

# **BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2015**



**EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA**

VIA GIOTTO 20 - 59100 - PRATO - PO

Codice fiscale 01937100970

Capitale Sociale interamente versato Euro 2.749.450,00

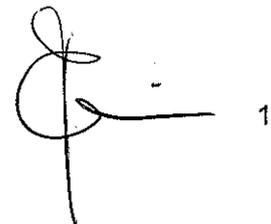
Iscritta al numero 01937100970 del Reg. delle Imprese - Ufficio di PRATO

Iscritta al numero 484986 del R.E.A.

**BILANCIO D'ESERCIZIO DAL 01/01/2015 AL 31/12/2015**

Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis C.C.

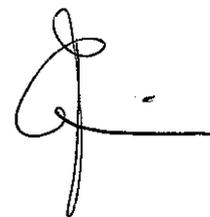
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) <b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) <b>Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
Valore lordo	106.679	106.679
Ammortamenti	-103.763	-101.712
Totale immobilizzazioni immateriali	2.916	4.967
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
Valore lordo	9.019.658	8.741.462
Ammortamenti	-473.215	-447.571
Totale immobilizzazioni materiali	8.546.443	8.293.891
Totale immobilizzazioni (B)	8.549.359	8.298.858
C) <b>Attivo circolante</b>		
<i>I - Rimanenze</i>		
Totale rimanenze	6.416.920	10.214.608
<i>II - Crediti</i>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.149.888	3.590.372
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.989.200	5.575.095
Totale crediti	6.139.088	9.165.467
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
Totale disponibilità liquide	1.617.751	1.210.984



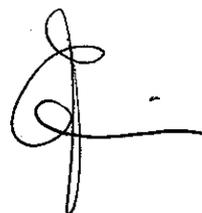
	Totale attivo circolante (C)	14.173.759	20.591.059
D)	<b>Ratei e risconti</b>		
	Totale ratei e risconti (D)	4.826	5.819
	<b>Totale attivo</b>	<b>22.727.944</b>	<b>28.895.736</b>
<b>Passivo</b>			
A)	<b>Patrimonio netto</b>		
I -	<b>Capitale</b>	2.749.450	2.749.450
IV -	<b>Riserva legale</b>	376.119	336.448
VII -	<b>Altre riserve, distintamente indicate</b>		
	Riserva straordinaria o facoltativa	13.833	13.833
	Varie altre riserve	883.683	883.682
	Totale altre riserve	897.516	897.515
IX -	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
	Utile (perdita) dell'esercizio.	15.652	39.671
	Utile (perdita) residua	15.652	39.671
	Totale patrimonio netto	4.038.737	4.023.084
B)	<b>Fondi per rischi e oneri</b>		
	Totale fondi per rischi ed oneri	0	0
C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	217.589	188.022
D)	<b>Debiti</b>		
	esigibili entro l'esercizio successivo	11.073.556	14.681.432
	esigibili oltre l'esercizio successivo	7.394.080	9.999.216
	Totale debiti	18.467.636	24.680.648
E)	<b>Ratei e risconti</b>		
	Totale ratei e risconti	3.982	3.982
	<b>Totale passivo</b>	<b>22.727.944</b>	<b>28.895.736</b>
		31/12/2015	31/12/2014

### Conto economico

A)	<b>Valore della produzione:</b>		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.602.265	9.275.843
2), 3)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-3.797.689	-3.383.483
2)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-3.797.689	-3.383.483
5)	altri ricavi e proventi		



