

***BILANCIO D'ESERCIZIO
AL 31.12.2019***

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 01/01/2019 AL 31/12/2019

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

		31/12/2019	31/12/2018
Stato patrimoniale			
Attivo			
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B)	Immobilizzazioni		
I -	<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	9.778	4.292
II -	<i>Immobilizzazioni materiali</i>	4.947.760	5.022.352
	Totale immobilizzazioni (B)	4.957.538	5.026.644
C)	Attivo circolante		
I -	Rimanenze	6.463.169	6.050.379
II -	Crediti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.636.336	2.854.087
	esigibili oltre l'esercizio successivo	3.240.801	2.861.834
	Totale crediti	5.877.137	5.715.921
IV -	<i>Disponibilità liquide</i>	5.572.276	3.109.255
	Totale attivo circolante (C)	17.912.582	14.875.555
D)	Ratei e risconti	7.436	5.264
	Totale attivo	22.877.556	19.907.463

Passivo

A)	Patrimonio netto		
I -	<i>Capitale</i>	2.749.450	2.749.450

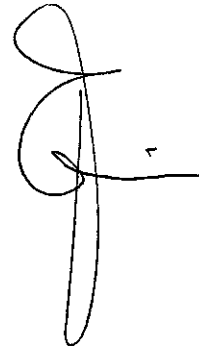
IV -	Riserva legale	422.604	411.000
VI -	Altre riserve	897.517	897.515
IX -	Utile (perdita) dell'esercizio	9.513	11.604
	Totale patrimonio netto	4.079.084	4.069.569
B)	Fondi per rischi e oneri	93.282	32.462
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	298.742	265.683
D)	Debiti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	12.676.181	9.960.545
	esigibili oltre l'esercizio successivo	5.728.761	5.575.222
	Totale debiti	18.404.942	15.535.767
E)	Ratei e risconti	1.506	3.982
	Totale passivo	22.877.556	19.907.463
		31/12/2019	31/12/2018

Conto economico

A)	Valore della produzione		
1)	ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.714.965	3.156.648
2), 3)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	412.790	590.164
2)	variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	412.790	590.164
5)	altri ricavi e proventi		
	altri	210.884	53.660
	Totale altri ricavi e proventi	210.884	53.660
	Totale valore della produzione	3.338.639	3.800.472
B)	Costi della produzione		
6)	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	891.643	1.351.184
7)	per servizi	1.278.848	1.239.817
8)	per godimento di beni di terzi	51.740	51.367
9)	per il personale		
	a) salari e stipendi	466.348	469.903
	b) oneri sociali	133.230	135.138
c), d), e)	trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza,	33.869	35.310

	altri costi del personale		
	c) trattamento di fine rapporto	33.869	35.310
	Totale costi per il personale	633.447	640.351
10)	ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	78.845	21.696
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.013	847
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	74.832	20.849
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	35.778	31.495
	Totale ammortamenti e svalutazioni	114.623	53.191
14)	oneri diversi di gestione	142.869	234.450
	Totale costi della produzione	3.113.170	3.570.360
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	225.469	230.112
C)	Proventi e oneri finanziari		
16)	altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti		
	altri	4.409	2.911
	Totale proventi diversi dai precedenti	4.409	2.911
	Totale altri proventi finanziari	4.409	2.911
17)	interessi e altri oneri finanziari		
	altri	190.346	195.692
	Totale interessi e altri oneri finanziari	190.346	195.692
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-185.937	-192.781
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	39.532	37.331
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	30.019	25.727
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	30.019	25.727
21)	Utile (perdita) dell'esercizio	9.513	11.604



A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top, a vertical line, and a horizontal stroke at the bottom.

Gli importi presenti sono espressi in unità di Euro

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

VIA GIOTTO 20 - 59100 - PRATO - PO

Codice fiscale 01937100970

Capitale Sociale interamente versato Euro 2.749.450,00

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

Iscritta al numero 484986 del R.E.A.

