: 30.000 per € 30.000,00 pari a 0,75 % del Capitale sociale
Rappresentato dal sindaco Sergio Ortelli

Comune di: **MASSA MARITTIMA**
Sede: Piazza Garibaldi,1 – 58024 Massa Marittima
Partita IVA: 00090200536
Codice Fiscale 00090200536
N.azioni: 119.200 per € 119.200,00 pari a 2,98 % del Capitale sociale
Rappresentato dal delegato assessore Grazia Gucci

Comune di: **MONTE ARGENTARIO**
Sede: Piazzale dei Rioni,8 – 58019 Porto S. Stefano
Partita IVA: 00090200536
Codice Fiscale 00090200536
N.azioni: 302.800 per € 302.800,00 pari a 7,57 % del Capitale sociale
Rappresentato dal delegato assessore Erasmo Quondam

Comune di: **ORBETELLO**
Sede: Piazza del Plebiscito,1- 58015 Orbetello
Partita IVA: 82001470531
Codice Fiscale 82001470531
N.azioni: 442.000 per € 442.000,00 pari a 11,05 % di Capitale sociale
Rappresentato dal delegato assessore Silvia Magi

Comune di: **PITIGLIANO**
Sede: Piazza Garibaldi, 37 – 58017 Pitigliano
Partita IVA: 00128620531
Codice Fiscale 00128620531
N.azioni: 77.600 per € 77.600,00 pari a 1,94 % del Capitale sociale
Rappresentato dalla sig. Falsetti Serena

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

Comune di: **SCANSANO**
Sede: Via XX Settembre, 34 - 58054 Scansano
Partita IVA: 00112590534
Codice Fiscale 00112590534
N.azioni: 61.200 per € 61.200 pari a 1,53 % del Capitale sociale
Rappresentato dal Sindaco Maria Bice Ginesi

Comune di: **SCARLINO**
Sede: Via Martiri D'Istia, 1 – 58020 Scarlino
Partita IVA: 80001830530
Codice Fiscale 80001830530
N.azioni: 40.400 per € 40.400 pari a 1,01 % del Capitale sociale
Rappresentato dal sindaco Francesca Trivison

Oltre al presidente, sono presenti i seguenti Consiglieri e Sindaci effettivi dell'EPG spa :

Nome	Cognome	Titolo	Presente		Assente
			in sede	in videoconferenza	
Guido Mario	Destri	Consigliere		X	
Daniele	Brogi	Consigliere	X		
Cristina	Bizzarri	Consigliere		X	
Anna Maria	Schimenti	Consigliere		X	
Elena	Insabato	Presidente Collegio	X		
Gianluca	Ancarani	Sindaco effettivo		X	
Daniele	Moretti	Sindaco effettivo	X		
Federico	Mensi	Revisore legale dei conti	X		

Sono presenti inoltre i seguenti dipendenti dell'EPG

Nome	Cognome	Titolo	Presente		Assente
			in sede	in videoconferenza	
Corrado	Natale	direttore	X		
Marco	Paffetti	Vicedirettore Resp. area Patirm - Manut.	X		
Giuliano	Bontempo	Resp. Area Progettazione-Direzione L	X		
Ilaria	Pii	Resp. Ufficio ragioneria	X		

Il Presidente constatato che:

