



***BILANCIO D'ESERCIZIO
AL 31.12.2023***

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 01/01/2023 AL 31/12/2023

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

Bilancio al 31/12/2023

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali	4.181	58.243
II - Immobilizzazioni materiali	4.656.377	4.690.634
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	4.660.558	4.748.877
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze	13.185.175	10.528.848
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.034.577	3.135.473
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.945.858	2.891.411
Totale crediti	5.980.435	6.026.884
III- Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	4.495.168	5.104.654
Totale attivo circolante (C)	23.660.778	21.660.386
D) RATEI E RISCONTI	74.111	75.881
TOTALE ATTIVO	28.395.447	26.485.144

PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	2.749.450	2.749.450
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	465.915	454.661
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	897.515	897.514
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.576	11.254
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.120.456	4.112.879
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	0	93.282
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	350.058	327.012
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	18.903.399	16.894.786
Esigibili oltre l'esercizio successivo	5.020.028	5.055.679
Totale debiti	23.923.427	21.950.465
E) RATEI E RISCONTI	1.506	1.506
TOTALE PASSIVO	28.395.447	26.485.144

CONTO ECONOMICO

	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.875.067	3.416.477
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	2.656.327	2.575.684
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	2.656.327	2.575.684
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	215.271	69.610
Totale altri ricavi e proventi	215.271	69.610
Totale valore della produzione	5.746.665	6.061.771
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.786.185	3.371.382

7) per servizi	1.788.570	1.493.768
8) per godimento di beni di terzi	58.722	52.657
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	485.979	483.586
b) oneri sociali	133.691	130.767
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	37.140	57.751
c) Trattamento di fine rapporto	37.140	57.751
Totale costi per il personale	656.810	672.104
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	88.320	94.107
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.079	14.709
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	79.241	79.398
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	15.529	45.347
Totale ammortamenti e svalutazioni	103.849	139.454
14) Oneri diversi di gestione	159.444	117.432
Totale costi della produzione	5.553.580	5.846.797
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	193.085	214.974
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	768	0
Totale proventi diversi dai precedenti	768	0
Totale altri proventi finanziari	768	0
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	166.390	172.622
Totale interessi e altri oneri finanziari	166.390	172.622
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-165.622	-172.622
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	27.463	42.352
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	19.887	31.098
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	19.887	31.098
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	7.576	11.254

RENDICONTO FINANZIARIO INDIRETTO

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.576	11.254
Imposte sul reddito	19.887	31.098
Interessi passivi/(attivi)	165.622	172.622
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	193.085	214.974
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	88.320	94.107
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	15.529	52.962
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	103.849	147.069
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	296.934	362.043
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(2.656.327)	(2.575.684)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	513.741	136.705
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.872.646	2.130.789
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	1.770	(24.344)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(589.776)	(6.954)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	(857.946)	(339.488)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(561.012)	22.555
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(165.622)	(172.622)
(Imposte sul reddito pagate)	0	(31.098)
Dividendi incassati	0	(20.942)
(Utilizzo dei fondi)	(70.236)	0
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(235.858)	(224.662)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(796.870)	(202.107)

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento*Immobilizzazioni materiali*

(Investimenti)	0	(2.560)
----------------	---	---------

Disinvestimenti	0	0
-----------------	---	---

Immobilizzazioni immateriali

(Investimenti)	0	(8.450)
----------------	---	---------

Disinvestimenti	0	0
-----------------	---	---

Immobilizzazioni finanziarie

(Investimenti)	0	0
----------------	---	---

Disinvestimenti	0	0
-----------------	---	---

Attività finanziarie non immobilizzate

(Investimenti)	0	0
----------------	---	---

Disinvestimenti	0	0
-----------------	---	---

(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
---	---	---

Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
---	---	---

Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	0	(11.010)
---	---	----------

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento*Mezzi di terzi*

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.559	6.231
---	-------	-------

Accensione finanziamenti	180.824	0
--------------------------	---------	---

(Rimborso finanziamenti)	0	(1.336.170)
--------------------------	---	-------------

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	1	0
---------------------------------	---	---

(Rimborso di capitale)	0	0
------------------------	---	---

Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
---------------------------------------	---	---

(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
---	---	---

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	187.384	(1.329.939)
---	---------	-------------

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(609.486)	(1.543.056)
---	-----------	-------------

Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
---	---	---

Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio

Depositi bancari e postali	5.103.028	6.645.728
----------------------------	-----------	-----------

Assegni	0	0
---------	---	---

Denaro e valori in cassa	1.626	1.982
--------------------------	-------	-------

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.104.654	6.647.710
---	-----------	-----------

Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
-------------------------------------	---	---

Disponibilità liquide a fine esercizio

Depositi bancari e postali	4.491.712	5.103.028
----------------------------	-----------	-----------

Assegni	0	0
---------	---	---

Denaro e valori in cassa	3.456	1.626
--------------------------	-------	-------

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.495.168	5.104.654
---	-----------	-----------

Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
-------------------------------------	---	---

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

VIA GIOTTO 20 - 59100 - PRATO - PO

Nota Integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023**Nota Integrativa parte iniziale**

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2023 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile.