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019**Nota integrativa, parte iniziale**

Signori Soci,

il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia un utile netto pari a 9.513 € contro un utile netto di 11.604 € dell'esercizio precedente.

In via preliminare occorre sottolineare come l'Organo Amministrativo si sia trovato nell'impossibilità di convocare l'Assemblea di bilancio nei termini ordinari e si sia avvalso del maggior termine di 180 giorni previsto dalla Legge e dallo Statuto al fine di acquisire le informazioni relative.

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.);
- 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.

Nel presente bilancio non è stato inserito il rendiconto finanziario, in quanto l'art. 2435-bis c. 2 c.c. ne



prevede l'esonero nella forma abbreviata.

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.

DECRETO LEGISLATIVO 139/2015

A seguito del recepimento della Direttiva 2013/34/UE, attuata con il decreto legislativo 18 agosto 2015, n. 139 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 205 del 4 settembre 2015, i criteri di valutazione, i principi generali del bilancio, gli schemi di bilancio e i documenti da cui lo stesso è costituito sono allineati con le disposizioni comunitarie.

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

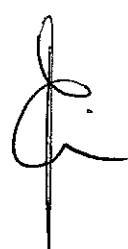
Ai sensi dell'art. 2423 - bis del Codice civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza 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. In particolare, il primo quadrimestre 2020 registra un sostanziale incremento degli incassi ed, al momento, un regolare andamento positivo dei ricavi in linea con l'attività aziendale.

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

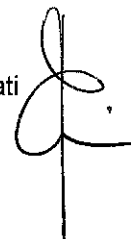
Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'art. 2423 del Codice civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione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

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

Schemi di bilancio

Le modifiche apportate agli artt. 2424, 2424-bis, 2425 e 2425-bis del Codice civile hanno determinato il cambiamento degli schemi di bilancio. I punti interessati sono:

- Conti d'ordine: non è più previsto il dettaglio in calce allo Stato patrimoniale.
- Area straordinaria del Conto economico: nella nuova formulazione dell'art. 2425, a seguito dell'eliminazione dell'intera macroclasse E) (voci 20 e 21), relativa all'area straordinaria, i proventi e gli oneri straordinari sono indicati all'interno delle voci A5 e B14.

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

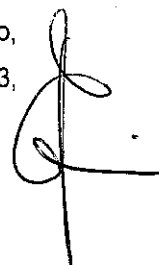
Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (art. 2427 c. 2 c.c. e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito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

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

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019 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 che dell'edilizia agevolata privata.

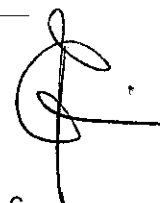
Movimenti delle immobilizzazioni

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:

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni abbreviato (prospetto)

	Totale		
	Immobilizzazio ni immateriali	Immobilizzazio ni materiali	immobilizzazio ni
Valore di inizio esercizio			
Costo	109.940	5.558.516	5.668.456
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	105.650	536.164	641.814
Svalutazioni			
Valore di bilancio	4.290	5.022.352	5.026.642
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	9.500	239	9.739
Riclassifiche (del valore di bilancio)			
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio			
Ammortamento dell'esercizio	4.014	74.832	78.846
Svalutazioni effettuate nell'esercizio			
Altre variazioni			
Totale variazioni	5.486	-74.593	-69.107
Valore di fine esercizio			
Costo	119.440	5.558.755	5.678.195
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	109.664	610.996	720.660
Svalutazioni			



Valore di bilancio	9.776	4.947.759	4.957.535
---------------------------	-------	-----------	-----------

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.

Riduzioni di valore di immobilizzazioni immateriali

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni immateriali 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 particolare, si ribadisce come il valore d'iscrizione in bilancio non superi quello economicamente "recuperabile", tenuto conto della futura produzione di risultati economici, della prevedibile durata utile e, per quanto rilevante, del valore di mercato.