	altri	21.150	81.349
	Totale altri ricavi e proventi	<b>21.150</b>	<b>81.349</b>
	Totale valore della produzione	<b>4.825.726</b>	<b>5.973.709</b>
<b>B)</b>	<b>Costi della produzione:</b>		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.657.104	3.630.153
7)	per servizi	1.073.483	1.136.355
8)	per godimento di beni di terzi	52.281	53.767
9)	<b>per il personale:</b>		
	a) salari e stipendi	511.933	541.963
	b) oneri sociali	141.005	141.578
c), d), e)	trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	30.046	31.380
	c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	30.046	31.380
	Totale costi per il personale	<b>682.984</b>	<b>714.921</b>
10)	<b>ammortamenti e svalutazioni:</b>		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	27.695	31.165
	a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	2.052	4.700
	b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	25.643	26.465
	Totale ammortamenti e svalutazioni	<b>27.695</b>	<b>31.165</b>
14)	oneri diversi di gestione	76.712	106.013
	Totale costi della produzione	<b>4.570.259</b>	<b>5.672.374</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>255.467</b>	<b>301.335</b>
<b>C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari:</b>		
16)	<b>altri proventi finanziari:</b>		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	altri	2.736	8.138
	Totale proventi diversi dai precedenti	<b>2.736</b>	<b>8.138</b>
	Totale altri proventi finanziari	<b>2.736</b>	<b>8.138</b>
17)	<b>interessi e altri oneri finanziari</b>		
	altri	210.123	214.480
	Totale interessi e altri oneri finanziari	<b>210.123</b>	<b>214.480</b>
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	<b>-207.387</b>	<b>-206.342</b>
D)	<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
E)	<b>Proventi e oneri straordinari:</b>		
20)	<b>proventi</b>		
	altri	28.307	29.611



	Totale proventi	28.307	29.611
21)	<b>oneri</b>		
	altri	23.884	16.827
	Totale oneri	23.884	16.827
	Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	4.423	12.784
	<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)</b>	<b>52.503</b>	<b>107.777</b>
22)	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
	imposte correnti	36.851	68.106
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	36.851	68.106
23)	<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>15.652</b>	<b>39.671</b>

Gli importi presenti sono espressi in unità di Euro

**EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA**

VIA GIOTTO 20 - 59100 - PRATO - PO

Codice fiscale 01937100970

Capitale Sociale interamente versato Euro 2.749.450,00

Iscritta al numero 01937100970 del Reg. delle Imprese - Ufficio di PRATO

Iscritta al numero 484986 del R.E.A.

**Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31/12/2015****Nota integrativa parte iniziale**

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2015 evidenzia un utile netto pari a € 15.652 contro un utile netto di € 39.671 dell'esercizio precedente.

**Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio**

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche e fiscali ed è costituito dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.

Dal momento che, ricorrendone i presupposti, si è optato per la redazione del bilancio in forma abbreviata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2435 bis del Codice Civile, lo Stato Patrimoniale comprende solo le voci contrassegnate nell'art. 2424 con lettere maiuscole e con numeri romani, con le ulteriori separate indicazioni, previste per le voci C) II) dell'attivo e D) del passivo.

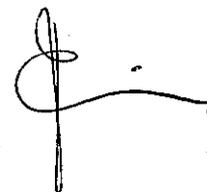
Il conto economico è stato compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.

Il presente bilancio è redatto senza la relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

Sempre in virtù dell'applicazione dell'art. 2435 bis c.c., nella nota integrativa sono state omesse le indicazioni richieste nei numeri 2), 3), 7), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 16) e 17) dell'art. 2427 c.c.

La struttura prevista dalla nuova tassonomia non segue la sequenza numerica degli artt. 2427 e 2427 bis c.c. ma, per anticipare il contenuto della nuova direttiva sui conti individuali ed in linea con l'aggiornamento dell'OIC 12, riporta le informazioni richieste seguendo l'ordine delle relative voci presenti nei prospetti contabili. Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della nuova classificazione.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei



dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile.

Le voci precedute da numeri arabi o lettere minuscole non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, andrebbero omesse anche in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Tuttavia, il deposito del bilancio in formato xbrl necessita di approvazione assembleare attraverso una stampa che sia l'esatta riproduzione del contenuto del file telematico medesimo. La soluzione migliore consiste nel riprodurre a stampa il file xbrl con gli strumenti di visualizzazione ufficiali messi a disposizione da Infocamere, il che comporta l'adozione di questi nuovi elaborati che espongono sempre tutte le voci, anche quelle non valorizzate.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile, secondo le seguenti modalità:

lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

#### **Attività della società**

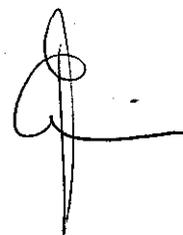
L'attività della società è volta alla gestione del patrimonio immobiliare, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica che dell'edilizia agevolata privata.