PRINCIPI DI REDAZIONE**Principi di redazione del Bilancio**

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione

dell'esercizio;

- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

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

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

Prospettiva della continuità aziendale

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

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

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono redatti in unità di euro. La nota integrativa è redatta in migliaia di euro.

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

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

Cambiamenti di principi contabili

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

Correzione di errori rilevanti

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

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

Immobilizzazioni immateriali

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

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento sono iscritti in base al criterio del costo di acquisizione effettivamente sostenuto, inclusivo degli oneri accessori, e, conformemente al parere favorevole del collegio sindacale, vengono ammortizzati nell'arco di cinque anni.

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

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

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

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

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Tutti i cespiti sono stati ammortizzati adottando le aliquote previste dal D.M. 31 dicembre 1988.

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

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

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

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

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 pertanto

portati a riduzione delle immobilizzazioni materiali cui si riferiscono. I contributi in conto esercizio vengono iscritti al conto economico.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate sulla base del costo di acquisizione effettivamente sostenuto, comprensivo degli oneri accessori sostenuti per il trasporto ed al netto degli sconti commerciali fruiti. In particolare le rimanenze di semilavorati e prodotti in corso di lavorazione pari a € 13.185.175 sono così suddivise nei seguenti interventi immobiliari:

Intervento	Valore
Rigener Prato	63.953,30
Prato via da Quarata - via Salvatorelli	69.057,13
Prato San giusto 29 alloggi	4.482.848,47
Prato via Ferraris	4.913.855,16
Prato via Bologna 71	450.541,50
Vaiano Misura E	828.151,92
Via della Fonderia	65.807,51
Manutenzione straordinaria Comune di Prato	100.917,22
Comune di Prato via di Gabbiana	27.861,04
Alloggi Acqu.sti Libero Mercato	113.166,09
Urban Jungle	882.814,95
Comune di Prato Prog. sociale	9.254,68
Manutenzione straordinaria Erp Ddr	393.124,24
Pnnr A5 Prato Zipoli Rubieri	163.340,50
Pnnr A2/3 Vaiano Montemurlo	169.407,16
Pnnr A4 Prato Malfante - Girasole	88.096,33
Pnnr A1 Vaiano	362.977,58

Crediti

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

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

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, sulle valutazioni delle condizioni specifiche del settore locativo ERP, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla

data del bilancio.

Gli accantonamenti effettuati utilizzando il disposto dell'art. 106 DPR 917/86 sono iscritti al fondo svalutazione crediti esente per € 5.529, 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 € 351.117.

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

Legge 560 e 513 pari a € 2.081.622: sono somme 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 e non a S.p.a, ancorché totalmente a partecipazione pubblica), costituendone parte del patrimoni. Dette somme rappresentano la disponibilità della società per finanziare futuri interventi esclusivamente finalizzati all'edilizia residenziale pubblica.

Tale allocazione si contrappone a parte dei fondi iscritti nel passivo degli ex Fondi Cer, nella voce debiti verso Stato e Regione Toscana oltre l'esercizio.

Si fa presente che è 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 GescaI 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.

Crediti tributari e per imposte anticipate

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

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del

costo ammortizzato.

I debiti verso gli istituti di credito assistiti da garanzia ammontano a € 2.721.641 e sono costituiti da mutui passivi accesi per attività immobiliare. La quota a scadenza entro l'esercizio 2024 è pari a € 124.250.

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

Costi e ricavi

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

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, 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.



ALTRE INFORMAZIONI

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI**

Le immobilizzazioni sono pari a € 4.660.558 (€ 4.748.877 nel precedente esercizio).

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	153.490	5.584.276	0	5.737.766
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	95.247	893.642		988.889
Valore di bilancio	58.243	4.690.634	0	4.748.877
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	9.079	79.241		88.320
Altre variazioni	-44.983	44.984	0	1
Totale variazioni	-54.062	-34.257	0	-88.319
Valore di fine esercizio				
Costo	153.490	5.584.276	0	5.737.766
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	149.309	927.899		1.077.208
Valore di bilancio	4.181	4.656.377	0	4.660.558

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti - Distinzione per scadenza

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	730.489	-529.270	201.219	201.219	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	27.566	-13.846	13.720	13.720	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.268.829	496.667	5.765.496	2.819.638	2.945.858	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.026.884	-46.449	5.980.435	3.034.577	2.945.858	0

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio.

**INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO**

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 4.120.456 (€ 4.112.879 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	2.749.450	0	0	0
Riserva legale	454.661	0	11.254	0
Altre riserve				
Riserva straordinaria	13.833	0	0	0
Varie altre riserve	883.681	0	0	2
Totale altre riserve	897.514	0	0	2
Utile (perdita) dell'esercizio	11.254	0	-11.254	0
Totale Patrimonio netto	4.112.879	0	0	2

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		2.749.450
Riserva legale	0	0		465.915
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	0		13.833
Varie altre riserve	0	-1		883.682
Totale altre riserve	0	-1		897.515
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	7.576	7.576
Totale Patrimonio netto	0	-1	7.576	4.120.456

	Descrizione	Importo
	Riserva da conferimento	883.683
	Arrotondamenti Euro	-1
Total e		883.682

FONDO T.F.R.

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.

Il Fondo trattamento fine rapporto ammonta ad € 350.058 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 T.F.R. maturata.

DEBITI**Debiti - Distinzione per scadenza**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.963.582	-117.691	2.845.891	124.250	2.721.641	2.721.641
Debiti verso altri finanziatori	3.372.739	305.074	3.677.813	3.677.813	0	0
Acconti	9.193.657	2.113.822	11.307.479	11.307.479	0	0
Debiti verso fornitori	1.194.041	-241.177	952.864	952.864	0	0
Debiti tributari	1.097.620	-1.690	1.095.930	1.095.930	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.529	-5.397	38.132	38.132	0	0
Altri debiti	4.085.297	-79.979	4.005.318	1.706.931	2.298.387	0
Totale debiti	21.950.465	1.972.962	23.923.427	18.903.399	5.020.028	2.721.641

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

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Ammontare
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da privilegi speciali	2.721.641
Totale debiti assistiti da garanzie reali	2.721.641
Debiti non assistiti da garanzie reali	21.201.786
Totale	23.923.427

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sono presenti.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non sono presenti.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza fiscale
IRES	9.492	0	0	0	
IRAP	10.395	0	0	0	
Totale	19.887	0	0	0	0

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	9
Totale Dipendenti	12

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	28.542	33.519

Compensi al revisore legale

I compensi spettanti al revisore legale per l'attività di revisione dei 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 31/12/2023, ammontano a € 6.000,00

Strumenti finanziari derivati

La società non possiede strumenti finanziari derivati e non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si comunica che nel corso dell'anno 2023 non sono state ricevute sovvenzioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici) dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti assimilati alle pubbliche amministrazioni.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

destinare l'utile conseguito di € 7.576 a riserva legale.

Prato 28/03/2024

L'organo amministrativo

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Arch. Marzia De Marzi



Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

RELAZIONE
DEL REVISORE INDIPENDENTE

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

Sede Legale: VIA GIOTTO 20 - PRATO (PO)

Iscritta al Registro Imprese di Prato

C.F. e numero iscrizione: 01937100970

Iscritta al R.E.A. n PO 484986

Capitale Sociale sottoscritto €:2.749.450= i.v.

Partita IVA: 01937100970

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

All'Assemblea degli azionisti
della EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

Relazione sulla revisione legale del bilancio Abbreviato

Giudizio

Ho svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della EDILIZIA PUBBL. PRATESE SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2023, 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 31/12/2023 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 cessi di operare come un'entità in funzionamento;

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

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati 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

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 presenta la Relazione sulla Gestione.; in ottemperanza all'art. 6 Dlgs 175/2016, la società ha predisposto 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.

Prato, 10.04.2024

Il Revisore Indipendente

Dott. Duccio Prati



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 2023 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 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della EPP S.p.A. al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di Euro 7.576. 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. Duccio Frati ci ha consegnato la propria relazione datata 10/04/2024 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 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 rilevato 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 2023 è stata inviata alla Società in data 03/01/2024 ed è stata analizzata dall'Organo amministrativo nella riunione del 29/01/2024.

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi 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 31.12.2023 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 2023, 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, 10 aprile 2024

Il collegio sindacale

Dott. Saverio Carlesi – Presidente

Dott. Massimiliano Arrigoni - Sindaco effettivo

Rag. Gabriella Massagni - Sindaco Effettivo

