

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 29 aprile 2024

In data 29 aprile 2024, l'Assemblea dei Soci del "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l.", abbreviabile in "E.R.P. Lucca S.r.l.", costituito con atto notaio Losito del 23/12/2003, rep. 65286, ha preso la seguente deliberazione:

Oggetto: Approvazione del Bilancio al 31/12/2023 - Determinazioni.

Il Dott. Andrea Bertoncini, Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art.9 dello Statuto e viene designata Segretaria, Veronica Panattoni, dipendente di ERP Lucca srl.

Risultano presenti:

			P.	A.	%	Per delega
1	Comune di Lucca	Giovanni Minniti	X		23,43	X
2	Comune di Altopascio	Valentina Bernardini	X		2,53	X
3	Comune di Bagni di Lucca	Andrea Bonfanti	X		1,27	X
4	Comune di Barga	Andrea Bonfanti	X		1,89	X
5	Comune di Borgo a Mozzano	_____		X	1,41	
6	Comune di Camaiore	Anna Graziani	X		6,76	X
7	Comune di Camporgiano	Andrea Carrari	X		0,66	X
8	Comune di Capannori	Matteo Francesconi	X		8,94	X
9	Comune di Careggine	Andrea Carrari	X		0,39	X
10	Comune di Castelnuovo Garf.na	Patricia Josephine Tolaini	X		2,40	X
11	Comune di Castiglione Garf.na	Andrea Carrari	X		0,36	X
12	Comune di Coreglia Ant.Ili	Marco Remaschi	X		0,78	
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli	_____		X	0,33	
14	Comune di Forte dei Marmi	Enrico Ghiselli	X		2,62	X
15	Comune di Fosciandora	Andrea Carrari	X		0,10	X
16	Comune di Galliciano	Silvia Lucchesi	X		1,07	X
17	Comune di Massarosa	Alberta Puccetti	X		4,47	X
18	Comune di Minucciano	Andrea Carrari	X		0,58	X
19	Comune di Molazzana	Lucia Biagioni	X		0,26	X
20	Comune di Montecarlo	_____		X	0,89	
21	Comune di Pescaglia	Andrea Bonfanti	X		0,74	
22	Comune di Piazza al Serchio	Andrea Carrari	X		0,74	
23	Comune di Pietrasanta	Tatiana Giori	X		7,35	X
24	Comune di Pieve Fosciana	Andrea Carrari	X		0,74	X
25	Comune di Porcari	Michele Adorni	X		1,60	X
26	Comune di S. Romano Garf.na	Andrea Carrari	X		0,38	X
27	Comune di Seravezza	Stefano Pellegrini	X		4,81	X
28	Comune di Sillano Giuncugnano	_____		X	0,25	
29	Comune di Stazzema	_____		X	0,96	
30	Comune di Vagli Sotto	Andrea Carrari	X		0,60	X
31	Comune di Viareggio	Sara Grilli	X		19,93	X
32	Comune di Villa Basilica	Marco Remaschi	X		0,54	X
33	Comune di Villa Collemantina	_____		X	0,22	
TOTALI			<u>27</u>	<u>6</u>	<u>95,94</u>	<u>24</u>

Risultano presenti i Sindaci Revisori: Dott.ssa Maria Grazia Lucchesi, Dott. Andrea Palestini, Dott.ssa Alisia Del Grande.

Risultano presenti tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione.

Verificata la rappresentanza dei Soci presenti, sufficiente per adottare decisioni ai sensi del penultimo comma dell'art. 9 dello Statuto, il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Andrea Bertoncini, dichiara l'Assemblea dei Soci legalmente costituita.

...Omissis...

Il Presidente Andrea Bertoncini passa quindi alla discussione del primo punto all'ordine del giorno

Delibera n. 1/2024

Oggetto: Approvazione del Bilancio al 31/12/2023- Determinazioni

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Bertoncini Andrea, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2023 e approvato con delibera n.10 del C.d.A in data 26 marzo 2024.

Dà comunicazione del fatto che il bilancio chiude con un utile di euro 145.233,96 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di euro 7.261,70 a Riserva Legale e la somma residua di euro 137.972,26 a Riserva straordinaria.

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio 2023 consta di 64 pagine, e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa al bilancio d'esercizio.

La relazione del Collegio Sindacale e la Relazione sul Governo Societario ex art. 6, co.4, D.lgs n. 175/2016, unitamente al Bilancio d'esercizio 2023, vengono allegati alla presente delibera, costituendone parte integrante e sostanziale.

...Omissis...

Al termine degli interventi il Presidente, Andrea Bertoncini pone in votazione, per alzata di mano, l'approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. con voti favorevoli n. 27 su 27 presenti corrispondenti al 95,94% del capitale sociale,

Delibera

Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023 con un utile di euro 145.233,96 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di euro 7.261,70 a Riserva Legale e la somma residua di euro 137.972,26 a Riserva straordinaria.

Lucca, 29 aprile 2024

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l.
(Dott. Andrea Bertoncini)



E.R.P. LUCCA S.R.L.**Bilancio di esercizio al 31-12-2023**

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA DELLA CONCORDIA 15, 55100 LUCCA (LU)
Codice Fiscale	92033160463
Numero Rea	LU 182547
P.I.	01940120460
Capitale Sociale Euro	2.010.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	683200
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

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	651.648	681.375
II - Immobilizzazioni materiali	8.336.961	8.658.836
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.733	3.733
Totale immobilizzazioni (B)	8.992.342	9.343.944
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	5.281	4.541
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.862.767	4.802.005
esigibili oltre l'esercizio successivo	237.218	271.094
imposte anticipate	181.480	165.819
Totale crediti	4.281.465	5.238.918
IV - Disponibilità liquide	4.959.190	5.966.277
Totale attivo circolante (C)	9.245.936	11.209.736
D) Ratei e risconti	480.675	350.421
Totale attivo	18.718.953	20.904.101
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
III - Riserve di rivalutazione	201.065	375.910
IV - Riserva legale	59.746	31.866
VI - Altre riserve	3.821.740	3.292.028
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	174.845	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	145.234	557.592
Totale patrimonio netto	6.412.630	6.267.396
B) Fondi per rischi e oneri	518.651	479.979
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	614.665	626.754
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.299.676	9.252.730
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.905.767	2.227.235
Totale debiti	9.205.443	11.479.965
E) Ratei e risconti	1.967.564	2.050.007
Totale passivo	18.718.953	20.904.101

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.012.858	3.021.052
5) altri ricavi e proventi		
altri	224.575	1.160.940
Totale altri ricavi e proventi	224.575	1.160.940
Totale valore della produzione	3.237.433	4.181.992
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.304	6.394
7) per servizi	532.988	737.388
8) per godimento di beni di terzi	3.632	3.889
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.181.791	1.156.423
b) oneri sociali	357.129	356.122
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	207.797	236.107
c) trattamento di fine rapporto	91.835	131.622
d) trattamento di quiescenza e simili	18.783	17.105
e) altri costi	97.179	87.380
Totale costi per il personale	1.746.717	1.748.652
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	408.849	410.402
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	34.675	35.712
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	374.174	374.690
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	17.284	21.854
Totale ammortamenti e svalutazioni	426.133	432.256
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(740)	291
12) accantonamenti per rischi	41.794	291.485
14) oneri diversi di gestione	194.074	180.932
Totale costi della produzione	2.949.902	3.401.287
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	287.531	780.705
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	44.242	9.765
Totale proventi diversi dai precedenti	44.242	9.765
Totale altri proventi finanziari	44.242	9.765
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	102.650	111.124
Totale interessi e altri oneri finanziari	102.650	111.124
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(58.408)	(101.359)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	229.123	679.346
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	102.563	65.561
imposte differite e anticipate	(18.674)	56.193
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	83.889	121.754
21) Utile (perdita) dell'esercizio	145.234	557.592

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA

Bilancio al 31/12/2023

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Signori soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 (gestione dal 01/01/2023 al 31/12/2023) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 145.233,96 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 83.888,39. Il suddetto bilancio è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli art. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

Ciò premesso passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

Premessa

Il presente bilancio, che ricorrendone i presupposti è stato redatto in forma abbreviata ex art. 2435 bis del codice civile, si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa, che costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del c.c.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423 del c.c. ultimo comma, lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CEE; gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di euro.

Informazioni di carattere generale

Come indicato nello Statuto il "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l." abbreviabile in " E.R.P. Lucca S.r.l." è una società *costituita ai sensi della Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 al fine di esercitare in forma associata le funzioni di cui all'art.5 comma primo di tale legge in virtù di contratto di servizio con la Conferenza d'ambito ottimale della Provincia di Lucca LODE e tutte le altre funzioni che LODE ovvero i singoli Comuni intenderanno affidarle mediante appositi contratti di servizio.*

La società opera nel rispetto dei principi della Costituzione, della Dichiarazione universale sui diritti economici, sociali e culturali, in tema di diritto degli individui ad un alloggio adeguato e di protezione ed assistenza alla famiglia (art.1 secondo comma).

“La società riconosce la funzione sociale dell’edilizia residenziale pubblica senza fini di speculazione privata e quale strumento essenziale di solidarietà economica per sovvenire il bisogno abitativo dei soggetti disagiati e opera nel rispetto di questi principi” (art.5 punto 9).

In base alla Convenzione spetta al Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell’emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all’art.10 del D.P.R. n.1036/72.
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell’art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015.

ERP Lucca srl ha lo scopo di svolgere secondo il modello delle società in *“house providing”* e secondo le direttive impartite dal LODE LUCCHESI nel rispetto del contratto di servizio sottoscritto con i comuni soci, le attività previste all’art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto Sociale.

In particolare si evidenzia che:

- all’art.4 ultimo comma viene previsto che in ogni caso le attività dovranno essere svolte in modo prevalente in favore dei soci, e comunque in modo strettamente strumentale al perseguimento degli interessi dei medesimi;
- all’art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese;
- all’art.16 viene disciplinato l’esercizio di un *“controllo analogo congiunto”* attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici.

Al riguardo si fa rilevare che il comune di Lucca, in qualità di comune individuato dal LODE ha richiesto e ottenuto l’iscrizione della vostra società nel registro delle società in house che consente il ricorso all’affidamento diretto a favore di ERP Lucca srl dei servizi che la società può svolgere in conformità a quanto previsto dallo statuto sociale.

Attività svolta – Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell’esercizio

a. Struttura organizzativa

Con riferimento al personale dipendente la politica del Consiglio di Amministrazione, al fine di tutelare il buon funzionamento della società, è sempre stata orientata a salvaguardare la dotazione organica garantendo un sostanziale equilibrio tra pensionamenti e nuove assunzioni.

