

***BILANCIO D'ESERCIZIO
AL 31.12.2022***

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 01/01/2022 AL 31/12/2022

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

	31/12/2022	31/12/2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - <i>Immobilizzazioni immateriali</i>	58.244	53.204
II - <i>Immobilizzazioni materiali</i>	4.690.635	4.778.770
Totale immobilizzazioni (B)	4.748.879	4.831.974
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	10.528.848	7.953.164
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.135.473	3.097.475
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.891.411	2.896.948
Totale crediti	6.026.884	5.994.423
IV - <i>Disponibilità liquide</i>	5.104.654	6.647.710
Totale attivo circolante (C)	21.660.386	20.595.297
D) Ratei e risconti	75.881	51.537
Totale attivo	26.485.146	25.478.808
Passivo		
A) Patrimonio netto		

I - Capitale	2.749.450	2.749.450
IV - Riserva legale	454.661	444.868
VI - Altre riserve	897.517	897.516
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	11.254	9.792
Totale patrimonio netto	4.112.882	4.101.626
B) Fondi per rischi e oneri	93.282	93.282
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	327.012	302.057
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.894.785	15.808.495
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.055.679	5.171.842
Totale debiti	21.950.464	20.980.337
E) Ratei e risconti	1.506	1.506
Totale passivo	26.485.146	25.478.808
	31/12/2022	31/12/2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.416.476	2.333.268
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	2.575.683	2.552.429
5) altri ricavi e proventi		
altri	69.611	188.222
Totale altri ricavi e proventi	69.611	188.222
Totale valore della produzione	6.061.770	5.073.919
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.371.382	2.552.429
7) per servizi	1.493.770	1.360.583
8) per godimento di beni di terzi	52.657	52.173
9) per il personale		
a) salari e stipendi	483.586	454.914
b) oneri sociali	130.767	117.469
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza,	57.751	38.669

	altri costi del personale		
	Totale costi per il personale	672.104	611.052
10)	ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	94.107	91.838
d)	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	45.347	36.127
	Totale ammortamenti e svalutazioni	139.454	127.965
14)	oneri diversi di gestione	117.429	147.132
	Totale costi della produzione	5.846.796	4.851.334
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	214.974	222.585
C)	Proventi e oneri finanziari		
16)	altri proventi finanziari		
d)	proventi diversi dai precedenti		
	altri	0	570
	Totale proventi diversi dai precedenti	0	570
	Totale altri proventi finanziari	0	570
17)	interessi e altri oneri finanziari		
	altri	172.622	178.515
	Totale interessi e altri oneri finanziari	172.622	178.515
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-172.622	-177.945
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	42.352	44.640
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	31.098	34.848
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	31.098	34.848
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	11.254	9.792

Gli importi presenti sono espressi in unità di Euro

Rendiconto Finanziario Indiretto

	2022	2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	11.254	9.792
Imposte sul reddito	31.098	34.848
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	172.622	177.945
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	214.974	222.585
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuta contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	94.107	91.838
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	52.962	35.046
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuta contropartita nel capitale circolante netto	147.069	126.884
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	362.043	349.469
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-2.575.684	-2.552.428
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	136.705	24.396
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	2.130.789	1.645.655
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-24.344	-2.029
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	-6.954	647.046
Totale variazioni del capitale circolante netto	-339.488	-237.360
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	22.555	112.109
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-172.622	-177.945
(Imposte sul reddito pagate)	-31.098	-34.848
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)	-20.942	-69.649
Totale altre rettifiche	-224.662	-282.442
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-202.107	-170.333

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-2.560	-2.940
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-8.450	-18.000
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-11.010	-20.940
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.231	5.894
Accensione finanziamenti		10.466
(Rimborso finanziamenti)	-1.336.170	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-1.329.939	16.360
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-1.543.056	-174.913
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	6.645.728	6.819.511
Assegni		
Danaro e valori in cassa	1.982	3.112
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.647.710	6.822.623
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.103.028	6.645.728
Assegni		

Danaro e valori in cassa	1.626	1.982
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.104.654	6.647.710
Di cui non liberamente utilizzabili		



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 di esercizio chiuso al 31/12/2022**Nota integrativa, parte iniziale**

Signori Soci,

il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022 evidenzia un utile netto pari a 11.254 € contro un utile netto di 9.792 € 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.);
- dal rendiconto finanziario (compilato in conformità ai criteri previsti dall' art. 2425 ter c.c.);
- dalla presente nota integrativa (compilata in conformità all'art. 2427 e 2427 bis c.c.)

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.