- la presente Assemblea è stata regolarmente convocata come previsto dall'art. 10 dello Statuto, cioè mediante avviso protocollo **2023/4635** del **14/04/2023** inviato mediante posta elettronica certificata a tutti i soci e mediante posta elettronica ordinaria a tutti i componenti dell'organo amministrativo e del collegio sindacale e al revisore legale dei conti,
- Sono presenti tutti i consiglieri, tutti i sindaci revisori e il revisore legale.
- Sono presenti i Soci sopraindicati per numero di azioni pari a **€ 3.162.800** su totali di **€ 4.000.000** e quindi corrispondente al **79,07 %** del Capitale sociale, in base all'art. 10 dichiara l'Assemblea validamente costituita e legittimata a deliberare.
- Sono rispettate tutte le condizioni previste dall'art. 10 dello statuto per la modalità di svolgimento dell'assemblea tramite collegamento audio/video in piattaforma skype alla quale sono collegati tutti i rappresentanti Comunali sotto elencati ad eccezione del rappresentante del Comune di Orbetello che partecipa all'assemblea di presenza, in sede EPG.
- Il Presidente Rag. **Mario Pellegrini** su designazione dei Soci chiama a fungere come Segretario dell'Assemblea il Direttore della Società Dott. Arch. **Corrado Natale** che partecipa in presenza nello stesso luogo di presenza del presidente presso sede EPG Grosseto. L'assemblea dei soci accetta. Partecipano in presenza la anche il vicedirettore e responsabile area Patrimonio e Manutenzione Geom. **Marco Paffetti**, Il responsabile Area progettazione e direzione lavori Arch. **Giuliano Bontempo** e la responsabile dell'ufficio ragioneria EPG spa Dott.ssa **Ilaria Pii**.
- Vengono messi a disposizione il **bilancio di esercizio 2022** e la relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D. Lgs.175/2016, a chiusura dell'esercizio 2022 (già inviati a tutti i Comuni come da cc), lo schema del verbale e tutta la documentazione necessaria per le deliberazioni previste all'ordine del giorno.

Punto n. 1 all'Ordine del giorno

Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 – deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al **31/12/2022** della Edilizia Provinciale Grossetana Spa chiude con risultato positivo:

- In particolare si evidenzia un utile di euro **39.495**.
- Nella gestione del patrimonio di ERP si è conseguito un avanzo di **euro 436.424,43** che verrà reinvestito nella riqualificazione del patrimonio ERP di proprietà dei Comuni.
- Il monte fitti è stato di euro **3.900.246,31**, superiore di circa euro **250.000** a quello dell'esercizio precedente.
- Il canone medio mensile del **2022** risulta essere di euro **103,51**, mentre quello conseguito nel **2021** era stato di euro **97,35**.
- La gestione degli immobili di proprietà dell'Azienda, ad uso diverso da quello abitativo, nel **2022** ha realizzato un utile di euro **31.601**, rispetto alla perdita pari ad **€ 1.630** del 'esercizio precedente.

L'impegno della Società si è mantenuto ai livelli degli anni precedenti non solo confermando i dati che conosciamo, ma migliorando alcuni aspetti gestionali.

Il presidente passa la parola al direttore **Arch. Corrado Natale**, direttore della società, per l'illustrazione dei principali aspetti generali:

Ottenimento del sistema di qualità: L'EPG spa ha ottenuto nel corso dell'anno **2022** (maggio) la certificazione di qualità **ISO 9001/2015 – Accredia Italiano** – sulle procedure di progettazione, Direzione Lavori per nuove costruzioni edifici ed opere esistenti, controllo e coordinamento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione appalti. Il tutto in ambito ERP. Questo sta facendo conseguire, ad esempio, alla società notevoli economie economiche e temporali sulle procedure di validazione dei progetti, che precedentemente venivano affidate a società di ingegneria esterne alla società.

Adesione al CET: Al fine di ridurre al massimo i consumi energetici di esercizio della società, L'EPG spa ha aderito, con delibera 180 del 24/03/2022, attraverso convenzione, ai servizi offerti dalla Società Consortile Energia Toscana S.c.r.l., centrale di committenza che opera quale soggetto avvalso di 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.