In considerazione delle ipotesi di un considerevole aumento del costo del personale in occasione del rinnovo del CCNL applicato ai dipendenti di ERP Lucca srl, a fronte di un pensionamento avvenuto nel corso del 2023 la società non ha ancora provveduto alla sostituzione.

Nel mese di dicembre 2023 un dipendente ha rassegnato le dimissioni volontarie a far data da gennaio 2024, in questo caso vista la posizione ricoperta, l'Amministrazione ha provveduto all'assunzione di un tecnico in sostituzione di quello dimissionario.

b. Quartieri Social

A giugno 2018 è stata firmata la convenzione della durata di tre anni, con la quale il Comune di Lucca ha affidato ad ERP Lucca srl la gestione del Progetto "Contratti Social San Concordio-San Vito" di cui è risultato assegnatario il Comune di Lucca avente ad oggetto la riqualificazione delle periferie urbane di:

San Concordio, con la realizzazione di una pista ciclabile, la messa a sistema delle Aree a Verde e la riqualificazione dell'Area ex Gesam con la realizzazione di una piazza coperta;

San Vito con la realizzazione di una pista ciclabile, la riqualificazione del complesso di edilizia economica e popolare di piazza Ludovico Ariosto, la realizzazione di nuovi impianti sportivi a servizio delle scuole Medie Chelini e la ristrutturazione dell'ex distretto Socio Sanitario, di proprietà di ERP Lucca srl, per la realizzazione di uno spazio polivalente a servizio del Quartiere.

La situazione alla fine del 2023 è la seguente:

1. **Impianti sportivi scuole Chelini** – intervento ultimato e collaudato.
2. **Ex distretto di via Giorgini** – intervento ultimato e collaudato.
3. **Parrocchia di San Vito Recupero** – intervento ultimato e collaudato.
4. **Piste ciclabili San Vito** – intervento ultimato, in corso di definizione gli atti di collaudo.
5. **Riqualificazione piazzale Ariosto** – Dopo le fasi iniziali e dopo gli accadimenti già ampiamente relazionati ai soci, la ditta appaltatrice aveva proposto ad ERP Lucca Srl quale unica ipotesi percorribile, quella di lavorare ad una variante al progetto che tenesse conto:
 - del nuovo prezzario della Regione Toscana (uscito a luglio 2022);
 - della necessità di procedere con la demolizione e ricostruzione del fabbricato "C";
 - della necessità di ridurre gli interventi sugli altri due fabbricati "A" e "B" che consentano comunque di migliorare gli immobili da un punto di vista sismico ed energetico con impianti elettrici e termoidraulici nuovi negli alloggi di proprietà pubblica e che consenta di contenere le spese totali dell'intervento all'interno del QTE originariamente approvato senza dover prevedere somme aggiuntive.

La variante migliorativa presentata in data 11 maggio 2023 al Responsabile del Procedimento e alla Direzione Lavori richiedeva una rimodulazione delle categorie oggetto dell'appalto che rendeva impraticabile il percorso precedentemente prospettato a causa del venir meno degli interventi previsti nel progetto originario appartenenti alla categoria SOA OS 21 che qualificava la variante come sostanziale ai sensi dell'art. 106, comma 6.

Pertanto il 25 luglio 2023 ERP Lucca srl ha risolto il contratto con la ditta appaltatrice per il verificarsi delle condizioni di cui all'art. 106 comma 1 lettera a) del DLgs 50/2016 in quanto per procedere con il contratto sarebbe stata necessaria una modifica sostanziale che "altera considerevolmente gli elementi essenziali del contratto originariamente pattuiti" con la conseguenza di dover procedere ad una nuova gara.

La situazione del complesso immobiliare, dal quale sono stati spostati la maggior parte dei nuclei familiari assegnatari di una casa popolare, presentava un degrado ancor più accentuato che ha fatto propendere per un intervento meno invasivo rispetto a quello di partenza ma comunque con l'obiettivo di riqualificare e recuperare gli alloggi popolari di proprietà del comune di Lucca al fine di contribuire a dare una risposta concreta all'emergenza abitativa particolarmente critica, oltre che restituire dignità e decoro a questa parte di quartiere.

ERP Lucca srl ha quindi presentato una nuova proposta progettuale al Comune di Lucca che, rispetto al percorso precedentemente prospettato, non prevede più la demolizione del fabbricato C, soluzione incompatibile con le tempistiche indicate dal Ministero. Un approfondimento dei risultati delle indagini strutturali a suo tempo realizzate dalla ditta prima appaltatrice dei lavori, ha evidenziato come si possa intervenire sul fabbricato C senza procedere alla sua demolizione.

È stato quindi predisposto un progetto esecutivo di ristrutturazione e riqualificazione energetica su tutti e 3 i fabbricati dell'isolato che prevede le seguenti opere:

Lavori condominiali

- rifacimento della copertura;
- rifacimento facciate con inserimento cappotto termico;
- sostituzione colonne di scarico esistenti;
- rifacimento impianto elettrico condominiale;
- tinteggiatura e riprese di intonaco nelle scale e disimpegni condominiali;
- sostituzione ringhiera scala e manutenzione della stessa
- sostituzione di tutti gli infissi condominiali
- sistemazione dell'area a verde di pertinenza condominiale con sostituzione cordoli, rifacimento dei marciapiedi e della pavimentazione esterna
- completamento della pista ciclabile come da progetto originario (le piste ciclabili e il rifacimento dei marciapiedi di via Corsica e Via Sardegna erano stati stralciati dal progetto stradale di cui all'intervento 2 del Programma per non interferire con i lavori e integralmente inserite all'interno della manutenzione delle palazzine di piazzale Ariosto)
- Rifacimento - sistemazione dei vani alloggiamenti contatori.

Lavori sui singoli alloggi di proprietà del comune che si sono liberati in seguito alla realizzazione degli alloggi volano:

- rifacimento impianto termico / idrico / gas / elettrico;
- manutenzione terrazzi e ringhiere;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti (anche quelli dei terrazzi con impermeabilizzazione degli stessi);
- sostituzione infissi interni ed esterni;
- rifacimento bagni;
- tinteggiatura;
- razionalizzazione e miglioramento, laddove possibile, della distribuzione interna degli alloggi.

Il Gruppo di Monitoraggio ha accolto favorevolmente la proposta indicando come termine per la fine dei lavori il 31.10.2024, ERP Lucca srl ha quindi proceduto a organizzare una gara su 3 lotti funzionali al fine di poter avere 3 Ditte contemporaneamente al lavoro sui fabbricati e rispettare in questo modo quanto richiesto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

La gara è stata pubblicata a dicembre 2023 e si prevede che nei primi giorni di febbraio 2024 si possa procedere con la consegna del cantiere alle Ditte aggiudicatrici.

6. **Riqualificazione Area ex GESAM** – I lavori sono in fase conclusiva, sono stati completati gli impianti e gran parte delle opere esterne al momento i lavori sono sospesi in attesa dell'approvazione della variante che si è resa necessaria in seguito alla richiesta di modificare la distribuzione interna da parte dell'amministrazione comunale.

7. **Aree a verde di San Concordio** – intervento ultimato e collaudato.

8. **Piste ciclabili San Concordio** – intervento ultimato e collaudato.

c. **Quartieri Social – “San Concordio – Ponte a Moriano”**

Nel mese di settembre 2023 il consiglio di Amministrazione di ERP Lucca srl ha approvato lo schema di convenzione della durata di tre anni, con la quale il Comune di Lucca intende affidare a ERP Lucca srl la gestione del Progetto “Contratti Social San Concordio-Ponte a Moriano” che la Regione Toscana ha finanziato con fondi POR FESR 2023-2027 per la realizzazione di alcuni interventi nei Quartieri cittadini:

San Concordio, con il completamento della riqualificazione dell'Area ex Gesam

Ponte a Moriano con la Riqualificazione di Piazza Cesare Battisti e la realizzazione di un parco urbano nell'area retrostante attigua al parcheggio Mennucci e il Recupero dei locali adiacenti al teatro Nieri di Ponte a Moriano, da destinare a spazi per associazioni e servizi per il cittadino.

La convenzione tra il comune di Lucca ed ERP Lucca srl è stata sottoscritta a gennaio 2024 e successivamente il comune di Lucca ha aggiornato gli interventi oggetto del finanziamento inserendo il Progetto di “Rifunionalizzazione dell'area Ex Mercato Ortofrutticolo”, la Riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica in via delle Gardenie e stralciando il progetto di completamento della riqualificazione dell'Area ex Gesam.

d. **Morosità**

Nei primi mesi dell'anno 2023 gli uffici hanno continuato a sollecitare il pagamento agli inquilini morosi proponendo piani di rientro in conformità alle indicazioni fornite dal LODE Lucchese.

Il comune di Viareggio nel mese di febbraio 2023 ha richiesto al comitato di controllo analogo congiunto della società di chiarire *“se gli atti di dilazione di pagamento che la società pubblica perfeziona con gli assegnatari del patrimonio ERP comunale siano o meno compatibili con la disciplina”* che sta alla base dei regolamenti generali delle entrate degli enti che fanno parte del LODE Lucchese.

In considerazione delle criticità sollevate rispetto all'applicazione della delibera LODE afferente ai piani di rientro, ERP Lucca srl ha provveduto a interrompere la sottoscrizione dei rateizzi redatti sulla scorta delle indicazioni del LODE Lucchese in attesa di ricevere un chiarimento da parte dei comuni.

Il comitato di controllo analogo congiunto il 14 maggio 2023 ha risposto al comune di Viareggio che la conferenza LODE, costituita tra i Comuni della provincia di Lucca, ai sensi dell'art. 6 della L.R. Toscana n. 77 /1998, era la sede più opportuna per la trattazione della tematica sollevata.

Il LODE Lucchese nelle successive sedute del 13 aprile e 2 maggio 2023 ha affrontato e discusso l'argomento provvedendo a nominare un tavolo operativo composto dai segretari comunali degli enti che si sono resi disponibili, coordinati dal segretario del comune di Lucca.

I segretari comunali hanno ritenuto che la trattazione delle dilazioni di pagamento che ERP Lucca srl perfeziona con gli assegnatari è materia che deve essere disciplinata dal regolamento delle entrate approvato

da cui ciascun ente e contestualmente ha presentato al LODE Lucchese una proposta di modifica regolamentare da sottoporre all'approvazione dei 33 consigli comunali, salva la necessità di applicare il regolamento generale entrate dove esistente o la norma di legge attualmente in vigore.