Immobilizzazioni materiali**Criteri di valutazione adottati**

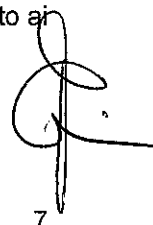
Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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. Con l'unica eccezione degli immobili ad uso abitativo, che data la minore usura, vengono ammortizzati con un'aliquota ridotta alla metà rispetto alle aliquote ordinarie.

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.

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.

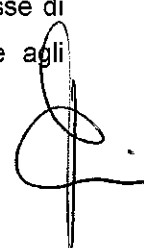
Riduzioni di valore di immobilizzazioni materiali

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

Le rimanenze finali di semilavorati e prodotti in corso di lavorazione sono pari a 6.463.169 €.

Più precisamente così suddivise:

Prato - San Giusto - 29 alloggi -	€ 4.447.845,00
Prato - Via Pizzidimonte -	€ 58.000,00
Prato - Galcetello -	€ 178.000,00
Prato - Via Ferraris	€ 115.199,00
Prato - Condominio Solidale	€ 41.580,38
Prato - Via Bologna n. 71	€ 230.884,00
Montemurlo - Via Barzano -	€ 1.205.570,00
Vaiano - Misura E -	€ 161.697,00

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

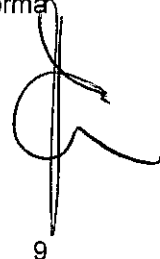
I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo ottenuto rettificando il valore nominale con il relativo fondo svalutazione (tassato e non tassato) ritenuto adeguato alle perdite ragionevolmente prevedibili.

La svalutazione dei crediti tiene quindi conto di tutte le singole situazioni già manifestatesi, o desumibili da elementi certi e precisi, che possono dar luogo a perdite.

A titolo esemplificativo sono state considerate, anche se conosciute dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio, le insolvenze e le transazioni sui crediti in contenzioso.

Crediti commerciali

I crediti di natura commerciale nei confronti della clientela, sia in forma documentale sia in forma cartolare, ammontano a 728.094 €.



e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo, ottenuto rettificando il valore nominale di € 899.989 con un apposito Fondo svalutazione crediti a sua volta pari a € -171.895.

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 deducibile fiscalmente per € 5.778,08;

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 € 166.117.

Altri crediti verso terzi

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

Legge 560 e 513, pari ad € 2.376.721,92.

Dette somme sono depositate in Banca d'Italia in due appositi conti intestati a "Regione Toscana-ERP L. 560-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 SPA, ancorchè a totale partecipazione pubblica), come riportato nella perizia giurata di stima al momento del conferimento dei beni ATER ad EPP SPA, costituendone parte del patrimonio. Dette somme rappresentano la disponibilità della società per finanziare futuri interventi esclusivamente finalizzati all'edilizia residenziale pubblica.

Tale appostazione si contrappone a parte dei fondi iscritti nel passivo degli Ex Fondi CER, nella voce DEB. V/STATO E REG.TOSCANA OLTRE ES.

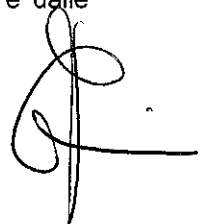
E' tuttora in corso di definizione la normativa regionale che dovrà portare al superamento della eterogenea legislazione vigente fra nazionale e regionale. Nella futura nuova regolamentazione dovranno trovare definitivamente soluzione gli aspetti legati ai fondi ex GESCAL ed il conseguente svincolo delle 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 debitori riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a 5.572.276 € e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per 5.569.359 € e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per 2.917 € 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 € 2.749.450,00.

Informativa in merito alla natura fiscale delle riserve al 31/12/2019

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.

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

Riclassificazione fiscale delle voci del patrimonio netto

DESCRIZIONE	Totale	di cui per riserve/versamenti di capitale (art. 47 co. 5 TUIR)	di cui per riserve di utili	di cui per riserve in sospensione d'imposta	di cui per riserve di utili in regime di trasparenza
Capitale sociale	2.749.450		2.749.450		
Riserva legale	422.604		422.604		
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, in particolare gli accantonamenti, diversi dalle presunte perite su crediti, sono riferiti alla copertura di rischi derivanti a cause in corso.