Personale in servizio: con deliberazione del CDA n°186 del **11/09/2022** è stata certificata una ricognizione del personale in servizio con riferimento alla dotazione del 01/01/2004, anno in cui è stato trasferito tutto il personale che al 31/12/2003 era alle dipendenze dell'A.T.E.R. di Grosseto. In particolare, nel 2004 vi erano in servizio **29 unità** (di cui un dirigente)

Nel corso degli anni E.P.G. spa ha adottato in materia di personale una politica rigorosa e improntata al contenimento dei costi ed infatti le assunzioni di nuovo personale si sono limitate a coprire le uscite dal servizio (pensionamento o altro) e dal 2004 ad oggi il numero del personale in servizio non ha mai superato le **29 unità**; Oltre ad **1 dirigente**, con riferimento agli ultimi tre anni, i dipendenti in servizio erano:

- al 30/09/2020 erano in servizio **26 unità**, 14 nell'area amministrativa; 12 nell'area tecnica;
- al 30/09/2021 erano in servizio **25 unità**, 14 nell'area amministrativa; 11 nell'area tecnica;
- al 30/09/2022 erano in servizio **26 unità**, 15 nell'area amministrativa; 11 nell'area tecnica;

Va Considerato, inoltre, che le attività della società non sono negli anni diminuite ma che, nel corso del **2022** è stato assunto un dipendente amministrativo (potenziamento Ufficio Relazioni con il

Pubblico) ed è stato assunto, dopo il 30 settembre, un dipendente tecnico destinato al reparto manutenzione (aumento dei carichi di lavoro conseguenti, alla necessità di utilizzare velocemente i fondi derivanti dal PNRR. Tutto ciò considerato, il CDA ha deliberato in data **11/09/2022** che la società **non ha esuberanti di personale**.

Morosità: Per l'anno **2022** la morosità consolidata è scesa attestandosi sul valore del **1,01%**. Si riportano di seguito i valori degli ultimi anni passati:

nel 2021	1,20%
nel 2020	1,39%
nel 2019	1,18%
nel 2018	1,22%
nel 2017	1,19%

I valori medi degli ultimi anni oscillano intorno al 1,4 % ben inferiore alle rilevazioni nel Centro Italia. Tutto ciò grazie al costante ed incisivo lavoro del nostro Ufficio Utenze e della collaborazione, che speriamo sempre più diffusa, con i servizi sociali ed i Comuni soci.

Attualmente gestiamo in tutta la provincia di Grosseto n. **3.140 alloggi**, di cui **1.519** a Grosseto, n. **369** ad Orbetello, n. **273** a Follonica e n. **239** a Monte Argentario, solo per ricordare i Comuni con maggiore patrimonializzazione.

Il Presidente passa la parola al vicedirettore, Responsabile dell'Area Patrimonio e Manutenzione della Società **Geom. Marco Paffetti per illustrare alcuni aspetti legati alla manutenzione e alle vendite degli alloggi:**

Nel 2022 sono state trattate n. **761** richieste di manutenzione ordinaria per complessivi **€ 308.597**. Le spese per manutenzione straordinaria e le ristrutturazioni degli alloggi di risulta ammontano ad **€ 628.709**. Nel 2021 le richieste furono n. **756** per **€ 352.284** mentre la manutenzione straordinaria e le ristrutturazioni ammontarono a complessivi € 505.801.

Per quanto concerne la manutenzione degli alloggi di risulta nell'anno **2022** sono stati mantenuti **71 alloggi**, dato in linea con l'anno **2021**, La media del triennio precedente si attesta a n° **66** alloggi per anno.

In relazione alle risorse economiche disponibili, costituite dal budget destinato dal bilancio alle manutenzioni, ma anche da vari finanziamenti regionali e/o statali, il numero massimo di alloggi di risulta che possono essere mantenuti dalla Società in un anno è di circa **75/80** alloggi.

Tuttavia negli ultimi 10 anni, a causa di ricambi generazionali e delle numerose mobilità adottate dai comuni, si sono resi liberi molti più alloggi di quanti ne vengono ristrutturati, (per esempio soltanto nell'anno 2021 sono stati 106 a fronte di 79 mantenuti e nel 2022 resi liberi 115 a fronte di 71 ristrutturati).