Nel mese di agosto 2023 il LODE Lucchese ha approvato la proposta dei segretari inviando la delibera a tutti i comuni affinché modificassero il proprio regolamento generale delle entrate, nella consapevolezza che per darne attuazione già nel corso del 2023 tale modifica avrebbe dovuto essere deliberata dai consigli comunali entro il 15 settembre 2023 (termine fissato per l'approvazione del bilancio di previsione dei comuni relativo all'anno 2023).

Al 31.12.2023 **25** comuni avevano approvato la modifica del proprio regolamento generale delle entrate: per questi comuni i piani di rateizzo seguono le regole indicate dal LODE Lucchese, per gli altri comuni i rateizzi devono rispettare i criteri generali delle dilazioni contenuti in ogni singolo regolamento dell'ente o la norma di legge in caso di mancata regolamentazione.

L'azione di recupero è stata fortemente influenzata dall'impossibilità di prospettare agli inquilini in ritardo nel pagamento del canone di locazione/servizi accessori un piano di rateizzo degli importi dovuti.

Nel corso dell'anno 2023 ha indubbiamente influito nella morosità degli inquilini del LODE Lucchese l'aumento dei costi di energia elettrica e gas visto che nel caso di alloggi inseriti in un condominio con il riscaldamento centralizzato e di mancato pagamento della quota di competenza dell'assegnatario, ERP Lucca srl provvede a pagare quanto da lui dovuto e a riaddebitare le spese sostenute all'inquilino stesso che vede così aumentare l'importo della propria bolletta (euro 339.055,35 nel 2023, a fronte di un riaddebito nel 2022 di euro 257.276,40 per gli alloggi di proprietà comunale, euro 47.077,89 nel 2023 a fronte di euro 23.848,64 nel 2022 per gli alloggi/fondi di edilizia agevolata).

È presumibile che tale fenomeno abbia interessato anche gli assegnatari con impianto individuale che, per onorare i costi della bolletta per energia elettrica e gas, potrebbero aver sospeso il pagamento di quanto dovuto mensilmente a ERP Lucca srl.

ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI

- e. morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,6%
- morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 24,1%
- morosità anno 2021 sull'emesso dell'anno 23,0%
- morosità anno 2022 sull'emesso dell'anno 25,3%
- morosità anno 2023 sull'emesso dell'anno 26,5%

ALLOGGI/FONDI DI EDILIZIA AGEVOLATA

- morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,19%
- morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 23,73%
- morosità anno 2021 sull'emesso dell'anno 22,33%
- morosità anno 2022 sull'emesso dell'anno 21,30%
- morosità anno 2023 sull'emesso dell'anno 24,53%

Per quanto riguarda il recupero della morosità degli anni precedenti, calcolata su tutte le voci emesse, segnaliamo per gli alloggi di proprietà Comunale, una riduzione del pagato nel 2023 rispetto al 2022: questo dato è stato sicuramente influenzato anche dall'impossibilità di procedere con la sottoscrizione di piani di rientro.

ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI

- incassato nel 2019 su importi non pagati negli anni precedenti € 866.621,66
- incassato nel 2020 su importi non pagati negli anni precedenti € 914.738,23
- incassato nel 2021 su importi non pagati negli anni precedenti € 1.150.020,00
- incassato nel 2022 su importi non pagati negli anni precedenti € 963.616,19
- incassato nel 2023 su importi non pagati negli anni precedenti € 940.655,52

ALLOGGI/FONDI DI EDILIZIA AGEVOLATA

- incassato nel 2019 su importi non pagati negli anni precedenti € 100.515,05
- incassato nel 2020 su importi non pagati negli anni precedenti € 83.147,11
- incassato nel 2021 su importi non pagati negli anni precedenti € 75.377,11
- incassato nel 2022 su importi non pagati negli anni precedenti € 108.951,97
- incassato nel 2023 su importi non pagati negli anni precedenti € 88.185,82

Inoltre nel caso in cui si prenda a riferimento l'incremento della morosità complessiva nell'anno rapportandola al totale della morosità alla fine del medesimo anno, si nota quanto di seguito indicato:

- incremento morosità nel 2019 su totale morosità al 31.12.2019 5,89%
- incremento morosità nel 2020 su totale morosità al 31.12.2020 7,63%
- incremento morosità nel 2021 su totale morosità al 31.12.2021 1,50%
- incremento morosità nel 2022 su totale morosità al 31.12.2022 6,75%
- incremento morosità nel 2023 su totale morosità al 31.12.2023 7,43%

Per quanto riguarda invece l'andamento della morosità complessiva per gli alloggi/fondi di proprietà ERP Lucca rapportata al totale della morosità, si nota quanto segue:

- incremento morosità nel 2020 su totale morosità al 31.12.2020 10,52%
- incremento morosità nel 2021 su totale morosità al 31.12.2021 10,76%
- decremento morosità nel 2022 su totale morosità al 31.12.2022 -2,34%
- incremento morosità nel 2023 su totale morosità al 31.12.2023 12,78%

Per il periodo 2015-2023 a fronte di un emesso di Euro 45.982.183,31 abbiamo avuto riscossioni a tutto il 2023 di Euro 40.321.895,71 con una morosità totale di Euro 5.660.287,60 (pari al 12,31%).

Come ormai noto e come succede anche per molti tributi/entrate comunali la morosità annuale ammonta circa al 20-25% del dovuto per l'anno di riferimento; questo dato se letto nei 5 anni successivi porta a numeri completamente diversi:

TAB. A)

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO*	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2015	4.776.627,74	3.623.140,22	823.866,58	329.620,94	6,90%

2016	4.920.671,87	3.727.899,19	782.134,67	410.638,01	8,35%
2017	4.739.853,04	3.675.402,35	649.435,69	415.015,00	8,76%
2018	4.825.062,02	3.829.708,57	611.995,00	383.358,45	7,95%
2019	5.026.163,28	3.848.143,25	658.142,54	519.877,49	10,34%
2020	5.382.880,93	4.034.151,00	729.381,79	619.348,14	11,51%
2021	5.369.296,63	4.137.104,12	561.483,51	670.709,00	12,49%
2022	5.496.739,63	4.112.364,22	508.557,22	875.818,19	15,93%
2023	5.444.888,17	4.008.985,79		1.435.902,38	26,37%

*la mensilità di dicembre di ogni anno viene incassata per la maggior parte nel mese di gennaio dell'anno successivo, pertanto il dato relativo alla morosità 2023 risulta molto influenzato da questa circostanza

a dimostrazione che l'attività di recupero, se fatta in modo strutturato e continuo, consente di raggiungere livelli di incasso molto alti.

Al riguardo si fa rilevare che a fronte di fitti emessi per il periodo 2004-2014 di Euro 44.690.770,32 abbiamo avuto riscossioni a tutto il 2023 di Euro 43.063.070,24 con una morosità totale di Euro 1.627.700,08 (pari al 3,64%), che si riferisce, per la maggior parte, a utenti cessati dalla locazione e la cui morosità risulta difficilmente recuperabile.

TAB. B)

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2004	2.761.095,33	2.188.436,09	529.374,15	43.284,09	1,57%
2005	3.813.539,76	3.114.058,85	617.901,84	81.579,07	2,14%
2006	3.982.404,89	3.233.342,55	643.068,70	105.993,64	2,66%
2007	3.927.414,50	3.226.344,82	569.083,13	131.986,55	3,36%
2008	4.221.769,47	3.413.711,34	679.984,03	128.074,10	3,03%
2009	4.306.328,23	3.407.503,89	743.676,82	155.147,52	3,60%
2010	4.408.109,75	3.622.852,46	641.004,19	144.253,10	3,27%
2011	4.227.621,78	3.446.656,64	618.609,83	162.355,31	3,84%
2012	4.308.507,26	3.481.302,96	637.277,96	189.926,34	4,41%
2013	4.272.383,38	3.401.806,44	639.968,16	230.608,78	5,40%
2014	4.461.595,97	3.563.553,61	643.550,77	254.491,59	5,70%

e. Rapporti con Organismo Straordinario di Liquidazione del Comune di Viareggio

Relativamente al credito nei confronti del Comune di Viareggio nel corso del 2023 è stata incassata la somma di euro 180.733,17; si è dunque definitivamente conclusa la partita che vedeva ERP Lucca srl creditrice nei confronti del comune di Viareggio a causa della dichiarazione di dissesto da parte dell'ente con l'incasso totale del credito vantato dalla vostra società.

f. Avanzamento Lavori Manutenzione straordinaria – alloggi di risulta

Alloggi di Risultata finanziamento Regione Toscana DG 648 del 25/05/2020

annualità 2020 lotto 1 € 814.802,95 – Sono stati conclusi tutti i lavori relativi agli alloggi finanziati, con la restituzione nella disponibilità dei comuni proprietari di 30 alloggi

annualità 2021 lotto 2 € 781.578,55 – Sono stati conclusi tutti i lavori relativi agli alloggi finanziati, con la restituzione nella disponibilità dei comuni proprietari di 46 alloggi;

annualità 2022 lotto 3 € 772.241,25 – sono stati completati tutti i lavori relativi agli alloggi finanziati per complessivi € 625.000 circa con la restituzione ai comuni proprietari della disponibilità di 40 alloggi.;

Alloggi di Risulta finanziamento Regione Toscana DGRT 800/2023 – Nel mese di luglio 2023 la Regione ha approvato la proposta di reinvestimento del LODE Lucchese, l'ufficio manutenzione straordinaria ha provveduto all'aggiornamento di tutti i computi metrici in seguito all'approvazione del nuovo prezzario regionale del 2023 e ha predisposto la documentazione propedeutica alle gare di appalto, al 31.12.2023 erano stati appaltati i lavori su 3 dei 24 alloggi finanziati;

Alloggi di Risulta finanziamento Regione Toscana in attesa di delibera – Nel mese di dicembre è stata spedita in Regione Toscana per i successivi atti di approvazione la proposta di reinvestimento approvata dal LODE Lucchese a settembre 2023, tale proposta ha ad oggetto la ristrutturazione di 41 alloggi di risulta per un finanziamento complessivo di circa € 1.150.000,00.