Per le voci B.I - Immobilizzazioni immateriali e B.II - Immobilizzazioni materiali dello Stato patrimoniale, non è più richiesta l'indicazione esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni.

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

Per fornire informazioni utili alla valutazione finanziaria della società è stato inoltre predisposto il rendiconto finanziario ancorché non espressamente previsto dal 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., la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal c.1 dell'art. 2427 c.c., numeri 1), 2), 6), 8), 9), 13); 15), 16), 22-bis), 22-ter), 22-quater), 22-sexies) e dall'art. 2427-bis c.c., numero 1.

Principi di redazione

Principi di redazione del bilancio

Per la redazione del presente bilancio si è tenuto conto di quanto indicato nei postulati contenuti nel Codice civile, di seguito elencati, e da quanto previsto nel principio contabile OIC 11 - Finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

Postulato della prudenza

Ai sensi dell'art. 2423 - bis del Codice civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza del principio della prudenza rispetto a quello della competenza.

Postulato della prospettiva della continuità aziendale

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività. Inoltre, come definito dal principio OIC 11 (par. 21 e 22) si è tenuto conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito e che nella fase di preparazione del bilancio, è stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Crisi Internazionale - Effetti sulla continuità aziendale

La valutazione delle voci di bilancio è stata compiuta, ai sensi dell'articolo 2423-bis, c. 1, n.1 del Codice civile, nella prospettiva della continuazione dell'attività, considerando anche gli effetti provocati dal contesto economico-finanziario globale che, nel corso dell'anno 2022, è stato influenzato anche dalla guerra russo-ucraina, dall'aumento dei prezzi dell'energia e delle materie prime, dall'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione nonché dai cambiamenti climatici. Tuttavia, non si sono verificati impatti negativi e i ricavi dell'esercizio non hanno subito nessuna contrazione.

Considerato il contesto di mercato economico in cui opera la società non si riconoscono fattori di rischio o incertezze che possano pregiudicare la valutazione sulla capacità dell'impresa di proseguire, per un arco temporale futuro di almeno dodici mesi, nella regolare produzione di reddito.

- piani aziendali per moderare o eliminare le predette incertezze (politiche di investimento,

rinegoziazione di debiti, politiche di investimento, politiche sul personale e/o sul capitale circolante, andamento reddituale atteso ecc...)

Postulato della rappresentazione sostanziale

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del Codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Si è tenuto conto anche di quanto definito dal principio OIC 11 (par. 27 e 28) e cioè che quanto definito dal codice civile comporta l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Inoltre, si è proceduto con un'analisi contrattuale per stabilire l'unità elementare da contabilizzare tenendo conto della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata.

Postulato della competenza

Come stabilito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice civile, si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. A questo proposito il principio OIC 11 (par. 29) chiarisce che la competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito vengono imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio e che (par. 32) i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio.

Postulato della costanza nei criteri di valutazione

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 6, del Codice civile, i criteri di valutazione applicati non sono stati modificati da un esercizio all'altro. Si è infatti tenuto conto anche di quanto indicato nel principio contabile 11 (par. 34) che definisce il postulato dell'applicazione costante dei criteri di valutazione uno strumento che permette di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi rendendo più agevole l'analisi dell'evoluzione economica, finanziaria e patrimoniale della società da parte dei destinatari del bilancio.

Postulato della rilevanza

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'art. 2423 del Codice civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta.

Si è tenuto conto anche di quanto indicato nel principio 11 OIC 11 (par. 36) dove viene stabilito che un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari dell'informazione di bilancio

sulla base del bilancio della società. Ai fini della quantificazione della rilevanza si è pertanto tenuto conto sia degli elementi quantitativi (par. 38), che degli elementi qualitativi (par. 39).

Postulato della Comparabilità

Come definito dall'art. 2423-ter, comma 5, del Codice civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Si precisa che, tenuto conto di quanto stabilito dal principio 11 OIC (par. 44) in merito alle caratteristiche di comparabilità dei bilanci a date diverse, nel presente bilancio, non è stato necessario ricorrere ad alcun adattamento in quanto non sono stati rilevati casi di non comparabilità.

Principi di redazione del bilancio (postulato della sostanza economica)

Ai sensi del rinnovato art. 2423-bis del Codice civile, gli eventi ed i fatti di gestione sono stati rilevati sulla base della loro sostanza economica e non sulla base degli aspetti meramente formali.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non si rilevano problematiche di comparabilità tra i due esercizi presentati e non è stato necessario adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

Esonero dall'applicazione del criterio del costo ammortizzato

E' stata applicata la deroga a quanto previsto dall'art. 2426 c.c. in tema di criteri di valutazione, pertanto i titoli sono stati iscritti al costo d'acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

Ordine di esposizione

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (art. 2427 c. 2 c.c. e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito nella tassonomia.