Si ricorda che il problema degli alloggi sfitti non è limitato soltanto al nostro territorio, ma è un fenomeno che investe l'intera Regione, infatti dall'esame della tabella contenuta nel rapporto sulla condizione abitativa in Toscana, redatto dalla Regione per l'anno 2022 (dati al 31/12/2021), si rileva come nell'intero territorio regionale il numero complessivi degli alloggi sfitti ammonti ad 4.051 e che l'EPG è fra le più virtuose con una percentuale di sfittanza pari al 7,64%, quindi sotto la media del 8,14%.

	Sfitti	Totale Alloggi Gestiti	% Sfittanza
Arezzo	123	3.078	4,00%
Empolese Valdelsa	157	1.580	9,94%
Firenze	1073	12.815	8,37%
Grosseto	239	3.128	7,64%
Livorno	384	8.488	4,52%
Lucca	290	4.110	7,06%

Massa Carrara	545	3.678	14,82%
Pisa	556	6.325	8,79%
Pistoia	231	2.178	10,61%
Prato	172	1.828	9,41%
Siena	281	2.534	11,09%
Tot	4.051	49.742	8,14%

media

Peraltro occorre evidenziare che il dato di Grosseto, 239 sfitti, comprende anche gli alloggi non riassegnati dai vari comuni che alla data del 31/12/21 risultavano essere 22. Pertanto anche la percentuale di sfittanza si ridurrebbe ulteriormente, allineandosi con quello di Lucca.

Da segnalare che l'Ufficio Patrimonio ha effettuato n. **115** rimborsi, (n. 145 nel 2021), verso condomini misti per manutenzioni straordinarie dagli stessi deliberate. L'importo complessivamente erogato è pari ad **€ 317.300** (€ 327.048 nel 2021). Si ricorda che questo dato è totalmente indipendente dalla volontà di E.P.G. S.p.a. in quanto il rimborso avviene in edifici "misti" dove solitamente la maggioranza è in mano a proprietari privati.

La diminuzione dei rimborsi verso i condomini è giustificata da ripensamenti e rinvii nell'inizio dei lavori, generati dall'incertezza della normativa prevista per i vari Ecobonus e quindi dai rischi economici cui potrebbero incorrere i proprietari di appartamenti ubicati nei condomini misti. Peraltro l'ingiustificato incremento dei prezzi dei materiali ha ridotto l'approvazione di lavori condominiali, atteso le difficoltà economiche dei condomini e quindi le problematiche per gli Amministratori nel creare i fondi speciali per le manutenzioni previsti dall'art. 1135 del codice civile.

Per l'anno 2023 c'è molta incertezza, ma qualora riprendano i lavori, le spese a carico di EPG per coprire le quote degli alloggi ERP ubicati in condomini misti potrebbero incrementare sensibilmente, in quanto le uniche detrazioni fiscali a cui può accedere EPG sono quelle generate dal Superbonus 110%, ormai è giunto al capolinea.

Il totale complessivo delle spese di manutenzione ammonta ad **€ 1.254.607** pari al **32,16%** del monte canoni (nel 2021 fu pari al 32,43%). La media degli ultimi 4 anni si è attestata al 29,80%.

Nel corso di quest'anno, sono stati venduti n. 6 alloggi popolari con la legge regionale toscana n. 5/2014.

Anche per l'anno 2022 dobbiamo confermare che la legge R.T. n. 5/2014 sulle cessioni di alloggi ERP ha fallito i propri obiettivi, almeno nella Provincia di Grosseto. Si rammenta che il piano quinquennale di vendita approvato nel 2015 contava n. 578 alloggi, ma ha permesso la vendita di pochi immobili. Infatti dal 2015 al 2022 sono pervenute soltanto n. 72 domande di acquisto e complessivamente sono stati stipulati n. 34 contratti di compravendita di cui n. 6 nel 2022. Per un'entrata complessiva di **€ 3.034.953**.