Manutenzione Straordinaria alloggi di risulta – fondi comune di Lucca – Il 22 agosto 2023 il comune di Lucca ha deliberato un finanziamento di 100.000 per lavori su 3 alloggi di risulta indicati dallo stesso ente, al 31.12.2023 2 alloggi erano già stati riconsegnati nella disponibilità dell'ente, mentre i lavori all'ultimo alloggio finanziato erano in corso di ultimazione;

Manutenzione Straordinaria – fondi comune di Forte dei Marmi – A settembre 2023 il comune di Forte dei Marmi ha deliberato un finanziamento di € 1.052.000,00 per la manutenzione straordinaria di facciate e infissi del fabbricato di via Amendola 59-69, ERP Lucca ha predisposto e validato il progetto e successivamente gli uffici hanno provveduto ad indire la gara di appalto, i lavori sono partiti a marzo 2024;

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n. **84** alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro **1.176.828,53**.

g. Interventi finanziati dal fondo complementare al PNRR - “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica”

Il governo Italiano con decreto legge n.59/2021 convertito con modificazioni dalla legge n.101/2021, “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” ha destinato al programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” 2 miliardi di euro e con successivo D.P.C.M. del 15 settembre 2021 ha assegnato alla Regione Toscana, per le finalità individuate nella norma, € 93.466.353,62.

Successivamente la Giunta regionale con deliberazione n. 1133 del 28 ottobre 2021 ha quantificato in € 7.515.108,19 le risorse a disposizione del LODE Lucchese per migliorare l'efficienza energetica e sismica del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica subordinando l'assegnazione di tale finanziamento alla presentazione degli interventi individuati sul territorio approvati dalla conferenza LODE.

In tale contesto i comuni della provincia, in un primo momento hanno deliberato le indicazioni operative da seguire per la redazione di un elenco di interventi di efficientamento energetico, di razionalizzazione e

frazionamento degli spazi, di miglioramento delle aree verdi e di adeguamento sismico su patrimonio erp e, successivamente, con delibera 18/2021, hanno approvato gli elenchi elaborati da ERP Lucca srl sulla base delle indicazioni fornite dal LODE che, successivamente, sono stati approvati anche dalla Regione Toscana.

Nei primi mesi del 2023 le operazioni di gara si sono concluse e sono state individuate tutte le ditte aggiudicatrici, di seguito un aggiornamento della situazione al 31.12.2023:

1. Intervento 1 – Manutenzione Straordinaria su alloggi vuoti

1. Finanziamento € 1.938.798,16
 - a. Lavori a base di gara € 1.283.229,22
 - b. Alloggi oggetto dei lavori 40
 - c. Gara suddivisa su 3 lotti funzionali
 - d. Situazione al 31.12.2023 –
 - e. LOTTO 1
 - i. Impresa appaltatrice Idrotermica e servizi
 1. Importo Contrattuale € 532.964,55
 2. Zona Viareggio e Versilia
 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 30%
 4. LOTTO 2
 - ii. Impresa appaltatrice Costruire
 1. Importo Contrattuale € 389.877,02
 2. Zona Piana di Lucca, Mediavalle e Garfagnana
 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 20%
 4. LOTTO 3
 - iii. Impresa appaltatrice BM costruzioni
 1. Importo Contrattuale € 360.387,65
 2. Zona Lucca
 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 20%

2. Intervento 2 – Efficiamento Energetico su alloggi dei comuni di Lucca e Capannori

2. Finanziamento € 1.458.084,74
 - a. Lavori a base di gara € 1.128.037,48
 - b. Alloggi oggetto dei lavori 45
 - c. Gara suddivisa su 4 lotti funzionali
 - d. Situazione al 31.12.2023
 - e. LOTTO 1
 - iv. Impresa appaltatrice Euroferro S.n.c. di Riccio e Giordano & C.
 4. Importo Contrattuale € 163.698,27
 5. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 5%
 6. LOTTO 2
 - v. Impresa appaltatrice Tecnoserramenti di Cipolla Carmelo
 1. Importo Contrattuale € 347.685,38
 2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 5%
 3. LOTTO 3
 - vi. Impresa appaltatrice F.lli Loiudice Paolo Francesco e Cipriano S.r.l.
 1. Importo Contrattuale € 183.989,42

2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 90%
3. LOTTO 4
 - vii. Impresa appaltatrice Bozzo Impianti S.r.l.
 1. Importo Contrattuale € 209.564,64
 2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 50%
- 3. Intervento 3 – Efficientamento Energetico su alloggi dei comuni di della Piana, Capannori escluso, Media Valle e Garfagnana**
 3. Finanziamento € 1.591.219,78
 - a. Lavori a base di gara € 1.184.248,52
 - b. Alloggi oggetto dei lavori 60
 - c. Gara suddivisa su 4 lotti funzionali
 - d. Situazione al 31.12.2023
 - e. LOTTO 1
 - i. Impresa appaltatrice Tecnoserramenti di Cipolla Carmelo
 1. Importo Contrattuale € 241.935,71
 2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 5%
 3. LOTTO 2
 - ii. Impresa appaltatrice Picardi Porte e Finestre s.r.l.
 1. Importo Contrattuale € 153.025,66
 2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 5%
 3. LOTTO 3
 - iii. Impresa appaltatrice Euroferro snc di Riccio Teresa e Giordano Alfredo
 1. Importo Contrattuale € 251.211,90
 2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 20%
 3. LOTTO 4
 - iv. Impresa appaltatrice Termo Group srl
 1. Importo Contrattuale € 281.669,37
 2. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 20%
 - 4. Intervento 4 – Efficientamento Energetico su alloggi del comune di Viareggio**
 - a. Finanziamento € 1.211.016,82
 - a. Lavori a base di gara € 897.290,74
 - b. Alloggi oggetto dei lavori 51
 - c. Gara suddivisa su 2 lotti funzionali
 - d. Situazione al 31.12.2023
 - i. LOTTO 1
 1. Impresa appaltatrice F.lli Marotta S.r.l.
 2. Importo Contrattuale € 339.259,23
 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 10%
 - ii. LOTTO 2
 1. Impresa appaltatrice Termoidraulica Fiumi & C. S.r.l.
 2. Importo Contrattuale € 360.492,60
 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 45%
 - 5. Intervento 5 – Efficientamento Energetico su alloggi dei comuni della Versilia (Viareggio escluso)**
 - a. Finanziamento € 1.315.988,69

- b. Lavori a base di gara € 1.008.759,08
- c. Alloggi oggetto dei lavori 59
- d. Gara suddivisa su 2 lotti funzionali
- e. Situazione al 31.12.2023
 - i. LOTTO 1
 - 1. Impresa appaltatrice F.lli Marotta S.r.l.
 - 2. Importo Contrattuale € 463.275,91
 - 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 - 10%
 - ii. LOTTO 2
 - 1. Impresa appaltatrice ETT S.r.l.
 - 2. Importo Contrattuale € 338.045,09
 - 3. Avanzamento Lavori al 31.12.2023 20%
 - 4.

h. Attività servizio UTENZA

Nel corso del 2023 il servizio utenza ha provveduto all'inserimento e alla presa in carico, attraverso la registrazione nell'anagrafe dell'utenza, di 74 nuovi nuclei assegnatari e 23 mobilità con conseguente ricalcolo canone, stipula e registrazione del contratto di locazione, predisposizione kit consegna chiavi e a processare tutte le pratiche di ordinaria amministrazione che fanno capo a questo servizio, fra le quali si segnalano:

- n. 79 richieste di voltura, con conseguente istruttoria per verifica requisiti, aggiornamento gestionale e successiva comunicazione di cessione telematica ad Agenzia Entrate o stipula nuovo contratto;
- n. 9 richieste di utilizzo autorizzato (art. 14 comma 9 L.R. 2/2019), con conseguente istruttoria per verifica requisiti, aggiornamento gestionale e successiva stipula nuovo contratto;
- n. 1123 proroghe contratti di locazione; n. 61 risoluzioni di contratti di locazione,
- n. 42 pratiche di ospitalità temporanea (34 autorizzate e 8 negate);
- n. 69 procedimenti di inserimento di nuovi componenti nel nucleo familiare (59 accettati e 10 negati);
- n. 133 procedimenti di istanze di ricalcolo canone in seguito a richiesta di riduzione affitto presentate dagli assegnatari (di cui 31 istanze di ricalcolo anticipato canone);

Nel corso del 2023 sono state verificate:

- le autocertificazioni dei nuclei che nel corso del 2022 o 2023 avevano richiesto una riduzione del canone di locazione (ricalcolo ordinario) sulla base dei redditi 2021 (118). L'Ufficio Sia ha messo a confronto i redditi restituiti dall'A.d.E. con quelli inseriti nel nostro gestionale ed ha elaborato un file che ha evidenziato 80 nuclei con difformità per un importo superiore o inferiore a € 1,00. Dal controllo effettuato è risultato che per 26 nuclei familiari era stato emesso un canone di locazione inferiore rispetto a quello dovuto con conseguente ricalcolo del canone e addebito dei relativi arretrati (€ 16.033,02). Gli arretrati sono stati caricati in rate mensili fino ad un massimo di 24 mesi a partire dal mese di febbraio 2024, agli assegnatari è stata data comunicazione;

- le istanze di ricalcolo anticipato canone "presunto 2022" per quei nuclei familiari che nel corso del 2022 avevano richiesto una riduzione del canone per una delle motivazioni declinate dall'art. 14 comma 3 L.R.T.

2/2019. Rispetto alle 27 istanze di ricalcolo anticipato canone ricevute 13 sono risultate difformi, 1 utente è tornato in autonomia a dichiarare il reddito effettivamente percepito, sono quindi stati ricalcolati i canoni con i relativi arretrati (per un totale di € 2.952,05);

Altro controllo previsto dalla normativa è quello relativo alla verifica della permanenza dei requisiti di assegnazione.

Questo controllo avviene:

attraverso la verifica delle certificazioni ISEE acquisita direttamente dall'INPS, dalla quale è emerso:

- 449 nuclei familiari che non hanno presentato Isee 2022;
- 10 nuclei familiari con Isee 2022 superiore a € 36.151,98;
- 32 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare superiore a € 75.000;
- 23 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare e immobiliare superiore ad € 100.000,00;
- 51 nuclei familiari con autoveicoli con potenza superiore a kw 80, immatricolati nei cinque anni precedenti l'accertamento e acquistati in data successiva alla entrata in vigore della L.R. 2/2019;

attraverso la verifica dei dati anagrafici e di residenza effettiva svolti consultando le banche dati dell'anagrafe comunale e/o tramite accertamenti da parte della polizia municipale (38).