#### **Valutazioni**

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall' OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'art. 2423 bis c.c.



I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

##### **Criteri di valutazione adottati**

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

#### **Immobilizzazioni materiali**

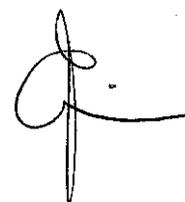
##### **Criteri di valutazione adottati**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, e' stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si e' reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

Così come ritenuto accettabile dal principio contabile nazionale n.16, in luogo del "ragguaglio a giorni" della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente



dimezzata la quota di ammortamento ordinaria,

in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l'impostazione del processo di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore a € 516,46 sono interamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale vengono iscritti a riduzione del costo delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

I contributi in conto esercizio vengono iscritti al conto economico.

#### **Terreni e fabbricati**

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

#### **Macchinari ed attrezzature**

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato dei dazi sulla importazione, delle spese di trasporto e dei compensi relativi al montaggio ed alla posa in opera dei cespiti.

#### **Impianti**

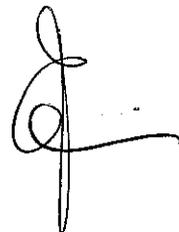
Gli impianti reperiti sul mercato sono iscritti al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri di trasporto e installazione sostenuti per la messa in uso dei cespiti.

#### **Rimanenze**

##### **Rimanenze finali materie prime - semilavorati - materiali di consumo - merci**

Le rimanenze finali sono relative ad immobili in corso di costruzione ed ammontano ad € 6.416.919. E più precisamente così suddivise:

Alloggi di Risulta € 316.504



Prato - V.le Galilei	€ 1.890.708
Prat San Giusto 29 alloggi	€ 2.723.969
Montemurlo - Via Barzano	€ 888.766
Prato - Pizzidimonte	€ 58.000
Prato - Galcetello	€ 176.250
Prato - Via Ferraris	€ 112.599
Condominio solidale	€ 4.579
Prato - Via Bologna 71	€ 49.819
Villa Cipriani	€ 4.953
Vaiano - Misura E	€ 19.721
Prato - Via della Fonderia	€ 18.755
Danni eventi atmosferici	€ 152.289

Le suindicate categorie di giacenze sono valutate sulla base del costo di acquisizione effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per la costruzione, progettazione e gestione.

<b>Attivo circolante: crediti</b>
-----------------------------------

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

**Altri crediti verso terzi**

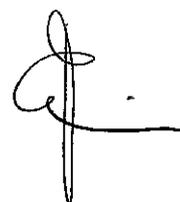
Nella voce crediti verso altri sono comprese anche le seguenti disponibilità:

Legge 560 e 513, pari ad	€ 1.615.206
Fondi regionali Legge 16, pari ad	€ 9.679
Fondi Lode Prato c/c 14012, pari ad	€ 358.641

Dette somme sono depositate in Banca D'Italia in due appositi conti intestati a "Regione Toscana - ERP L. 560/93 - LODE PRATO" e " Regione Toscana - Fondi ERP - LODE di PRATO" ( per il solo motivo per cui un conto vincolato infruttifero presso la Banca D'Italia può essere intestato solo a soggetti pubblici e non a SPA ancorchè a totale partecipazione pubblica), come riportato anche nella perizia giurata di stima al momento del conferimento dei beni ATER ad EPP SPA, costituendone parte del patrimonio. Dette somme rappresentano la disponibilità della società per finanziare futuri interventi esclusivamente finalizzati all'edilizia residenziale pubblica.

Tale appostazione si contrappone all'iscrizione nel passivo degli Ex Fondi CER, nella voce debiti.

E' tutt'ora in corso di definizione la normativa regionale che dovrà portare al superamento della eterogenea legislazione vigente fra nazionale e regionale. Nella futura nuova regolamentazione dovranno trovare definitiva soluzione gli aspetti legati ai fondi ex GESCAL ed il conseguente svincolo della risorse assegnate dalla "Tesoreria Unica", rimasta in piedi solo per motivi di finanza pubblica con l'artificio di cui sopra dell'intestazione regionale per conto del LODE e non per conto del gestore



che non può essere soggetto a tale disciplina.

