

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	PRATO
Codice Fiscale	01937100970
Numero Rea	PRATO 484986
P.I.	01937100970
Capitale Sociale Euro	2.749.450 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	6.478	10.171
II - Immobilizzazioni materiali	4.502.282	4.577.159
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	4.508.760	4.587.330
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	12.909.032	16.019.605
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.527.021	2.608.944
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.911.206	2.938.017
imposte anticipate	0	16.875
Totale crediti	5.438.227	5.563.836
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	5.445.763	4.418.016
Totale attivo circolante (C)	23.793.022	26.001.457
D) Ratei e risconti	56.850	29.621
Totale attivo	28.358.632	30.618.408
Passivo		
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	475.553	473.490
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	897.515	897.515
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	4.746	2.063
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.127.264	4.122.518
B) Fondi per rischi e oneri	35.000	70.314
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	321.324	299.410
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.040.407	21.177.065
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.833.131	4.947.595
Totale debiti	23.873.538	26.124.660
E) Ratei e risconti	1.506	1.506
Totale passivo	28.358.632	30.618.408

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.333.523	5.472.473
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(3.110.573)	2.834.430
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(3.110.573)	2.834.430
5) altri ricavi e proventi		
altri	245.665	34.577
Totale altri ricavi e proventi	245.665	34.577
Totale valore della produzione	5.468.615	8.341.480
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.192.970	5.339.119
7) per servizi	2.178.559	1.854.012
8) per godimento di beni di terzi	58.248	57.991
9) per il personale		
a) salari e stipendi	509.835	505.863
b) oneri sociali	140.935	138.909
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	37.085	34.129
c) trattamento di fine rapporto	37.085	34.129
Totale costi per il personale	687.855	678.901
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	80.510	86.728
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.194	7.510
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	75.316	79.218
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	4.482	4.477
Totale ammortamenti e svalutazioni	84.992	91.205
12) accantonamenti per rischi	35.000	70.314
14) oneri diversi di gestione	62.370	71.017
Totale costi della produzione	5.299.994	8.162.559
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	168.621	178.921
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13.631	1.039
Totale proventi diversi dai precedenti	13.631	1.039
Totale altri proventi finanziari	13.631	1.039
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	152.833	159.801
Totale interessi e altri oneri finanziari	152.833	159.801
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(139.202)	(158.762)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	29.419	20.159
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	7.798	34.971
imposte differite e anticipate	16.875	(16.875)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	24.673	18.096

21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.746	2.063
------------------------------------	-------	-------

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.746	2.063
Imposte sul reddito	24.673	18.096
Interessi passivi/(attivi)	139.202	158.762
(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	168.621	178.921
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	35.000	70.314
Ammortamenti delle immobilizzazioni	80.510	86.728
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	4.482	4.477
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	119.992	161.519
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	288.613	340.440
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	3.110.573	(2.834.430)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	53.656	30.552
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(223.731)	(109.530)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(27.229)	44.490
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.135.309)	3.214.811
Totale variazioni del capitale circolante netto	777.960	345.893
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.066.573	686.333
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(139.202)	(158.762)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(48.400)	(50.648)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(187.602)	(209.410)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	878.971	476.923
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(439)	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.501)	(13.500)
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 di investimento (B)	(1.940)	(13.500)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	7.399	6.968
Accensione finanziamenti	143.317	0
(Rimborso finanziamenti)	0	(547.541)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	(2)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	150.716	(540.575)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.027.747	(77.152)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.414.872	4.491.712
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	3.144	3.456
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.418.016	4.495.168
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.445.763	4.418.016
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2025 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 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

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

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

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

Correzione di errori rilevanti

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

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

Problematiche di comparabilità e di adattamento

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

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

Criteri di valutazione applicati

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. La società ha ricevuto un contributo in conto esercizio dalla Regione per € 39.871 soggetto a ritenuta di € 1.595.

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 € 12.909.031,83 sono così suddivise nei seguenti interventi immobiliari:

Intervento	Valore
Prato via da Quarata - via Salvatorelli	69.057,13
Via Carso	81.832,10
Prato via Ferraris	5.089.073,67
Prato via Bologna 71	1.027.379,99
Via della Fonderia	112.615,83
Legge 511 all. Resulta	157.661,30
Alloggi Acqu.sti Libero Mercato	189.624,09
Progetto Domus	13.200,08
Pnnr A5 Prato Zipoli Rubieri	2.210.332,82
Pnnr A2/3 Vaiano Montemurlo	989.828,65
Pnnr A4 Prato Malfante - Girasole	1.371.169,05
Pnnr A1 Vernio	1.272.341,54
S.D.S. Vaiano	4.000,00
Manutenzione straordinaria L.80 mis B	63.540,88
Pnnr Conv. Housing first	75.965,29
Pnnr Conv. Prato	74.537,11
Pnnr Conv. Cantagallo	77.788,68
Manutenzione straordinaria Vaiano	23.083,62
M.7 inv. 17 via Turchia	6.000,00

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 € 4.481, 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 € 2.102.227: 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 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.

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. A norma dell'art. 2424-2427 C.C. sono state recuperate imposte anticipate rilevate l'anno precedente per € 16.875.

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.

Fondo per rischi e oneri futuri

Vengono iscritti accantonamenti per ipotetici rischi futuri sulla gestione degli appalti e sulle manutenzioni sulla base della documentazione ricevuta.

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 € 2.451.745 e sono costituiti da mutui passivi accesi per attività immobiliare. La quota a scadenza entro l'esercizio 2026 è pari a € 138.617. Il mutuo acceso presso la BNL verrà estinto nel corso del 2026.

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

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.