Al termine dei controlli ERP Lucca srl ha comunicato ai dirigenti degli uffici casa l'elenco dei nuclei familiari che ricadono nelle fattispecie per le quali la normativa prevede la decadenza del titolo di assegnazione dell'alloggio (o eventuali occupazioni senza titolo) questo al fine di permettere alle amministrazioni comunali di avviare il procedimento di decadenza causa la perdita dei requisiti necessari per la permanenza in un alloggio di edilizia sovvenzionata (o avvio procedimento per il rilascio di alloggi occupati senza titolo).

ACCERTAMENTO PERIODICO DELLA SITUAZIONE REDDITUALE: Come in ogni anno dispari la legge regionale prevede che i soggetti gestori accertino la situazione reddituale degli assegnatari con conseguente adeguamento del canone con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nel 2023, ERP Lucca srl, visto anche il risultato ottenuto nel precedente accertamento, anziché procedere alla richiesta delle autocertificazioni agli utenti con riferimento alla loro situazione reddituale ha provveduto a un controllo massivo sui dati forniti direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Nel mese di luglio è stata data informativa agli utenti (3476 nuclei interessati). Sono stati esclusi i nuclei familiari che avevano già chiesto il ricalcolo con i redditi del 2021 e 2022 (che saranno oggetto di un controllo a parte) e gli occupanti senza titolo. Per evitare o ridurre al minimo gli errori nella determinazione del canone sono stati fatti tutta una serie di controlli prima e dopo l'esportazione dei dati dal tracciato dell'AdE al nostro sistema di gestione e prima e dopo il ricalcolo del canone.

APPLICAZIONE ISTAT 2023 (12,5%): La L.R.T. 2/2019 prevede tutti gli anni pari l'aggiornamento Istat dei valori monetari come indicato dal comma 7 dell'art. 22. Si è provveduto pertanto all'aggiornamento, al ricalcolo dei canoni ed ai relativi controlli.

Di seguito una tabella di confronto dove sono stati indicati il monte dei canoni ed il canone medio prima dell'accertamento, dopo l'accertamento, dopo l'applicazione Istat 2023.

Numero bollette	EMESSO mensile	Canone medio mensile	
3822	376.756,03	€ 98,58	Prima del ricalcolo

3822	417.578,06	€ 109,26	Dopo il ricalcolo
3822	422.550,70	€ 110,56	Dopo applicazione Istat

i. Promozione di causa avverso BIIS per mutui di Montuolo

ERP Lucca srl ha a suo tempo contratto due mutui ipotecari con l'istituto BIIS – per la realizzazione di 10 alloggi di edilizia convenzionata e di 20 alloggi di edilizia agevolata a Montuolo anche essi, come i due di cui si è detto nel paragrafo precedente, caratterizzati da un elevato tasso di interesse pari a circa il 6% annuo.

La penale per l'estinzione anticipata, calcolata sulla base di formula di matematica finanziaria estremamente complessa, è stata quantificata dall'Istituto di Credito in circa euro € 204.696,68, a fronte di un residuo passivo di circa 600.000,00.

Nonostante i tentativi fatti dal Presidente del Consiglio di Amministrazione di ERP Lucca srl con la Banca per arrivare ad una rinegoziazione dei finanziamenti, l'Istituto di Credito ha fatto rilevare che non esistevano le condizioni per procedere ed è quindi stato chiesto un parere ad un professionista esperto nella materia per capire se esistevano i margini per avviare una causa nei confronti di BIIS a tutela della Vostra società.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto del parere formulato, ha deliberato di dare mandato al legale di instaurare la causa contro la Banca, il giudice ha richiesto alla nostra società di procedere a tentare una mediazione con l'istituto di credito, tentativo che si è svolto a settembre 2022 con esito negativo. Alla fine del 2024 il tribunale procederà con le conclusioni.

j. Patrimonio – Locazione alloggi di edilizia agevolata di proprietà della società

Nel corso del 2023 ERP Lucca srl ha proceduto alla consegna di 11 alloggi di edilizia agevolata alle famiglie inserite in posizione utile nella graduatoria pubblicata nel 2022 in seguito alla pubblicazione di uno specifico bando.

ERP Lucca srl nel corso del 2023 ha proceduto all'alienazione del fondo commerciale di sua proprietà sito in via Gusceri Camaiole. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato lo stato manutentivo dell'immobile, la sfittanza del fondo dal 2020 ed ha quindi deciso di mettere l'immobile in vendita utilizzando una procedura pubblica.

Il comune di Camaiole è risultato aggiudicatario con un'offerta pari a € 100.100,00; nel mese di settembre 2023 la vendita si è perfezionata con incasso della cifra da parte della Vostra società.

Nel corso del 2021 ERP Lucca srl aveva proceduto ad un avviso pubblico per la locazione di un fondo commerciale ad uso non abitativo sito in Viareggio via Parri, così come previsto dal Regolamento per la locazione dei locali ad uso non abitativo approvato dal CDA di ERP Lucca con delibera n.27 del 5 novembre 2020.

Nel mese di aprile 2023 il locatore ha comunicato la volontà di recedere dal contratto, pertanto nel mese di settembre 2023 ERP Lucca srl ha proceduto ad indire un'asta pubblica finalizzata alla locazione del fondo della società; tale procedura si è positivamente conclusa nel mese di ottobre 2023 e ha permesso a ERP Lucca di evitare mesi di sfittanza: il fondo è stato locato a € 2.301,00 oltre IVA con un incremento rispetto al precedente contratto di € 50,00 mensili.

k. Regolamento di Utenza

Il testo dell'attuale Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 16 della Legge Regionale Toscana 20/12/1996 n. 96, venne approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Deliberazione n. 608 del 15/06/1998 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 15/07/1998.

In seguito alla revisione e completa rivisitazione di questo strumento che ha preventivamente ottenuto l'approvazione da parte delle rappresentanze dei Sindacati degli inquilini, il CDA di ERP Lucca srl ha provveduto all'approvazione del nuovo regolamento di utenza procedendo alla trasmissione del documento al LODE Lucchese per i successivi adempimenti.

Il LODE Lucchese ha approvato lo schema del regolamento di utenza il 13 aprile 2023, tale documento trattandosi di materia regolamentare deve essere approvato da tutti i consigli comunali dei comuni facenti parte dell'ambito LODE, al momento della stesura del progetto di bilancio al 31.12.2023 26 consigli comunali hanno provveduto a tale adempimento.

1. Adeguamento compenso gestione immobili

Nel corso del 2023 il Consiglio di Amministrazione di ERP Lucca srl, previa condivisione con tutti i soci della Vostra società, ha adeguato il compenso relativo alla gestione degli immobili in misura pari al 50% dell'indice ISTAT aggiornato ai prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati indicato all'art. 9.4 del contratto di servizio al fine di evitare una significativa riduzione del budget a disposizione per la manutenzione degli immobili.

Principi di redazione

Principi di redazione

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto del principio di prevalenza della sostanza economica, dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato, sulla forma giuridica.
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c., salvo le modifiche apportate a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D. lgs.39/2015;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico con indicate le voci espressamente previste dall'art.2435-bis comma 2 del codice stesso.

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

Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art.2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.2423, parte integrante del Bilancio di esercizio.

Criteri di valutazione applicati

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, di seguito illustrati nelle singole voci, corrispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

In applicazione di quanto previsto dall'art. 2435-bis comma7 del Codice Civile, in deroga al principio del costo ammortizzato, i titoli sono valutati al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo, i debiti al valore nominale.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura sistematica a quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Le spese incrementative su beni di terzi invece sono state ammortizzate in base alla durata della Convezione di gestione con il Comune di Lucca per la durata di 30 anni.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali, esposte in bilancio al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni, sono iscritte al costo d'acquisto o di costruzione.

Da rilevare che gli immobili strumentali sono stati rivalutati, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, in applicazione dell'art. 15, comma 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, Decreto-Legge 29 novembre 2008, n. 185 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 gennaio 2009, n. 2). La Rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento del valore dell'attivo ed imputata a riserva di rivalutazione.

Con riferimento alle immobilizzazioni materiali diverse dai beni immobili, gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse. Le aliquote applicate, corrispondenti a quelle previste dal Decreto Ministeriale 31 dicembre 1988 ai fini fiscali, sono state le seguenti (ridotte alla metà per il primo esercizio, come da art. 102, comma 2, Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917):

Fabbricati	3%
Macchinari generici	10%

Mobili e macchine di ufficio	12%
Macchine di ufficio elettroniche	20%
Attrezzature varie	15%
Autoveicoli	25%

Le attrezzature, di valore unitario non superiore ad euro 516,46, sono state capitalizzate e ammortizzate per intero nell'esercizio.

I contributi in conto impianti che la vostra società ha ricevuto nel corso degli anni con riferimento agli immobili di Pontetetto, in attuazione di quanto previsto dall'OIC, sono stati riscontati per una durata pari al periodo di ammortamento del bene a cui si riferiscono, mentre i contributi derivanti da bonus fiscali quale il bonus facciate sono stati imputati a diretta diminuzione del valore incrementativo del bene.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore nominale.

Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzazione in conformità al disposto dell'art. 2435-bis c.c.; i debiti sono iscritti al valore nominale.

Il valore dei crediti iscritto nell'attivo è al netto dei fondi rettificativi iscritti in contabilità, precisamente:

- Fondo rischi ex articolo 106 Tuir, fiscalmente riconosciuto;
- Fondo rischi non riconosciuto fiscalmente;

Rimanenze

Le rimanenze per materiale di consumo vario ad uso ufficio e cancelleria sono valutate al costo di acquisto e iscritte nell'attivo tra le rimanenze.

Ratei e risconti (attivi e passivi)

I ratei e i risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e determinati con il consenso del Collegio Sindacale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo in oggetto, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti, comprende le indennità da corrispondere al personale dipendente alla cessazione del rapporto.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Per quanto riguarda le competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie, trattandosi di commesse pluriennali e di durata superiore ai 12 mesi, in

conformità a quanto previsto dall'OIC 23 è stato utilizzato il criterio della percentuale di completamento con rilevazione del ricavo a conto economico dal momento che l'attività è di fatto accettata dalla Regione Toscana.

Con riferimento ai finanziamenti regionali di manutenzione straordinaria/recupero/nuova edificazione è stato utilizzato un criterio di maturazione del 50% dell'importo afferente alle competenze tecniche riconosciute dalla Regione Toscana all'approvazione della progettazione e il restante 50% di competenza della Direzione Lavori in percentuale rispetto allo stato avanzamento lavori.