Nel corso dell'anno 2022, a seguito alla nota della Regione Toscana del 05/07/22, questo Ente Gestore ha predisposto l'aggiornamento del piano di cessione, sottoposto ad approvazione dal LODE Grossetano nella seduta del 22/12/2022. Il piano integrativo comprende ulteriori 83 alloggi da cedere in proprietà e più precisamente quelli ubicati in edifici misti nei quali la quota di proprietà pubblica è pari al 50%. Durante il 2023 sarà cura degli Uffici EPG Spa inviare le manifestazioni di interesse ai rispettivi assegnatari.

Come più volte ribadito lo scarso interesse all'acquisto manifestato dagli assegnatari è sicuramente da ricercare nel diverso calcolo del prezzo degli alloggi con aumento anche di 3-4 volte quello applicato nelle vendite di cui alla legge 560/93 che permise l'alienazione di oltre 1.500 alloggi con introiti per € 32 milioni, reinvestiti in interventi.

Atteso che difficilmente si potrà ritornare sui prezzi di vendita da parte della Regione si può capire come nel prossimo futuro sarà urgente il problema di reperire risorse disponibili per gli interventi.

Il Presidente passa la parola al Responsabile dell'Area progettazione e direzione lavori **ARCH. Giuliano Bontempo per illustrare alcuni aspetti legati alla attività costruttiva finanziata.**

Al **31/12/2022** l'ulteriore attività, oltre quella già rappresentata, dei cantieri relativi agli interventi edilizi di ERP è così riassumibile:

- lavori completati nel **2022**

- nuova costruzione n.18 alloggi in Follonica Peep Est lotto 7B, POR 2013-2014 approvato con deliberazione della giunta regionale toscana n.1227 del 05/12/2006. l'appalto del lavoro è stato aggiudicato con delibera n.151 del 24/01/2019; Gli alloggi sono stati consegnati agli aventi diritto.
- completamento di nuova costruzione n.16 alloggi in Grosseto Via Orcagna, finanziato con fondi EPG, l'Appalto è stato aggiudicato con delibera n.156 del 20/06/2019. I lavori sono terminati.
- Lavori in corso per Recupero Edilizio per n° 6 alloggi in Roccastrada Via Nazionale. In attesa di consegna agli aventi diritto.
- Manutenzione straordinaria sulle facciate dei tre Edifici A torre in Grosseto via Grecia,
- Interventi di manutenzione facciate nei Comuni di Gavorrano (loc. Caldana Via Roma) e Orbetello Via Vivarelli

- in corso di costruzione (cantieri aperti):

- nuova costruzione n.06 alloggi in Orbetello via Gelli finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009, per il quale si è conclusa la fase dell'indagine di mercato e l'aggiornamento COVID ai sensi del DRT Delibera Regione Toscana n.645 del 25-05-2020 con la proroga del permesso a costruire;
- Intervento di ARE nel Comune di Seggiano un alloggio ERP in via san Gervasio;
- ARE per n.4 alloggi in SANTA FIORA di cui per lo stralcio loc. LA SELVA (n.2 alloggi EPR) sono stati appaltati ed avviati i lavori per lo stralcio in località bagnolo si è conclusa la fase di progettazione esecutiva;
- intervento di manutenzione facciata nel Comune di Massa Marittima (conclusa con risoluzione contrattuale) e in corso il riaffidamento (appalti in gara):

- Nel 2022 sono inoltre state effettuate le progettazioni esecutive:

Procedimenti PNRR (in linea con le tempistiche dettate per l'utilizzazione del fondo PNRR).

- Manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni dei fabbricati siti in via Jugoslavia 9-11-13-15-17 nel Comune di Grosseto finanziati con il fondo PNRR, per un importo complessivo di circa **€ 3.800.000.**
- Manutenzione straordinaria della facciata e delle parti comuni dei fabbricati siti in via Sergio Leone/Aldo Fabrizi nel Comune di Grosseto finanziati con il fondo PNRR per un importo di circa **€ 1.300.000.**

Procedimento PNEA

- Nuova costruzione per n° 22 alloggi alle Stiacchie (lotto 4) che utilizza un finanziamento del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa integrato con un fondi POR (Piano Operativo Regionale), per un totale di € 5.600.000,00 circa. Il permesso a costruire già rilasciato. In attesa del protocollo ministeriale

Altri interventi a finanziamento POR

- ARE per n. 4 alloggi in SANTA FIORA stralcio loc. BAGNOLO (n.2 alloggi EPR);
- intervento di ARE nel Comune di CINIGIANO un alloggio ERP in Piazza Bologna;
- intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di SORANO in 12 alloggi ERP in Piazza Falcone e Borsellino;
- intervento di manutenzione straordinaria nel Comune di PITIGLIANO in 2 alloggi ERP in Piazza San Gervasio;
- interventi di manutenzione/ristrutturazione su 8 (4+4) alloggi in gestione nei comuni di Scansano e Pitigliano con i finanziamenti POR con l'utilizzo di ulteriori somme da economie dovute all'attuazione del PNRR.

in fase di progettazione fattibilità/definitiva:

- nuova costruzione n.10 alloggi in Massa marittima peep Camilletta finanziato con il piano nazionale edilizia abitativa DPCM 16/07/2009 da rimodulare con il ministero, per il quale si è conclusa la fase di progettazione di fattibilità/definitiva;
- interventi di manutenzione/ristrutturazione su vari alloggi/fabbricati in gestione in tutti i comuni della Provincia di Grosseto con i finanziamenti POR e in particolare nei Comuni di Castell'Azzara, Pitigliano, Scansano, Arcidosso, Capalbio, Magliano in Toscana, Castel del

Piano, Scarlino, Civitella Paganico, Montieri, Campagnatico, Isola del Giglio, Monterotondo, Roccalbegna, Seggiano e Semproniano con l'utilizzo di ulteriori somme da economie dovute all'attuazione del PNRR.

Altri finanziamenti ottenuti: Con deliberazione n° 1356 del 28/11/2022 sono stati localizzati nella provincia di Grosseto interventi edilizi relativi ad un ambizioso programma costruttivo, che impegnerà ulteriormente l'EPG spa nel prossimo triennio, per totali **€ 7.494.397,25**.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Su proposta unanime dell'Assemblea, viene omessa la lettura completa del bilancio e della relazione sulla gestione, in quanto gli intervenuti ne hanno già preso cognizione. Il Presidente da quindi la parola al Responsabile dell'Area Amministrativa della Società **Dott.ssa Ilaria Pii** affinché illustri i risultati del Bilancio chiuso al **31.12.2022**. Il Responsabile dell'Ufficio ragioneria legge, illustra e commenta il bilancio sociale al **31/12/2022**, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa. Tale documento chiude con un utile netto di euro **39.495** di cui:

- per la gestione degli immobili di proprietà Non ERP si registra un utile di **€ 31.601**;
- per le attività diverse per conto terzi si registra un utile di **€ 7.894**.

Rende noto che la gestione degli immobili di ERP registra un avanzo di euro **436.424,43**, da destinare alle finalità previste dall'articolo 29 della LR. 2/2019. Tale risultato positivo, è dovuto essenzialmente al numero di alloggi in gestione che non deve scendere sotto le **3.000 unità immobiliari**, all'utilizzo di notevoli finanziamenti, derivanti per dai rientri delle vendite degli alloggi popolari, destinati alla manutenzione degli alloggi di risulta da riassegnare e ad un controllo rigoroso delle spese. Il canone medio mensile ad alloggio è passato da euro **97,35** del 2021 ad euro **103,51** per il 2022. Vengono illustrate in modo dettagliato le voci di spesa a valere sul canone medio mensile.

Viene invitato a conferire il Revisore legale dei conti **Dott. Federico Mensi**, che richiamata la propria relazione, con la quale ha giudicato il bilancio dell'esercizio conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, conferma che lo stesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio chiuso **al 31/12/2022**. Il Dott. Mensi propone l'approvazione del bilancio.