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, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto 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, oltre che in ossequio al disposto dell'OIC 12 punto 16).

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.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

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 Standard 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 31/12/2022 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.

Altre informazioni

Attività della società

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

Movimenti delle immobilizzazioni

Le modifiche apportate all'art. 2435-bis del Codice civile hanno determinato i seguenti cambiamenti nella modalità espositiva:

- per le voci B.I (immobilizzazioni immateriali) e B.II (immobilizzazioni materiali) dello Stato patrimoniale, non è più richiesta l'indicazione esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni. Si indicano pertanto di seguito, i movimenti intervenuti nelle immobilizzazioni:

<i>CESPITI</i>	<i>31/12/21</i>	<i>Incrementi/Decrementi</i>	<i>31/12/2022</i>
<i>Beni strumentali inf. € 516,46</i>	<i>15.782,52</i>	<i>91,80</i>	<i>15.874,32</i>
<i>Macchine elettriche ed elettroniche</i>	<i>154.262,73</i>	<i>0,00</i>	<i>154.262,73</i>
<i>Mobili per ufficio</i>	<i>61.499,13</i>	<i>2.470,00</i>	<i>63.969,13</i>
<i>Software in licenza d'uso</i>	<i>49.319,00</i>	<i>2.000,00</i>	<i>51.319,00</i>
<i>Software in proprietà</i>	<i>52.434,40</i>	<i>6.450,00</i>	<i>58.884,40</i>
<i>Spese d'impianto</i>	<i>39.787,41</i>	<i>0,00</i>	<i>39.787,41</i>
<i>Fabbricati</i>	<i>5.350.170,20</i>	<i>0,00</i>	<i>5.350.170,20</i>
<i>Concessioni e licenze</i>	<i>3.500,00</i>	<i>0,00</i>	<i>3.500,00</i>

Immobilizzazioni immateriali

Criteri di valutazione adottati

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

Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate" grazie alla redditività futura dell'impresa e nei limiti di questa.

Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l'immobilizzazione.

Le spese di impianto e di ampliamento sono iscritte in base al criterio del costo di acquisizione

effettivamente sostenuto, inclusivo degli oneri accessori e, conformemente al parere favorevole del collegio sindacale, vengono ammortizzate nell'arco di cinque anni.

Ammortamento

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.

Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato a quote costanti non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

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.

Ammortamento

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

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni materiali siano state sottoposte al processo d'ammortamento.

Per quanto concerne la "prevedibile durata economica utile" si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è 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.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell'utilizzo ecc.

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.

Riduzioni di valore di immobilizzazioni materiali

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

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.

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 di semilavorati e prodotti in corso di lavorazione sono pari a 10.528.848 €.

Più precisamente così suddivise nei seguenti interventi immobiliari:

Prato via da Quarata - via Salvatorelli.	69.057,13
Prato San Giusto - 29 Alloggi	4.482.848,47
Prato via Ferraris	3.853.541,70
Condominio Solidale	78.356,29
Prato via Bologna 71	250.458,16
Vaiano MISURA E	820.083,74
Manutenzioni Straordinarie Comune di Prato	100.917,22
Alloggi Acqu.sti Libero Mercato	53.223,32
Urban Jungle	115.154,34
Man.zione Straordinaria ERP DDR 21606	65.287,51
Man.zione Programma Recupero Immobili	40.339,51
Man.zione Straordinaria ERP DDR 648	250.363,98
PNRR - A5 Prato - Zipoli Rubieri	161.030,50
PNRR - A 2/3 - Vaiano - Montemurlo	53.700,37
PNRR - A/4 - Prato Malfante /Girasole	83.200,14
PNRR - A/1 - Vernio	51.285,43

Le suindicate categorie di giacenze sono valutate sulla base del costo di acquisizione effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per il trasporto e lo sdoganamento ed al netto degli sconti commerciali fruiti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nel presente bilancio non sono iscritti crediti di durata residua superiore ai cinque anni.

Crediti commerciali

I crediti di natura commerciale nei confronti della clientela, sia in forma documentale sia in forma

cartolare, ammontano a 730.489 €.

e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo, ottenuto rettificando il valore nominale di 682.911 € con un apposito Fondo svalutazione crediti a sua volta pari a -346.464 €.

Nel determinare l'accantonamento al relativo fondo si è tenuto conto sia delle situazioni di inesigibilità già manifestatesi, sia delle inesigibilità future, mediante:

- valutazione delle condizioni specifiche del settore locativo ERP.