Per la remunerazione dell'attività tecnica svolta dalla società per gli interventi di cui al PNC (DPCM 15 settembre 2021) la somma forfettaria riconosciuta a ERP Lucca srl è pari al 12% degli importi posti a base di gara; rispetto alle fattispecie progettuali solitamente affrontate per questi interventi, in considerazione del fatto che si tratta di progettazione semplificata, con elaborati e rilievi molto ridotti rispetto agli standard normali e visto che la direzione lavori risulta particolarmente onerosa interessando 300 alloggi circa distribuiti su tutto il territorio provinciale, è stata stimata una diversa suddivisione della percentuale maturata per progettazione e direzione lavori solitamente considerata: alla progettazione è stato attribuito un peso pari al 25% del totale delle competenze tecniche e alla Direzione Lavori/Collauda la parte rimanente pari al 75%.

Imposte sul reddito

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte anticipate e differite, calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio.

Il carico fiscale dell'esercizio è stato calcolato applicando:

- l'aliquota IRES ridotta pari al 12%, in quanto il D.L. 135/2018 prevede che l'abrogazione dell'art. 6 D.p.r. 601/73 disposta dalla legge di bilancio 2019 (L. n. 145/2018) all'articolo 1, comma 51, decorra non dal 1 gennaio 2019 ma dal periodo d'imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui al comma 52-bis;
- l'aliquota IRAP al 4,82% (3,90%+0,92%).

Informazioni relative all'attività di riscossione effettuata per conto di terzi

- a. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2023
- i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie **7.287.987,70** a fronte di un emesso complessivo dal 2004 pari a **90.322.990,30** con una percentuale di morosità complessiva pari a **8,07%**

COMUNI	EMESSO dal 1/4/2004 al 31/12/2023	MOROSITA'	%
Altopascio	2.595.912,58	101.250,31	3,90%
Bagni Di Lucca	424.974,07	34.404,28	7,72%
Barga	1.071.890,30	48.170,92	4,52%
Borgo A Mozzano	819.071,68	12.707,07	1,41%
Camaiore	4.402.239,72	308.511,54	7,18%

Camporgiano	590.910,48	30.355,80	4,56%
Capannori	5.753.000,72	578.793,79	9,48%
Careggine	98.451,57	555,92	0,49%
Castelnuovo G.na	2.247.631,00	63.372,00	2,92%
Castiglione G.na	185.714,19	695,97	0,49%
Coreglia	215.141,74	36.541,43	14,76%
Forte Dei Marmi	3.459.825,27	246.056,52	6,57%
Fosciandora	244.552,51	40	0,59%
Galliciano	723.125,04	61.839,53	7,34%
Lucca	20.498.939,12	1.934.435,90	8,70%
Massarosa	3.164.988,55	64.990,36	3,49%
Minucciano	325.477,83	15.236,65	7,24%
Molazzana	239.474,48	12.999,91	4,51%
Montecarlo	679.236,19	36.355,42	5,05%
Pescaglia	472.659,70	49.995,04	9,19%
Piazza Al Serchio	804.912,58	32.481,78	3,43%
Pietrasanta	6.136.480,16	463.131,42	7,36%
Pieve Fosciana	859.336,10	41.085,55	7,69%
Porcari	1.269.298,47	66.883,60	5,51%
San Romano	212.022,96	16.499,36	10,88%
Seravezza	4.720.359,45	219.836,25	4,48%
Stazzema	1.259.681,08	36.132,36	3,72%
Vagli Di Sotto	680.017,49	32.287,95	4,15%
Viareggio	23.303.630,28	2.712.346,75	11,00%
Villa Basilica	541.620,43	10.176,75	1,88%
Villa Collemandina	1.627.829,88	164,09	0,23%
Fabbriche Di Vergemoli	524.609,35	16.631,35	2,81%
Sillano Giuncugnano	169.975,33	3.022,13	1,89%

ii. somme non ancora incassate per l'ammortamento del prezzo di cessione rateale degli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n.5/2014

euro 56.362,51;

b. Attività svolta dalla Società in nome e per conto del Comune di Pietrasanta per la gestione degli alloggi parcheggio: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2023

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2023 euro 73.598,12;

c. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei sindacati inquilini:

i. Somme non ancora incassate dagli inquilini iscritti al sindacato per quote di iscrizione al 31 dicembre 2023 euro 23.210,19;

Per quanto riguarda la Valutazione del Rischio di Crisi Aziendale e quindi la capacità della società di continuare ad operare nella prospettiva della continuità aziendale in linea generale, un Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale presuppone l'esistenza di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili, funzionali a:

- i. monitorare costantemente lo stato di salute della società nell'ottica della continuità aziendale;
- ii. monitorare la capacità della liquidità di far fronte ai debiti almeno con proiezione a 12 mesi;

- iii. anticipare ed intercettare l'emersione del rischio di crisi attraverso l'individuazione di strumenti in grado di intercettare i segnali premonitori di squilibri economico-finanziari (approccio "*forward looking*") e consentire all'organo gestorio di attivarsi con urgenza prima che la crisi diventi irreversibile (sistema di "*earlywarning*").

In questa ottica, l'organo amministrativo provvede con una specifica e adeguata attività di programmazione che privilegi un sistema di rilevazione basato non solo sull'analisi storica dei dati di bilancio ma anche, in una visione dinamica, su valutazioni prospettiche, elaborate sulla base della prevedibile evoluzione della realtà economica di riferimento, considerando l'eventualità che si manifestino eventi improvvisi, causa di importante discontinuità con i passati esercizi.

Per adeguarsi al nuovo Codice della Crisi di Impresa si dà atto che la società si è dotata dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa, come richiesto dal citato art. 2086 cc, implementando strumenti in grado:

- a. rilevare eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività imprenditoriale svolta dal debitore;
- b. verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i dodici mesi successivi e rilevare i segnali di cui al comma 4;
- c. ricavare le informazioni necessarie a utilizzare la lista di controllo particolareggiata e a effettuare il test pratico per la verifica della ragionevole perseguibilità del risanamento di cui all'articolo 13, al comma 2 del Codice della Crisi.

Con la finalità di fornire evidenza documentale della puntuale adozione di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili e monitorare l'andamento della gestione anche per rilevare tempestivamente i segnali di una crisi, l'Azienda ha individuato specifici strumenti.

Per assicurare un costante monitoraggio degli *Alert* premonitori di crisi, la società, a preventivo, sul Budget economico e di tesoreria che coprono un orizzonte temporale di 12 mesi, e a consuntivo, sulle situazioni trimestrali e sul bilancio, applica cruscotti di indicatori qualitativi e quantitativi, prospettici e basati sul trend storico.

In particolare, tenuto conto che le norme richiamate fanno riferimento ad un concetto di natura predittiva e quindi di più ampia portata rispetto al mero dato "consuntivo", la Società ha individuato i seguenti strumenti che compongono il sistema integrato per la prevenzione della crisi di impresa per la valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio e per la definizione degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili:

A. Adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

Il management, per ottemperare a quanto stabilito dall'art. 2086 cc ha elaborato una check list particolareggiata costruita sulla base delle indicazioni per la redazione del piano di risanamento specificato dal Codice della Crisi e per l'analisi della sua coerenza contenute nel documento allegato al decreto dirigenziale del 28 settembre 2021 e delle norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate (CNDCEC).

La check list permette di evidenziare gli **strumenti in uso che caratterizzano gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili e la loro adeguatezza** rispetto alle indicazioni di cui sopra, rispondendo anche a quanto richiesto dall'art. 3 comma 3 lett. c) del CCI.

**CHECK LIST (LISTA DI CONTROLLO) PER L'ACCERTAMENTO DEGLI ADEGUATI ASSETTI DI CUI ALL'ART. 2086 CC E
DELL'ART. 3 DEL CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA**

ERP LUCCA SRL – BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

	Codici 1=SI 2=NO		
IL REQUISITO DELL'ORGANIZZAZIONE DELL'IMPRESA (ASSETTI ORGANIZZATIVI E AMINISTRATIVI)	Cod.	Esito	<i>Risposte e note</i>
L'impresa dispone delle risorse chiave (umane e tecniche) per la conduzione dell'attività? (a cura dell'imprenditore) In difetto, l'impresa individua il modo per procurarsele.	1	SI	
L'impresa dispone delle competenze tecniche occorrenti per le iniziative industriali che l'imprenditore intende adottare? (a cura dell'imprenditore) In caso contrario, l'impresa tiene conto solo delle iniziative industriali per le quali sia realisticamente in grado di disporre, eventualmente acquisendole sul mercato, delle competenze tecniche occorrenti.	1	SI	Si tratta di società in house di proprietà dei 33 comuni della provincia di Lucca che di fatto agisce a seguito di contratto di servizio. Non opera pertanto in un mercato competitivo. Il contratto di servizio attualmente in essere ha scadenza 31 dicembre 2026
L'azienda dispone di un organigramma e/o di un funzionigramma?	1	SI	Organigramma e Funzionigramma
L'impresa adotta un sistema di gestione della qualità?	1	SI	
L'impresa adotta un modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001?	1	SI	
L'impresa ha predisposto un monitoraggio continuativo dell'andamento aziendale? (a cura dell'imprenditore) . In mancanza, l'impresa deve quantomeno avere attivato il confronto con i dati di andamento del precedente esercizio, in termini di ricavi, portafogli ordini, costi e posizione finanziaria netta.	1	SI	Monitoraggio trimestrale attraverso la predisposizione di situazioni trimestrali integrate con scritture di assestamento e rettifica, l'elaborazione degli indicatori previsti dal Codice della crisi e dal CNDCEC, la ridefinizione budget Finanziario a 12 mesi e indicatori ISA 570 in fase di approvazione del Bilancio annuale
L'impresa è in grado di stimare l'andamento gestionale anche ricorrendo ad indicatori chiave (KPI) che consentono valutazioni rapide in continuo? (a cura dell'imprenditore) . In difetto, l'impresa individua gli indicatori di produttività coerenti con il proprio modello di business ed il proprio settore di attività, e raccoglie le ulteriori informazioni per la valutazione dell'andamento tendenziale.	1	SI	Individuati KPI (ISA 570 e Codice della Crisi)
L'impresa dispone di un budget economico-finanziario o piano industriale?	1	SI	
L'impresa dispone di un piano di tesoreria [ALMENO] a 12 mesi? (a cura dell'imprenditore) . In difetto l'impresa predisporre un prospetto delle stime delle entrate e delle uscite finanziarie almeno a 13 settimane, il cui scostamento con l'andamento corrente dovrà essere valutato a consuntivo.	1	SI	
	Codici 1=SI 2=NO		
RILEVAZIONE DELLA SITUAZIONE CONTABILE E DELL'ANDAMENTO CORRENTE E ASSETTI CONTABILI	Cod.	Esito	<i>Risposte e note</i>
L'impresa dispone di una situazione contabile recante le rettifiche di competenza e gli assestamenti			