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 298.742 € 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.

Valore inizio esercizio -	€ 265.683,00
Accantonamento nell'esercizio -	€ 33.059,00
Valore di fine esercizio -	€ 298.742,00

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.

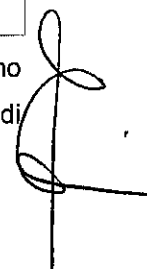
Il medesimo criterio di valutazione viene adottato per i debiti della stessa natura nei confronti delle società controllate e collegate.

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, di durata superiore ai 5 anni, assistiti da garanzia reale ammontano a € 3.280.599,98 e sono costituiti esclusivamente dal prestito per mutui contratti per la costruzione di



unità abitative.

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

La composizione dei Mutui assistiti da garanzia reale è indicata nel seguente prospetto:

Mutuo BNL - alloggi Vernio - scadenza 12/2026 - residuo debito al 31/12/19 € 141,722,68;

Mutuo CDP - alloggi Montemurlo - scadenza 06/2040 - residuo debito al 31/12/19 € 1,450,973,50

Mutuo CDP - alloggi San Giusto (Prato) - scadenza 12/2040 - residuo debito al 31/12/19 € 1,687,903,40

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

Dettaglio voce A5 - Altri ricavi e proventi

DESCRIZIONE	31/12/2019	31/12/2018
Rimborso di spese	58.333	14.763
Proventi di natura o incidenza eccezionali:		
b) Altri proventi straordinari		
- insussistenza sopravvenuta di spese e/o passività	129.398	8.151
- altri proventi straordinari	23.153	30.746
TOTALE	210.884	53.660

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	31/12/2019	31/12/2018
Imposte deducibili	20.132	21.939
IMU	9.114	9.114
Quote contributi associativi	14.941	15.284
Oneri di natura o incidenza eccezionali:		
c) Altri oneri straordinari		
- altri oneri straordinari	23.153	30.746
TOTALE	67.340	77.083

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 190.346 €.

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

Nella nuova formulazione dell'art. 2425 c.c., a seguito dell'eliminazione dell'intera macroclasse E), relativa all'area straordinaria, i proventi di entità ed incidenza eccezionali, sono indicati all'interno della voce A5.

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.

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

Imposte sul reddito dell'esercizio

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

Dati sull'occupazione**Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria (prospetto)**

Numero medio

Quadri	4
Impiegati	8
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	32.152
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Compensi al revisore legale o società di revisione

La società non è tenuta alla redazione del bilancio consolidato e non controlla nessuna società soggetta a revisione legale.

In data 26/11/19 è stato nominato il nuovo Collegio Sindacale ed il Revisore Legale. L'attività di revisione, fino a tale data, è stata svolta dal Collegio Sindacale ed il compenso è stato di € 4.050,00.

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.

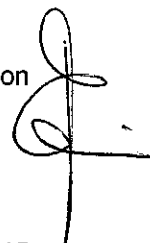
Finanziamento destinato ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 21 c.c.

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 che risultano essere rilevanti 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.

Con decorrenza 10/03/2020, in base alla normativa statale emanata a seguito dell'emergenza COVID-19, in via prudenziale, è stato sospeso il ricevimento al pubblico in sede, in prima fase fino al 03/04/2020, successivamente prolungato e tutt'ora in corso, improntando l'attività dell'azienda relativa al rapporto con il pubblico mediante la programmazione degli interventi solo su appuntamento, cercando di privilegiare le urgenze e le necessità improcrastinabili.

Quanto agli adempimenti inerenti le disposizioni normative emergenza COVID-19, circa la sicurezza nei luoghi di lavoro e la contestuale limitazione degli spostamenti del personale dipendente, la società ha provveduto a far fruire ai dipendenti le ferie residue non godute nell'anno precedente ed ha istituito una banca ore di 36 ore individuali da recuperare.