Nota integrativa abbreviata, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a €4.508.760 (€4.587.330 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni

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

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	166.990	5.584.276	0	5.751.266
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	156.819	1.007.117		1.163.936
Valore di bilancio	10.171	4.577.159	0	4.587.330
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	1.501	439	0	1.940
Ammortamento dell'esercizio	5.194	75.316		80.510
Totale variazioni	(3.693)	(74.877)	0	(78.570)
Valore di fine esercizio				
Costo	168.490	5.584.716	0	5.753.206
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	162.012	1.082.434		1.244.446
Valore di bilancio	6.478	4.502.282	0	4.508.760

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e materiali con i relativi fondi è la seguente:

	Costo storico	Fondo ammortamento
Spese di costituzione	39.787	39.787
Software	128.703	122.225
TOTALE	168.490	162.012
Fabbricati	5.350.170	849.554
Mobili e arredi	63.969	62.685
Macchine d'ufficio elettroniche	154.703	154.321
Beni strumentali inf. 516,46	15.874	15.874
TOTALE	5.584.716	1.082.434

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'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	166.190	(58.138)	108.052	108.052	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	110	31.932	32.042	32.042	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	16.875	(16.875)	0			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.380.661	(82.528)	5.298.133	2.386.927	2.911.206	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.563.836	(125.609)	5.438.227	2.527.021	2.911.206	0

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante scadenti entro l'esercizio sono così divisi:

Anticipazione vs inquilini	288.121
Crediti vs inquilini Lode	1.971.617
Rimborsi assicurativi	56.673
Fatture da emettere	180.006
Crediti vs erario	5.139
Lode Prato 14012	358.641
Acconti di imposta	26.903
Fondo svalut. crediti tassato	-351.117
Fondo svalut. crediti generico	-8.959
TOTALE	2.5727.021

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante scadenti oltre l'esercizio sono così divisi:

Lode Prato 2742	1.743.586
Crediti vs inquilini EPP	183.364
Crediti vs inquilini ex Ater	57.941
Crediti inquilini L.560	926.315
TOTALE	2.911.206

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono così suddivise:

Banca c/c	5.442.944
Cassa e monete nazionali	2.769
TOTALE	5.445763

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €4.127.264 (€4.122.518 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	2.749.450	0	0	0	0	0		2.749.450
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	0	-	-	-	-	-		0
Riserva legale	473.490	0	2.063	0	0	0		475.553
Riserve statutarie	0	-	-	-	-	-		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	13.833	0	0	0	0	0		13.833
Varie altre riserve	883.682	0	0	0	0	0		883.682
Totale altre riserve	897.515	0	0	0	0	0		897.515
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	2.063	0	(2.063)	0	0	0	4.746	4.746
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	4.122.518	0	0	0	0	0	4.746	4.127.264

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	883.683
Arrotondamenti Euro	(1)
Totale	883.682

Fondi per rischi e oneri

FONDO PER RISCHI E ONERI FUTURI

E' stato effettuato un accantonamento a un fondo rischi per lavori di manutenzione futuri per € 35.000, in previsione di probabili interventi da effettuare presso alcuni immobili.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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 € 321.324 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.

Fondo TFR al 31/12/2024	TFR erogato	Accantonamento 2025	Fondo TFR al 31/12/2025
299.410	14.000	38.255	321.324

Debiti

DEBITI

Variazioni e scadenza dei 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 residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.721.581	(131.218)	2.590.363	138.617	2.451.746	0
Debiti verso altri finanziatori	4.335.536	281.934	4.617.470	4.617.470	0	0
Acconti	13.866.938	(2.074.288)	11.792.650	11.792.650	0	0
Debiti verso fornitori	843.334	(223.731)	619.603	619.603	0	0
Debiti tributari	34.011	(12.843)	21.168	21.168	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	51.793	(3.888)	47.905	47.905	0	0
Altri debiti	4.271.467	(87.088)	4.184.379	1.802.994	2.381.385	0
Totale debiti	26.124.660	(2.251.122)	23.873.538	19.040.407	4.833.131	0

Il totale dei debiti iscritti nella voce debiti esigibili entro l'esercizio sono così divisi:

Mutui passivi rate a scadere nell'esercizio successivo	138.617
Anticipazioni in c/realizzazione interventi	11.792.650
Fornitori	294.499
Fatture da ricevere	325.104
Debiti vs erario	69.166
Debiti vs dipendenti	59.896
L.560 da versare	23.698
Fondi Regionali	4.617.470
Canoni Lode c/appoggio	1.464.871
Debiti diversi	254.436
TOTALE	19.040.407

Il totale dei debiti iscritti nella voce debiti esigibili oltre l'esercizio sono così divisi:

Mutui passivi rate a scadere oltre l'esercizio successivo	2.451.746
Depositi cauzionali	210.306
Fondi regionali L.560	2.171.079
TOTALE	4.833.131

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

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:

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	2.451.746	2.451.746	21.421.792	23.873.538

I debiti verso gli istituti di credito assistiti da garanzia ammontano a € 2.451.746 e sono costituiti da mutui passivi accesi per attività immobiliare.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

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

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

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	407	0	0	-16.875	
IRAP	7.391	0	0	0	
Totale	7.798	0	0	-16.875	0

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

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	2
Impiegati	10
Totale Dipendenti	12

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

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	28.544	33.424

Compensi al revisore legale o società di revisione

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 31/12/2024, ammontano a € 7.000,00.

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

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

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 2025 sono state ricevute sovvenzioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici) dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti assimilati alle pubbliche amministrazioni per € 39.872.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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 € 4.750 a riserva legale.

PRATO 26/03/2026

Nota integrativa, parte finale

L'organo amministrativo

La Presidente del Consiglio di Amministrazione

Arch. Marzia De Marzi

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.