di chiusura, nel rispetto del principio contabile OIC 30, quanto più possibile aggiornata e comunque non anteriore di oltre 120 giorni? (a cura dell'imprenditore) . In mancanza l'imprenditore deve redigerla quale presupposto necessario per la predisposizione del piano. La situazione contabile dovrà essere aggiornata all'occorrenza nel corso delle trattative anche per accertare le cause di eventuali scostamenti rispetto alle attese.	1	SI	Periodicità Trimestrale	ASSETTI CONTABILI
La situazione debitoria è completa ed affidabile?	1	SI		
Il valore contabile dei cespiti non è superiore al maggiore tra il valore recuperabile e quelli di mercato? (a cura dell'imprenditore) . In difetto, occorre quantomeno appostare con prudenza adeguati fondi rischi e fondi per l'adeguamento delle attività e delle passività.	1	SI		
E' disponibile un prospetto recante l'anzianità dei crediti commerciali e le cause del ritardo di incasso tale da consentire una valutazione oggettiva dei rischi di perdite sui crediti e una stima prudente dei tempi di incasso? (a cura dell'imprenditore) . In difetto, è opportuno che i crediti commerciali siano suddivisi in relazione alla loro anzianità. Per gli scaduti che superano la fisiologia (tempi ordinari di pagamento, pur oltre la scadenza contrattuale, che caratterizzano il settore) occorre che la stima del momento dell'incasso sia particolarmente prudente.	1	SI		
E' disponibile un prospetto recante le rimanenze di magazzino con i tempi di movimentazione che consenta di individuare le giacenze oggetto di lenta rotazione? (a cura dell'imprenditore) . In caso contrario, è opportuno che l'imprenditore isoli le giacenze di magazzino a lenta rotazione per consentire una stima corretta degli approvvigionamenti necessari.	1	SI	La società non ha rimanenze	
I debiti risultanti dalla contabilità sono riconciliati con quanto risultante dal certificato unico dei debiti tributari, dalla situazione debitoria complessiva dell'Agente della Riscossione, dal certificato dei debiti contributivi e per premi assicurativi e dall'estratto della Centrale Rischi? (a cura dell'imprenditore) . In caso contrario, è necessario individuare le cause delle differenze significative.	1	SI	La società richiede costantemente il DURC. La società non ha pendenze con Erario e Istituti di Previdenza e Assistenza	
Si è tenuto adeguatamente conto dei rischi di passività potenziali, anche derivanti dalle garanzie concesse? (a cura dell'imprenditore) . In difetto, anche con l'aiuto dei professionisti che assistono l'impresa, occorre stimare entità e momento del pagamento di eventuali passività potenziali.	1	SI	Sono stati creati in bilancio appositi fondi rischi relativamente a possibili passività potenziali anche sulla base fatte in collaborazione con i legali della società.	
L'organo di controllo ed il revisore legale, quando in carica, dispongono di informazioni in base alle quali la situazione contabile di cui al punto 2.1 risulti inaffidabile o adeguata per la redazione di un piano				

affidabile? (a cura dell'esperto). In caso contrario occorre che l'imprenditore rimuova le criticità quanto meno con l'appostazione di passività ulteriori o rettificando i flussi economico-finanziari attesi (a cura dell'imprenditore).	1	SI	
Sono disponibili informazioni sull'andamento corrente in termini di ricavi, portafoglio ordini, costi e flussi finanziari?	1	SI	
E' disponibile un confronto con lo stesso periodo del precedente esercizio? (a cura dell'imprenditore).	1	SI	Situazione comparata trimestrale con anno precedente e con BUDGET
Approvazione del bilancio nei termini di legge	1	SI	
Nessun rilievo o carenza da parte dell'Organo di controllo (nella relazione annuale o in corso di esercizio)	1	SI	Nessun rilievo particolare fino all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2022
		Codici 1=SI 2=NO	
LE PROIEZIONI DEI FLUSSI FINANZIARI	Cod.	Esito	Risposte e note
La stima delle proiezioni dei flussi finanziari del piano è, salvo deroghe giustificate dalla tipologia dell'impresa o dall'attività svolta, l'esito di un percorso che si dipana in ordinate fasi successive (a cura dell'imprenditore) così articolate:			
<i>stima dei ricavi</i>	1	SI	
<i>stima dei costi variabili correlati ai ricavi</i>	1	SI	
<i>stima dei costi fissi</i>	1	SI	
<i>stima degli investimenti</i>	1	SI	
<i>stima degli effetti delle iniziative industriali che si intendono intraprendere in discontinuità rispetto al passato</i>	1	SI	
<i>verifica di coerenza dei dati economici prognostici</i>	1	SI	
<i>stima dell'effetto delle operazioni straordinarie, se previste</i>	1	SI	
<i>stima del pagamento delle imposte sul reddito</i>	1	SI	
<i>declinazione finanziaria delle grandezze economiche e determinazione dei flussi al servizio del debito</i>	1	SI	
<i>declinazione patrimoniale muovendo dalla situazione contabile di partenza</i>	2	NO	
Le proiezioni fondate su previsioni coprono un periodo massimo di 5 anni a meno che un arco temporale superiore sia giustificato? (a cura dell'imprenditore)	2	NO	
Le proiezioni dei ricavi sono coerenti con i dati storici e quelli correnti? (a cura dell'imprenditore)	1	SI	
<i>Le variazioni dei ricavi prospettici rispetto al dato corrente dell'esercizio in corso devono essere giustificate dall'imprenditore;</i>	1	SI	
<i>la variazione dei ricavi del piano è opportuno che siano confrontate con le prospettive del settore</i>	2	NO	
La stima dei costi variabili e dei costi di struttura è coerente con la situazione in atto e con i dati storici?	1	SI	
Nel caso di svolgimento di più attività, la stima dei costi e dei ricavi è stata effettuata separatamente per ciascuna di esse? (a cura dell'imprenditore)	1	SI	

Il piano tiene conto in misura adeguata degli investimenti di mantenimento occorrente? L'ammontare degli investimenti di mantenimento previsti nel piano è opportuno che sia quantomeno coerente con quello del passato (a cura dell'imprenditore)	1	SI	
La stima degli effetti delle iniziative industriali che l'imprenditore intende intraprendere (in termini di investimenti, ricavi e costi) è coerente con le informazioni disponibili ed è ritenuta giustificata dalle diverse funzioni aziendali? (a cura dell'esperto)	1	SI	
E' stata svolta una verifica di ragionevolezza della redditività prospettica quale risulta dai paragrafi precedenti? (a cura dell'esperto):			
<i>la redditività ed i principali indicatori chiave gestionali (KPI) prospettici, prima dell'effetto delle iniziative di cui al punto 4.7 della presente Sezione, devono essere coerenti con l'andamento storico;</i>	1	SI	
<i>è importante che sia giustificata ogni differenza tra l'incidenza del margine operativo lordo sui ricavi, anche al seguito delle iniziative di cui al punto 4.7 della presente Sezione, ed i benchmark di mercato disponibili.</i>	1	SI	
Se è stata prevista la dismissione dei cespiti d'investimento, si è tenuto conto delle effettive prospettive di realizzo in termini di ammontare (al netto dei costi di dismissione) e i tempi?	1	SI	
Le relative stime sono adeguate e suffragate? (a cura dell'imprenditore)	1	SI	
Nella stima del pagamento delle imposte si è tenuto conto dell'effetto delle perdite fiscali a nuovo e del periodo di imputazione fiscale dei costi e dei ricavi? (a cura dell'imprenditore)	1	SI	
La determinazione dei flussi finanziari al servizio del debito deve essere effettuata muovendo dai dati economici. Essa può avere luogo:			
<i>attraverso il ciclo di conversione dei flussi di cassa che tiene conto dei tempi di incasso dei ricavi, di pagamento dei costi e di rigiro del magazzino. I tempi devono essere coerenti con la serie storica dell'impresa e occorre che questa sia stata correttamente calcolata (a cura dell'imprenditore);</i>	1	SI	
<i>deducendo dai flussi così determinati gli investimenti previsti (sia quelli di mantenimento che quelli relativi alle iniziative industriali) e il pagamento delle imposte (a cura dell'imprenditore);</i>	1	SI	
<i>portando in conto l'effetto delle dismissioni di cespiti d'investimento e di altre operazioni straordinarie previste (a cura dell'imprenditore);</i>	1	SI	
<i>per semplicità, in luogo di quanto sopra indicato, le micro e le piccole imprese possono ricorrere alle sole grandezze economiche senza convertire in flussi di cassa. In tal caso occorre comunque:</i>			
<i>(i) verificare che l'ammontare degli investimenti di mantenimento sia adeguatamente espresso dagli ammortamenti (portando una rettifica in caso contrario);</i>	1	SI	

(ii) portare in conto l'effetto delle iniziative industriali previste;	1	SI
(iii) tenere conto della dismissione di cespiti e delle operazioni straordinarie programmate (a cura dell'imprenditore).	1	SI

Situazione al

31/12/2023

RIEPILOGO DELLE RISPOSTE	SI	NO
IL REQUISITO DELL'ORGANIZZAZIONE DELL'IMPRESA	100%	0%
RILEVAZIONE DELLA SITUAZIONE CONTABILE E DELL'ANDAMENTO CORRENTE	89%	11%
LE PROIEZIONI DEI FLUSSI FINANZIARI	79%	21%

B. Strumenti di gestione e controllo per la previsione tempestiva dell'emersione della crisi di impresa e per l'allerta interna e loro applicazione.

Al fine di prevedere tempestivamente l'emersione della crisi d'impresa, gli assetti di cui al punto precedente devono consentire di rilevare i dati e le informazioni di cui all'art. 3 comma 3, lett. a, b, c del CCI e conseguentemente il management ha implementato gli strumenti (prospettici e a consuntivo) che seguono con evidenza delle modalità con cui vengono gestiti:

B.1.) Strumenti per la prevenzione tempestiva dell'emersione della crisi di impresa.

i. L'elaborazione del budget economico e Finanziario con orizzonte temporale di 12 mesi (*Forecast*).

Il Budget economico viene aggiornato con cadenza annuale e quello Finanziario trimestralmente in occasione delle situazioni trimestrali e ogni qualvolta dal monitoraggio periodico emergessero squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario (Art. 3 CCI, cfr lett. iii), segnali di alert (art. 3 e 25-novies CCI e ISA 570) o incertezze sulla continuità di impresa (art. 3 CCI) piuttosto che eventi straordinari.