Viene invitata a conferire la Presidente del Collegio Sindacale **Dott.ssa Elena Insabato**, che richiamata la relazione, redatta dal proprio Organo di controllo, conferma il parere favorevole all'approvazione del bilancio, così come redatto dagli Amministratori, condividendo anche la proposta di destinazione dell'utile di esercizio. La Dott.ssa Elena Insabato propone l'approvazione del bilancio.

Dopo discussione, a cui intervengono la maggioranza dei Soci presenti e non risultando contestazioni il Presidente invita l'Assemblea a deliberare su tali argomenti, chiamando uno ad uno i rappresentanti dei Comuni intervenuti ad esprimere il proprio parere. Tutti esprimono parere favorevole pertanto:

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che norma e ripartisce le competenze relative all'attività gestionale ed edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Udito quanto esposto dal presidente e dagli altri relatori
- Visto il progetto di Bilancio chiuso al **31.12.2022**, approvato con delibera n. **189** del **28.03.2023** dal Consiglio di amministrazione della Edilizia Provinciale Grossetana Spa;
- **All'unanimità dei Soci convenuti;**

DELIBERA

- 1) approvare il bilancio chiuso al **31/12/2022**, unitamente alla relazione sulla gestione;
- 2) accantonare, come proposto dagli amministratori nella nota integrativa, l'utile dell'esercizio di euro **39.495** per il 5%, pari ad euro **1.975**, a RISERVA LEGALE e per la parte rimanente ad ALTRE RISERVE e precisamente a "RISERVA STRAORDINARIA".

Punto n. 2 all'Ordine del giorno

Relazione sul governo societario prevista dall'art. 6 comma 4 del D.Lgs.175/2016, a chiusura dell'esercizio 2022.

IL PRESIDENTE

Comunica che in data 28/03/2023 con deliberazione n. 1/189 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la relazione sul governo societario, prevista dall'art. 6, comma 4 del D.Lgs. 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica).

Tale documento deve essere predisposto annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicato contestualmente al bilancio dell'esercizio e deve comprendere anche la valutazione di un eventuale rischio di crisi aziendale e la valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta.

Nella relazione, presente nel fascicolo del bilancio dell'esercizio 2022, vengono illustrati il mercato di riferimento, l'assetto proprietario, il governo societario, la struttura patrimoniale e finanziaria della società, i risultati economici conseguiti negli ultimi cinque anni, i principali rischi e le incertezze a cui è esposta la società, gli strumenti del governo societario e la valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti del governo societario.

Dall'analisi dei precedenti punti risulta che allo stato attuale la società ha una struttura adeguatamente patrimonializzata e che non sussistono evidenze di rischio in termini di solidità patrimoniale e di liquidità e, valutati i principali rischi a cui è esposta la società, si può concludere che alla data odierna non sussistono eventi che potrebbero compromettere la capacità dell'azienda di continuare la propria attività e non risultano indicatori di crisi aziendale.

Dopo discussione, a cui intervengono la maggioranza dei Soci presenti e non risultando contestazioni il Presidente invita l'Assemblea a deliberare su tali argomenti.

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che norma e ripartisce le competenze relative all'attività gestionale ed edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Udito quanto esposto dal presidente e dagli altri relatori
- Vista la relazione sul governo societario, prevista dall'art. 6, comma 4 del D.Lgs. 175/2016 (testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) ed approvata dal C.d.a. di E.P.G. S.p.a. in data 28.03.2023 con deliberazione 1/189;
- **All'unanimità dei Soci convenuti;**

DELIBERA

1. Di prendere atto di quanto indicato nella relazione del governo societario, approvata il 28 marzo 2023 dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione n. 1/189.

Punto n. 3 all'Ordine del giorno

Nomina dei membri supplenti del Collegio Sindacale per il triennio 2022 – 2024. - Deliberazioni inerenti e conseguenti.