All'esito delle verifiche necessarie, la società ha istituito la modalità di lavoro in "smart working" per 7 dipendenti dal 30/03/2020 con svolgimento della propria attività da remoto.

Per i dipendenti la società ha altresì messo a disposizione tutti i D.P.I. necessari e previsti dal Protocollo anti contagio, fornito dal RSPP in data 19/03/2020, notificandoli ai dipendenti, così come le successive integrazioni derivanti dall'evoluzione della normativa statale e regionale.

Azioni proprie e di società controllanti

Conformemente al dettato dell'art.2435 bis del Codice civile non si procede alla redazione della relazione sulla gestione in quanto le informazioni previste dalle voci 3) e 4) dell'art. 2428 del Codice civile sono di seguito esposte:

- la Società non evidenzia né il possesso né alcun acquisto od alienazione di quote del proprio capitale sociale.
- la Società non possiede, anche per il tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni o quote di società controllanti, e nel corso dell'esercizio, non sono stati effettuati acquisti o alienazioni delle stesse.

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

Come disposto dall'art. 1, comma 125, della L. 124/2017, si comunica che la società nell'esercizio



2019 ha ricevuto dalle pubbliche amministrazioni le seguenti somme da reinvestire, secondo le modalità e termini indicati dall'ente erogatore, sui beni di proprietà degli Enti facenti parte del LODE:

Comune di Prato - € 70.000,00

Regione Toscana - 130.960,00.

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 31/12/2019, composto dai seguenti prospetti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota integrativa

Per quanto concerne la destinazione dell'utile dell'esercizio, ammontante come già specificato a € 9.513, si propone la seguente destinazione:

- alla riserva legale € 9.513,00
- Totale 9.513,00.

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

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

Situazione fiscale

Non vi sono attualmente contestazioni in essere e rimangono aperti per definizione fiscale gli esercizi a partire dal 2015.

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 - 12 Maggio 2020

Presidente del Consiglio di Amministrazione

MAZZONI FEDERICO



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 della CCIAA 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 PUBBLICA PRATESE SPA, costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2019, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Il rendiconto finanziario non è presente ricorrendo i presupposti la società si è avvalsa della possibilità di redigere il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 C.C. c.2..

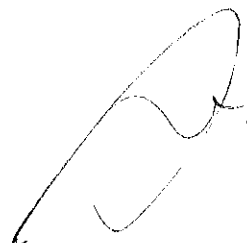
A mio giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2019 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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.

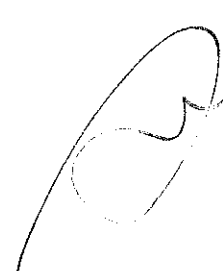
Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio

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 regolamenti

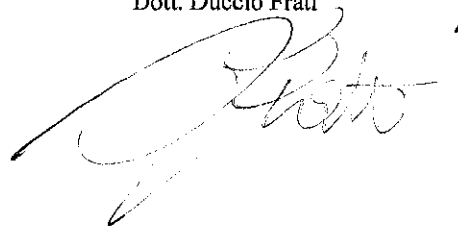
L'organo amministrativo ricorrendone i presupposti ha redatto il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis C.C. come modificato dal D.Lgs 139 del 18.08.2015 e pertanto non presenta la Relazione sulla Gestione.

Si da atto che l'organo amministrativo ha redatto la "Relazione sul Governo Societario" della società ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 175 del 19.08.2016.

Prato, 6 giugno 2020

Il Revisore Indipendente

Dott. Duccio Frati



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

All'assemblea degli Azionisti della società EPP S.p.a.
sede legale in Prato, via Giotto n. 20

OGGETTO: RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 12/05/2020, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;
- relazione sul governo societario.

Il rendiconto finanziario non è stato inserito in quanto, ricorrendone i presupposti, la società si è avvalsa della possibilità di redigere il bilancio in forma abbreviata ai sensi del c. 2 dell'art. 2435 CC.