I crediti vantati nei confronti dei rimanenti soggetti terzi, quali l'erario, i dipendenti, gli altri debitori riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

#### Attivo circolante: disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a € 1.617.751 e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per € 1.613.091 e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per € 4.660 iscritte al valore nominale.

Non vi sono assegni in cassa alla data di chiusura dell'esercizio.

Si rammenta che i saldi attivi dei depositi e dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio e sono iscritti al valore nominale.

Sono stati contabilizzati gli interessi maturati per competenza.

#### Informazioni sui ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

#### Patrimonio netto

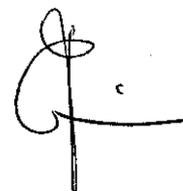
Il capitale sociale, ammontante a € 2.749.450.

#### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le variazioni significative intervenute nel corso dell'esercizio nella composizione del patrimonio netto sono rilevabili nell'apposito prospetto riportato di seguito:

#### Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto (prospetto)

	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente			Altre variazioni			Valore di fine esercizio
	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Decr eme enti	Riclas sifiche	Risultato d'esercizio	
<b>Capitale</b>	2.749.450						2.749.450
<b>Riserva legale</b>	336.448			39.671			376.119
<b>Altre riserve</b>							
<b>Riserva straordinaria o facoltativa</b>	13.833						13.833
<b>Varie altre riserve</b>	883.682						883.682



<b>Totale</b>	<b>altre</b>				
<b>riserve</b>		897.515			897.515
<b>Utile</b>	<b>(perdita)</b>				
<b>dell'esercizio</b>		39.671	39.671	15.652	15.652
<b>Totale patrimonio</b>					
<b>netto</b>		4.023.084	39.671 39.671	15.652	4.038.736

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

#### Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto (prospetto)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile
Capitale	2.749.450			
Riserva legale	376.119	376.119	376.119	376.119
Riserva straordinaria o facoltativa	13.833	13.833	13.833	13.833
Varie altre riserve	883.683		883.683	883.683
<b>Totale altre riserve</b>	<b>897.516</b>			<b>897.516</b>
<b>Totale</b>	<b>4.023.085</b>			<b>1.273.635</b>

#### Informativa in merito alla natura fiscale delle riserve al 31/12/2015

E' stata predisposta un' apposita tabella che analizza la composizione del capitale sociale.

#### Riclassificazione fiscale delle voci del patrimonio netto

DESCRIZIONE	Totale	di cui per		di cui per	
		riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	2.749.450	2.749.450			
Riserva legale	376.119		376.119		
Riserva straordinaria	13.833		13.833		
Varie altre riserve	883.683	883.683			

#### Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Stante l'attività della società non sono stati stanziati fondi per costi presunti o rischi futuri.

#### Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei



dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Il Fondo trattamento di fine rapporto ammonta a € 217.589 ed è congruo secondo i dettami dei principi contabili, in quanto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio.

Tale importo è iscritto al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR maturata, ai sensi dell'art. 2120 del Codice civile, successivamente al 1° gennaio 2001, così come previsto dall'articolo 11, comma 4, del D.Lgs. n. 47/2000.

#### **Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (prospetto)**

<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	
<b>Valore di inizio esercizio</b>	188.022
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	30.046
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	479
<b>Altre variazioni</b>	
<b>Totale variazioni</b>	29.567
<b>Valore di fine esercizio</b>	217.589

#### **Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

#### **Debiti verso terzi**

I debiti di natura commerciale sono esposti al valore nominale, al netto degli sconti concessi.

#### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

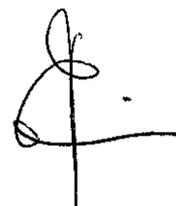
I debiti verso gli istituti di credito assistiti da garanzia reale ammontano a € 5.178.126 e sono costituiti esclusivamente dal prestito per mutui contratti per la costruzione di unità abitative.

I mutui passivi sopra indicati, garantiti e non, sono iscritti in bilancio per la quota di capitale ancora da rimborsare, valutata al valore nominale.