IL PRESIDENTE

Informa i convenuti che con precedente verbale n° **55** del **28/04/2022** l'assemblea individuò i seguenti sindaci supplenti

- **Carla Camarri** nata a Firenze il 4/03/1975 e domiciliata in Arcidosso (GR) piazza Indipendenza n. 20 Revisore legale, sindaco supplente;
- **Simone Chelini** nato a Castel del Piano (GR) il 20.10.1967 e domiciliato in Massa Marittima, via Goldoni, n. 4, sindaco supplente;

Entrambi i professionisti hanno rinunciato alla carica ed è quindi necessario individuare due nuovi membri supplenti del Collegio Sindacale per il triennio 2022 – 2024. -

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che norma e ripartisce le competenze relative all'attività gestionale ed edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T;
- Vista la normativa vigente, relativa alle società a totale partecipazione pubblica;
- Udito quanto esposto dal presidente e dagli altri intervenuti
- **All'unanimità dei Soci convenuti;**

DELIBERA

- 1) Nominare i membri supplenti del collegio sindacale per tre esercizi (triennio **2022-2024**) e più precisamente fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio **2024** come segue:
 - **Dott. Paporozzi Simone dottore commercialista e revisore contabile di Grosseto**
 - **Dott. Dario Piali dottore commercialista e revisore contabile di Grosseto**

Punto n. 4 all'Ordine del giorno

Accesso all'area riservata ai Comuni sul sito internet di EPG spa

IL PRESIDENTE

Al fine di informare i Comuni Soci sulle attività della Società, semplificare e favorire le attività di partecipazione e controllo dei sindaci, in ottemperanza a quanto previsto dall' art. 19 dello statuto di EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETATA SPA approvato in data 31/07/2017, è stata realizzata all'interno del sito istituzionale www.epgspa.it un'area riservata ai Comuni Soci alla quale si potrà accedere previa registrazione. Nell'area riservata saranno caricati tempestivamente tutti i documenti di interesse dei comuni e degli organi amministrativi dell'EPG spa.

Considerando che tale documentazione potrebbe anche contenere dati sensibili, la registrazione deve essere effettuata o direttamente dal sindaco o da una persona da questo delegata (come previsto dall'art. 19 dello statuto) secondo le istruzioni che verranno trasmesse ai comuni con nota unitamente a presente verbale

L'ASSEMBLEA

- Vista la legge R.T. n. 77 del 03 novembre 1998 che norma e ripartisce le competenze relative all'attività gestionale ed edilizia di ERP;
- Visto l'atto costitutivo della Edilizia Provinciale Grossetana Spa di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri rep. N. 13618 registrato a Grosseto il 07 gennaio 2004;
- Visto lo Statuto della Edilizia Provinciale Grossetana Spa, così come modificato in data 31/07/2017, di cui ai rogiti del Notaio Roberto Baldassarri, rep. n. 47.857, registrato a Grosseto il 21/08/2017 al n.5.755 serie 1T; e con particolare riferimento all'art. 19 "comitato di coordinamento".
- Vista la normativa vigente, relativa alle società a totale partecipazione pubblica;
- Udito quanto esposto dal presidente e dagli altri intervenuti
- **All'unanimità dei Soci convenuti;**

DELIBERA

Approvare la modalità di accesso tramite area riservata sul sito dell'EPG, al fine di informare i Comuni Soci sulle attività della Società, semplificare e favorire le attività di partecipazione e controllo dei sindaci e come ottemperanza a quanto previsto dall' art. 19 dello statuto di EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETATA SPA approvato in data 31/07/2017.

Alle ore **13:00** avendo esaurito gli argomenti all'ordine del giorno e non rilevando ulteriori argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea ringraziando gli intervenuti per la presenza.

IL SEGRETARIO
Arch. Corrado Natale

IL PRESIDENTE
Mario Pellegrini

COPIA CORRISPONDENTE AL DOCUMENTO CONSERVATO PRESSO LA SOCIETA'