Collegio sindacale, Consiglio di Amministrazione e Revisore legale

Il collegio sindacale in carica alla data della presente relazione, così come il Consiglio di Amministrazione, è stato nominato dall'Assemblea dei Soci in data 26/11/2019 ed è in scadenza con l'approvazione del bilancio che si chiuderà al 31/12/2021.

In data 26/11/2019 la funzione di revisione legale è stata conferita dall'assemblea dei Soci al Dott. Duccio Frati, che ha svolto la revisione legale del bilancio dell'esercizio 2019.

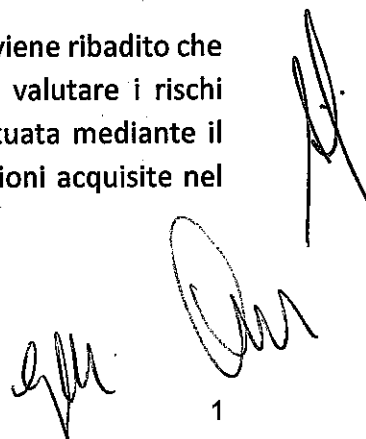
Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:



- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate.

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico e nello stato patrimoniale per 2 ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2019) e quello precedente (2018).

È comunque possibile rilevare come la società abbia operato nel 2019, per quanto riguarda l'attività tipica, in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

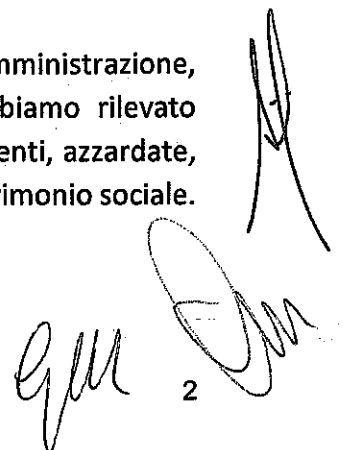
ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2403 E SS. C.C.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dello stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.



Abbiamo acquisito dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e/o dai Responsabili di Area, 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 svolto l'attività di organismo di vigilanza, conformemente all'incarico ricevuto dal consiglio di amministrazione che ci ha nominati nella riunione del 17/12/2019. 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 2019 è stata inviata alla Società in data 17 dicembre 2019 ed è stata analizzata dall'Organo amministrativo nella riunione del 28 gennaio 2020.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, 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.

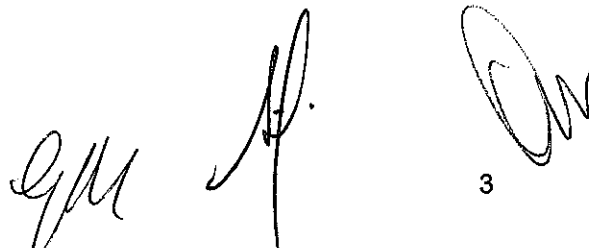
Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

OSSERVAZIONI IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO ED ALLA SUA APPROVAZIONE

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2019, completo di nota integrativa e di relazione sul governo societario, sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;

La relazione del revisore legale indipendente sul bilancio dell'esercizio, rilasciata ai sensi dell'Art. 14 del D.Lgs. 39/2010, non contiene rilievi né richiami d'informativa, ed attesta che il bilancio d'esercizio è redatto con chiarezza ed in conformità delle norme che ne disciplinano la redazione, e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico della Società, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.



3

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per Euro 1.304;
- 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.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per Euro 9.513 ed il patrimonio netto, a tale data, è pari ad Euro 4.079.084, a fronte di un capitale sociale di Euro 2.749.450.

Conclusioni

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone ai soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

Prato, 05 giugno 2020

Il collegio sindacale

Dott. Saverio Carlesi – Presidente

Dott. Massimiliano Arrigoni - Sindaco effettivo

Rag. Gabriella Massagni - Sindaco Effettivo