La composizione dei debiti bancari a medio e lungo termine assistiti da garanzia reale è indicata nel seguente prospetto:

#### **Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali abbreviato (prospetto)**

**Ammontare Debiti assistiti da garanzie reali**



Debiti assistiti da ipoteche	5.178.126
Debiti assistiti da pegni	
Debiti assistiti da privilegi speciali	
Totale debiti assistiti da garanzie reali	5.178.126
Debiti non assistiti da garanzie reali	
Totale	5.178.126

#### Informazioni sui ratei e risconti passivi

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

I ratei ed i risconti passivi vengono iscritti in bilancio per rispettare l'esigenza di rilevare i costi di competenza dell'esercizio in chiusura, esigibili nell'esercizio successivo, ed i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, con competenza nell'esercizio successivo.

#### Valore della produzione

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I proventi per le prestazioni di servizi sono stati invece iscritti solo al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura o con l'apposita "comunicazione" inviata al cliente.

#### Proventi e oneri finanziari

I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Gli interessi passivi dell'esercizio ammontano a € 210.123.

#### Imposte correnti differite e anticipate

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio è stato rispettato il principio di competenza economica, in base al quale, in bilancio, le imposte sul reddito devono essere computate e rilevate in modo da realizzare la piena correlazione temporale con i costi e i ricavi che danno luogo al risultato economico di periodo.

E' stata quindi rilevata sia la fiscalità "corrente", ossia quella calcolata secondo le regole tributarie, sia la fiscalità "differita".

#### Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

#### Nota integrativa altre informazioni



**Patrimoni destinati ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 20 c.c.**

La società non ha costituito nessun patrimonio destinato in via esclusiva ad uno specifico affare, ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis.

**Finanziamento destinato ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 21 c.c.**

La società non ha stipulato contratti di finanziamento di uno specifico affare ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 2447-bis.

**Operazioni con parti correlate - art. 2427 nr. 22-bis c.c.**

La società non ha effettuato operazioni con parti correlate che risultano essere rilevanti e non concluse a normali condizioni di mercato.

**Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale - art. 2427 n. 22-ter c.c.**

La società non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

**Compensi revisore legale o società di revisione**

La società non ha superato due dei limiti dimensionali di cui all'art. 2435-bis c.c., non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato e non controlla nessuna società soggetta a revisione legale.

I compensi corrisposti al CdA ammontano complessivamente ad € 25.741,00

I compensi corrisposti al Collegio Sindacale ammontano complessivamente ad € 34.736,00.

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

La società non possiede strumenti finanziari derivati.

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

**Azioni proprie e di società controllanti abbreviato**

La Società non evidenzia né il possesso né alcun acquisto od alienazione di quote del proprio capitale sociale.

La Società non possiede, anche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni o quote di società controllanti, e nel corso dell'esercizio, non sono stati effettuati acquisti o alienazioni delle stesse.

**Comunicazione ai sensi dell'art. 1, Legge 25.1.85, nr. 6 e D.L. 556/86**

La società non ha effettuato nel corso dell'esercizio acquisti di obbligazioni pubbliche che hanno portato al conseguimento di proventi esenti da imposta.

**Situazione fiscale**

Non vi sono attualmente contestazioni in essere e rimangono aperti per definizione fiscale gli esercizi a partire dal 2011.

**Deroghe ai sensi del 4° comma art. 2423 c.c.**

Si precisa altresì che nell'allegato bilancio d'esercizio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4°

comma dell'art. 2423. c.c.

**Nota integrativa parte finale**

**Destinazione del risultato dell'esercizio**

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2015, comprendente la Situazione Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa.

Per quanto concerne la destinazione dell'utile dell'esercizio, ammontante come già specificato a € 15.652, in considerazione dell'attività e degli scopi sociali, si propone la seguente destinazione:

- alla riserva legale € 15.652.
- Totale € 15.652

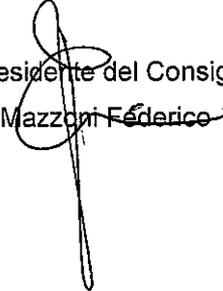
La destinazione in misura totale alla riserva legale consente di procedere ad una forma di autofinanziamento della società.