Gli accantonamenti effettuati utilizzando il disposto dell'art. 106 D.P.R. 917/86 sono iscritti al fondo svalutazione crediti esente per € 5.346,90;

mentre gli accantonamenti assoggettati a tassazione ma ritenuti rappresentativi dell'effettivo rischio esistente sul monte crediti a seguito della valutazione del rischio di esigibilità, sono iscritti al fondo svalutazione crediti tassato per € 341.117,00.

Altri crediti verso terzi

Nella voce crediti verso terzi sono comprese anche le seguenti disponibilità.

Legge 560 e 513, pari ad € 2.036.793,92.

Dette somme sono depositate in Banca d'Italia in due appositi conti intestati a "Regione Toscana - ERP L.560" e "LODE PRATO"(per il solo motivo per cui un conto vincolato infruttifero presso la Banca d'Italia può essere intestato solo a soggetti pubblici non a SPA, ancorché a totale partecipazione pubblica), 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 a parte dei fondi iscritti nel passivo degli EX Fondi CER, nella voce DEB. V/STATO E REG. TOSCANA OLTRE ES. .

E' tuttora 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 definitivamente soluzione gli aspetti legati ai fondi ex GESCAL ed il conseguente svincolo delle 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 debitor riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a 5.104.654 € e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per 5.103.028 € e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per 1.626 € 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.

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.

I ratei ed i risconti attivi derivano dalla necessità di iscrivere in bilancio i proventi di competenza dell'esercizio, ma esigibili nell'esercizio successivo, e di rilevare i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma con parziale competenza nel seguente esercizio.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non si è provveduto a capitalizzare oneri finanziari.

Patrimonio netto

Il capitale sociale, ammontante a € 2.749.450.

Informativa in merito alla natura fiscale delle riserve al 31/12/2022

Fra le riserve di patrimonio netto non vi sono riserve in sospensione di imposta, che in caso di distribuzione concorreranno alla formazione del reddito tassabile di impresa.

È 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	di cui per
		riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	riserve in sospensione d'imposta	riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	2.749.450		2.749.450		
Riserva legale	454.661		454.661		
Riserva straordinaria	13.833		13.833		
Varie altre riserve	883.684		883.684		

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi presunti, perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

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 327.012 € 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)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	302.057
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	52.962
Utilizzo nell'esercizio	28.007
Altre variazioni	
Totale variazioni	24.955
Valore di fine esercizio	327.012

Debiti

I debiti esigibili entro l'esercizio successivo 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.

Mutui e finanziamenti a lungo termine

I mutui a lungo termine sono iscritti al valore nominale che corrisponde al valore di presumibile

estinzione.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti verso gli istituti di credito assistiti da garanzia ammontano a € 2.963.582,00 e sono costituiti esclusivamente da mutui passivi accesi per attività immobiliare. La quota a scadenza entro l'esercizio 2023 è pari ad € 117.690,97.

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

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.

Si evidenzia che i proventi per le prestazioni di servizi sono stati rilevati secondo il criterio dello stato di avanzamento, ovvero solo nel momento in cui le prestazioni sono state definitivamente completate.

Si fornisce un dettaglio della voce di sintesi "Altri ricavi e proventi" nella tabella che segue:

Dettaglio voce A5 - Altri ricavi e proventi

DESCRIZIONE	31/12/2022	31/12/2021
Rimborso di spese	60.015	119.255
Proventi di natura o incidenza eccezionali:		
b) Altri proventi straordinari		
- insussistenza sopravvenuta di		
spese e/o passività	9.596	18.853
- altri proventi straordinari		50.114
TOTALE	69.611	188.222

Costi della produzione

Si fornisce un dettaglio della voce di sintesi "Oneri diversi di gestione" nella tabella che segue:

Dettaglio voce B14 - Oneri diversi di gestione

DESCRIZIONE	31/12/2022	31/12/2021
Imposte deducibili	29.382	25.263
IMU	9.130	9.130
Quote contributi associativi	13.054	12.967
Oneri di natura o incidenza eccezionali:		
c) Altri oneri straordinari		
- insussistenza sopravvenuta di ricavi e/o attività	1.259	175
- altri oneri straordinari		50.114
TOTALE	52.825	97.649

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 172.622 €.

Imposte sul reddito d'esercizio, 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.

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.