**Dichiarazione di conformità**

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Il sottoscritto amministratore dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico, e la presente nota integrativa, sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

*Prato 24 Marzo 2016*

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Ing.  Mazzoni Federico

**EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA**  
**VIA GIOTTO 20 - 59100 - PRATO (PO)**

**Codice fiscale: 01937100970**

**Capitale sociale sottoscritto Euro 2.749.450 parte versata Euro 2.749.450**

**Registro Imprese n. 01937100970 – R.E.A. n. 484986 – CCIAA di PRATO**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL 31/12/2015**

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 nr. 39 e dell'art. 2429 c.c.

All'assemblea degli Azionisti della società Edilizia Pubblica Pratese s.p.a.,  
come da Vostro mandato, abbiamo svolto entrambe le funzioni, di vigilanza e di revisione legale dei conti, del bilancio di esercizio della Vostra Società al 31/12/2014, così come stabilito dal D. Lgs. 17 gennaio 2003, nr. 6, e con la presente relazione Vi rendiamo conto del nostro operato.

La responsabilità della redazione del progetto di bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete all'Organo amministrativo della Vostra società mentre è nostra la responsabilità relativa all'espressione del giudizio professionale sul progetto di bilancio basato sulla revisione legale dei conti.

**Parte Prima**

**Relazione ai sensi dell'articolo 2429 Codice Civile**

**(Funzione di vigilanza)**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti ed alle adunanze del consiglio di amministrazione, svoltesi tutte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le delibere adottate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale ed hanno oggetto non manifestamente imprudente, azzardato, in potenziale conflitto di interesse o tale da compromettere l'integrità del

  
1

patrimonio sociale;

- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile ed abbiamo vigilato sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione: a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;

- nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Da tale informativa, è emerso che la società non ha posto in essere operazioni di natura straordinaria ed ha continuato a svolgere la sua attività istituzionale;

- il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche o inusuali;

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile;

- al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.

- il Collegio Sindacale ha rilasciato nel corso dell'esercizio parere favorevole in merito alla capitalizzazione di spese di impianto o ampliamento.

## **Parte Seconda**

### **Relazione ai sensi dell'articolo 14 D.Lgs. 39/2010**

#### **(Funzione di revisione legale e giudizio sul bilancio)**

#### **Principi di redazione**

---

Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione stabiliti dal D.Lgs. 27 gennaio 2010, nr. 39. La revisione legale dei conti, in conformità a detti principi, è stata condotta acquisendo ogni elemento necessario e svolta acquisendo gli elementi utili per accertare se il bilancio di esercizio in esame sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione di adeguatezza e correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'Organo amministrativo.

Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.



Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla nostra relazione emessa in data 3 aprile 2015.

### **Considerazioni sulla redazione del bilancio**

---

Il bilancio che ci è stato trasmesso tempestivamente dagli amministratori ed ha costituito oggetto del nostro doveroso esame, viene presentato al Vostro giudizio esponendo un risultato netto di Euro 15.652.

L'Organo amministrativo, in ottemperanza alle disposizioni di cui agli articoli 2427 e 2428 del codice civile, Vi ha informato sull'andamento della società nel corso dell'esercizio appena trascorso.

Vi ha illustrato le singole voci di bilancio, i criteri di valutazione adottati, nonché le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente, fornendoVi in tal modo una rappresentazione dettagliata ed esauriente dei vari elementi ed aspetti che hanno influito sulla determinazione del risultato di esercizio.

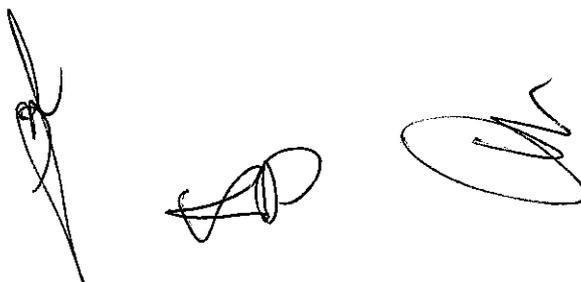
Vi ha informato altresì sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

E' appunto a questi documenti che il Collegio fa riferimento per quanto riguarda l'andamento della gestione, i commenti delle varie voci di bilancio, e le variazioni del patrimonio sociale.