Dati sull'occupazione

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria (prospetto)

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	9
Totale Dipendenti	12

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

loro conto

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (prospetto)

	Amministratori	Sindaci
Compensi	28.532	34.342
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Compensi al revisore legale o società di revisione

I corrispettivi spettanti al revisore per l'attività di revisione legale dei conti, di cui all'art. 14, comma 1 lettere a) e b) del D. Lgs n. 39/2010, svolta per l'esercizio chiuso al 31/12/2022, ammontano ad Euro € 5.200,00.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non possiede strumenti finanziari derivati.

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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 del Codice civile.

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 del Codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

L'illustrazione della situazione della società fa riferimento ai fatti di rilievo intervenuti, posteriormente alla chiusura dell'esercizio, sino alla data odierna.

Azioni proprie e di società controllanti

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato dell'esercizio

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Società chiuso al 31/12/2022, composto dai seguenti prospetti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Rendiconto finanziario;
- Nota integrativa

Per quanto concerne la destinazione dell'utile dell'esercizio, ammontante come già specificato a 11.254 €, si propone la seguente destinazione:

- alla riserva legale € 11.254.
- Totale € 11.254.

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

La società ha ricevuto verifiche fiscali in precedenti esercizi ed allo stato attuale le conseguenti situazioni risultano definite.

Non vi sono attualmente contestazioni in essere e rimangono aperti per definizione fiscale gli esercizi a partire dal 20__.

Deroghe ai sensi del 5° comma art. 2423 c.c.

Si precisa altresì che nell'allegato bilancio d'esercizio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 del Codice civile.

Nota integrativa, parte finale

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.

PRATO - 29 MARZO 2023

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Arch. MARZIA DE MARZI



Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

RELAZIONE
DEL REVISORE INDIPENDENTE

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

Sede Legale: VIA GIOTTO 20 - PRATO (PO)
Iscritta al Registro Imprese CCIAA PratoA
C.F. e numero iscrizione: 01937100970
Iscritta al R.E.A. n. PO 484986
Capitale Sociale sottoscritto €: 0, 2.749.450 Integramente versato
Partita IVA: 01937100970

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

All'Assemblea degli azionisti
Della società EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

Relazione sulla revisione legale del bilancio abbreviato

Giudizio

Ho svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

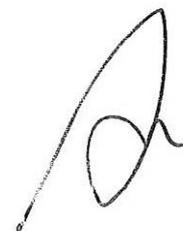
A mio giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2022 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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" 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 legale del bilancio. Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio 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 ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio 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 legale 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.

Nell'ambito della revisione legale svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e 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 ed 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 ad 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad 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 cessa 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 ad 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.



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA al 31/12/2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio della EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA al 31/12/2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

L'Organo Amministrativo ricorrendone i presupposti ha redatto il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice Civile così come modificato dal D.Lgs 139/2015 e pertanto non ha redatto la Relazione sulla Gestione.

Altresì si da atto che l'Organo Amministrativo ai sensi dell'art.6 del D.lgs175/2016 ha redatto la Relazione sul Governo Societario.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, 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.

Il Revisore Indipendente

Dott. Duccio Ffati



PRATO, 14 APRILE 2023

RELAZIONE
DEL COLLEGIO SINDACALE

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 – Ufficio di PRATO

OGGETTO: RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

All'assemblea degli Azionisti della società EPP S.p.a.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 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, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

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

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della EPP S.p.A. al 31.12.2022, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di Euro 11.254. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

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

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Dott. Frati Duccio ci ha consegnato la propria relazione datata 14/04/2023 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'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 oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del

sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

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 amministrativo 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.

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

Abbiamo svolto l'attività di organismo di vigilanza, conformemente all'incarico ricevuto dal consiglio di amministrazione che ci ha nominati nella riunione del 14/11/2022. Rispetto a tali attività possiamo affermare che non sono emerse criticità in merito alla corretta attuazione del modello organizzativo, che debbono essere evidenziate nella presente relazione.

La relazione annuale sulla vigilanza per l'anno 2022 è stata inviata alla Società in data 12 gennaio 2023 ed è stata analizzata dall'Organo amministrativo nella riunione del 26 gennaio 2023.

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.

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

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre

2021, n. 233, e successive modificazioni.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022, 2023 e 2024;

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 EPP S.p.A. 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.

Non sono iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento;

Non è iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale alcun valore di avviamento;

Non sono presenti strumenti finanziari derivati né immobilizzazioni finanziarie;

Non risultano impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla 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, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

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

Prato, 14 aprile 2023

Il collegio sindacale

Dott. Saverio Carlesi – Presidente

Dott. Massimiliano Arrigoni - Sindaco effettivo

Rag. Gabriella Massagni - Sindaco Effettivo