Prima di dare corso alle nostre osservazioni dobbiamo ricordare, come già evidenziato nella Parte Prima della presente relazione, che abbiamo regolarmente effettuato le verifiche previste dalla Legge, abbiamo partecipato alle riunioni dell'Organo amministrativo e nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione utilizzando, nell'espletamento dell'incarico, i suggerimenti indicati nelle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale nelle società non quotate", a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nel corso di tali verifiche abbiamo potuto constatare la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione. La società ha tenuto regolarmente le scritture prescritte dalla legge, sicché le stesse sono state predisposte, redatte e sottoscritte così come previsto dagli art. 2215 e 2217 del Codice Civile. Le scritture contabili e l'altra documentazione richiesta dalla legge, sono correttamente conservate, secondo il disposto dell'art. 2220 del Codice Civile.

Il bilancio sottoposto a revisione legale e che andiamo a commentare, si riassume nei seguenti valori:



### STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	22.727.944
Passivo e patrimonio netto	€	22.727.944
Risultato netto di esercizio	€	15.652
Totale conti d'ordine	€	0

### CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	4.825.726
Costi della produzione	€	4.570.259
Proventi ed oneri finanziari	€	-207.387
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Proventi ed oneri straordinari	€	4.423
Risultato prima delle imposte	€	52.503
Imposte sul reddito d'esercizio	€	36.851
Risultato netto di esercizio	€	15.652

Il bilancio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio appena trascorso.

Non è stato necessario ricorrere a quanto stabilito dal quarto comma dell'art. 2423 del codice civile, per quanto concerne l'applicazione di disposizioni previste dalla legge incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione dell'impresa.

Lo schema di bilancio utilizzato e' quello richiesto dalla formulazione degli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile.

Abbiamo verificato che il bilancio è stato redatto in osservanza ai principi dettati dall'art. 2423 bis Codice Civile.

Concordiamo con i criteri di valutazione adottati, che sono conformi al disposto dell'art. 2426 codice civile, e che non sono stati modificati rispetto al precedente esercizio.

Si precisa, a maggior dettaglio, che:

- nella valutazione delle immobilizzazioni, non si è dovuto procedere all'applicazione di quanto disposto dal punto 3) del citato articolo 2426, per quanto concerne beni che alla data di chiusura dell'esercizio risultino di valore durevolmente inferiore al costo di acquisto o di produzione;
- i ratei e risconti sono stati computati con il nostro accordo, sulla base delle inerenze economiche e temporali;
- il trattamento di fine rapporto dei dipendenti che copre per intero i diritti e le spettanze maturati dal



personale dipendente alla data di chiusura dell'esercizio appena trascorso, e' stato calcolato a norma dell'art. 2120 del Codice Civile, ed appositamente rettificato delle quote destinate a forme di previdenza complementare;

- i costi con utilità pluriennale sono stati iscritti, con il nostro consenso, tra le voci dell'attivo dello stato patrimoniale. Al proposito si precisa che l'Organo amministrativo è edotto del fatto che, fintanto che detti costi iscritti nell'attivo non sono stati completamente ammortizzati, possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati;
- gli ammortamenti sono stati calcolati applicando le percentuali di ammortamento in continuità con i precedenti esercizi, le quali possono comunque ritenersi adeguate all'effettivo deperimento dei beni a cui le stesse si riferiscono;
- le rimanenze finali sono state iscritte al costo specifico di acquisto comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

## Conclusioni

---

Sulla base di quanto rappresentatoVi, e alla luce dell'attività di vigilanza e di revisione legale dei conti, svolta durante le riunioni collegiali e sulla base dei documenti sottoposti dall'Organo amministrativo, riteniamo che il progetto di bilancio in esame, nel suo complesso, risulti redatto con chiarezza e rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio di esercizio. Riteniamo quindi il bilancio d'esercizio conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione.

Nell'esprimere il nostro parere favorevole, Vi invitiamo ad approvare il bilancio di esercizio nelle sue componenti Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, così come predisposti dall'Organo amministrativo, associandosi a quest'ultimo per quanto riguarda la destinazione dell'utile di esercizio.

PRATO, in data 5 aprile 2016.

Il Collegio Sindacale

Presidente: RAPONI GIANNI

Componente: CARLESÌ SAVERIO

Componente: PAPI RAFFAELLA