Eventuali eventi straordinari non previsti ma decisi dall'Organo amministrativo ne comporteranno l'aggiornamento preliminarmente all'assunzione della decisione stessa. Il Budget economico e il budget di tesoreria nonché i loro aggiornamenti vengono portati all'esame dell'Organo Amministrativo.

Strumento di pianificazione	durata	Aggiornamento	Approvazione
Budget economico e un budget di tesoreria	12 mesi	Annuale Economico e Trimestrale Tesoreria salvo: <ul style="list-style-type: none"> • squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario (Art. 3 CCI, cfr lett. iii), • segnali di alert (art. 3 e 25-novies CCI) • incertezze sulla continuità di impresa (art. 3 CCI) • eventi straordinari 	Organo Amministrativo

ii. La predisposizione di n. 3 situazioni periodiche trimestrali elaborate come previsto dall'OIC n. 30 (complete di stato patrimoniale, conto economico e scritture di rettifica e assestamento) comparate con lo stesso periodo intermedio dell'esercizio precedente per il **monitoraggio della gestione**. Le situazioni periodiche vengono portate all'esame dell'Organo Amministrativo.

iii.

Strumento di monitoraggio	Periodicità	Comparazione	Approvazione
Situazione di periodo elaborata come previsto dall'OIC n. 30.	Trimestrale	Con analogia situazione del periodo precedente	Organo Amministrativo

B.2) strumenti per l'allerta interna.

iv. Al Budget economico e di tesoreria vengono applicati:

- il DSCR (per la verifica delle sostenibilità dei debiti)

v. Alle situazioni periodiche di esercizio vengono applicati:

- un cruscotto di indicatori, quantitativi e/o qualitativi, derivati dal CCI e mutuati dalle *best practices* (indicatori di chiave finanziaria, gestionale ed altri - KPI) per il monitoraggio degli squilibri di carattere patrimoniale e/o economico-finanziario e delle situazioni alert di crisi;

vi. Al bilancio annuale:

- un cruscotto di indicatori, quantitativi e/o qualitativi, derivati dal CCI e mutuati dalle *best practices* (indicatori di chiave finanziaria, gestionale ed altri - KPI) per il monitoraggio degli squilibri di carattere patrimoniale e/o economico-finanziario e delle situazioni alert di crisi;
- un cruscotto di indicatori derivati dal CCI e mutuati dall'ISA 570 (indicatori di chiave finanziaria, gestionale ed altri - KPI) per il monitoraggio della continuità di impresa.

Indicatori Allerta Crisi d'Impresa

SEGNALI DI ALLARME		
Art. 3 e 25-novies del D.Lgs. 14/2019		
Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza in vigore dal 15/07/2022		
	<i>Soglia di allarme</i>	<i>Alert (SI/NO)</i>
DEBITI PER RETRIBUZIONI Art. 3 comma 4 lett. a)		
	Metà delle retribuzioni scadute da almeno 30 giorni	
DEBITI VERSO FORNITORI Art. 3, comma 4 lett. b)		
	Debiti v/fornitori scaduti da almeno 90 giorni	
DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI Art. 3, comma 4 lett. c)		
	Esposizioni scadute da più di 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma: 5% del totale delle esposizioni	
DEBITI PER CONTRIBUTI PREVIDENZIALI Art. 25-novies, comma 1 lett. a)		
1) IMPRESE CON LAVORATORI SUBORDINATI E PARASUBORDINATI		
	Contributi dovuti nell'anno precedente: 30% dei contributi dovuti nell'anno precedente	
	Contributi scaduti da oltre 90 giorni: 15.000,00 euro	
DEBITO I.V.A. Art. 25-novies, comma 1 lett. c)		

Debito I.V.A. scaduto e non versato, risultante dalla comunicazione dei dati delle liquidazioni periodiche: 10% del volume d'affari risultante dalla dichiarazione relativa all'anno precedente	
Volume d'affari risultante dalla dichiarazione relativa all'anno precedente: 5.000,00 euro	
DEBITI VERSO AGENTE DELLA RISCOSSIONE Art. 15 co. 2 lett. d)	
Crediti affidati per la riscossione, autodichiarati o definitivamente accertati, scaduti da oltre 90 giorni: euro 500.000,00 euro.	
DEBITI VERSO I.N.A.I.L. Art. 25-novies, comma 1 lett. b)	
Debito per premi assicurativi scaduto da oltre 90 giorni: 5.000,00 euro.	
PRINCIPIO DI REVISIONE ISA 570	

Esempi di eventi o circostanze che, considerati individualmente o nel loro complesso, possono far sorgere dubbi significativi sul presupposto della continuità aziendale. Il seguente elenco non è esaustivo e la presenza di uno o alcuni degli elementi riportati di seguito non implica necessariamente l'esistenza di un'incertezza significativa. (ISA 570)

Codici

**1=Continuità
incerta
2=Continuità
regolare**

Codice

INDICATORI FINANZIARI

Situazione di deficit patrimoniale o di capitale circolante netto negativo;		
<i>Note</i>		
Prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza senza che vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso; oppure eccessiva dipendenza da prestiti a breve termine per finanziare attività a lungo termine;		
<i>Note</i>		
Indizi di cessazione del sostegno finanziario da parte dei creditori;		
<i>Note</i>		
Bilanci storici o prospettici che mostrano flussi di cassa negativi;		
<i>Note:</i>		
Principali indici economico-finanziari negativi;		
<i>Note</i>		
Consistenti perdite operative o significative perdite di valore delle attività utilizzate per generare flussi di cassa;		
<i>Note: Il Bilancio 2020 è stato condizionato dalla Pandemia Covid-19</i>		
Difficoltà nel pagamento di dividendi arretrati o discontinuità nella distribuzione di dividendi;		
<i>Note</i>		
Incapacità di pagare i debiti alla scadenza;		
<i>Note</i>		
Incapacità di rispettare le clausole contrattuali dei prestiti;		
<i>Note</i>		
Cambiamento delle forme di pagamento concesse dai fornitori, dalla condizione "a credito" alla condizione "a pagamento alla consegna";		
<i>Note</i>		

Incapacità di ottenere finanziamenti per lo sviluppo di nuovi prodotti ovvero per altri investimenti necessari.		
<i>Note</i>		

INDICATORI GESTIONALI*Codice*

Intenzione della direzione di liquidare l'impresa o di cessare l'attività;		
<i>Note</i>		
Perdita di membri della direzione con responsabilità strategiche senza una loro sostituzione;		
<i>Note</i>		
Perdita di mercati fondamentali, di clienti chiave, di contratti di distribuzione, di concessioni o di fornitori importanti;		
<i>Note</i>		
Difficoltà con il personale;		
<i>Note</i>		
Scarsità nell'approvvigionamento di forniture importanti;		
<i>Note</i>		
Comparsa di concorrenti di grande successo.		

ALTRI INDICATORI*Codice*

Capitale ridotto al di sotto dei limiti legali o non conformità ad altre norme di legge;		
<i>Note</i>		
Procedimenti legali o regolamentari in corso che, in caso di soccombenza, possono comportare richieste di risarcimento cui l'impresa probabilmente non è in grado di far fronte;		
<i>Note</i>		
Modifiche di leggi o regolamenti o delle politiche governative che si presume possano influenzare negativamente l'impresa;		
<i>Note</i>		
Eventi catastrofici contro i quali non è stata stipulata una polizza assicurativa ovvero contro i quali è stata stipulata una polizza assicurativa con massimali insufficienti.		
<i>Note</i>		

Percentuale di risposte che segnalano una continuità incerta (codice 1)

INDICATORI FINANZIARI	
INDICATORI GESTIONALI	
ALTRI INDICATORI	

Il consiglio di amministrazione della Vostra Società in data 25 gennaio 2024 ha approvato il budget economico e il previsionale finanziario a 12 mesi dai quali emerge l'equilibrio economico e una situazione finanziaria florida come emerge dagli indici che di seguito si riportano:

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	422.526,22
Gestione corrente	458.466,00
Investimenti	-279.400,00
Pagamento TFR	-52.104,00
Numeratore	549.488,22
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,00

DSCR	1,56
INDICATORI DELLA CRISI (L)	
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)	3,40%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	53,07%
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Attivo a breve/Passivo a breve)	126,26%
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	2,92%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)	0,63%

Per quanto riguarda l'anno 2023 il consiglio di amministrazione della Vostra società nella seduta del 29 dicembre 2022 ha provveduto ad aggiornare l'organigramma aziendale, ad approvare il funzionigramma aziendale nel quale viene evidenziato il ruolo di ciascun collaboratore nella gestione della società, ad approvare il budget economico relativo all'anno 2023 e il budget di tesoreria a dodici mesi dal quale è emersa la capacità della vostra società di fare fronte ai pagamenti entro i termini di legge.

Il Consiglio di Amministrazione della società nel mese di giugno 2023 ha proceduto ad approvare una variazione del budget relativo all'anno 2023.

Nel corso dell'esercizio il CDA ha approvato le situazioni periodiche integrate con le scritture di assestamento e rettifica con i seguenti risultati:

Risultato al 30.03.2023 € 20.019,90

Risultato al 30.06.2023 € 92.823,40

Risultato al 30.09.2023 € 111.018,93

Di seguito si rimettono gli indicatori di crisi aziendale elaborati in base a quanto previsto dal documento emanato dal CNDCEC, sulla base della situazione di periodo e del budget di tesoreria:

Al 30 marzo 2023:

INDICATORI DELLA CRISI (L)	
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)	3,63%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	42,52%
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Attivo a breve/Passivo a breve)	119,73%
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	0,48%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)	0,42%
DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	795.891,41
Gestione corrente	542.675,00
Investimenti	-181.598,00
Entrate vendite cespiti	100.100,00
Rimborso depositi cauzionali	-27.000,00
Pagamento TFR	-80.000,00
Numeratore	1.150.068,41
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.164,00

DSCR	3,26
-------------	-------------

Al 30 Giugno 2023:

INDICATORI DELLA CRISI (L)	
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)	4,21%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	51,36%
Indice di liquidità (Attivo a breve/Passivo a breve)	110,85%
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Cash Flow/Attivo)	1,36%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)	0,66%
DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	599.501,49
Gestione corrente	555.379,00
Investimenti	-117.134,00
Entrate vendite cespiti	100.100,00
Rimborso depositi cauzionali	-27.000,00
Pagamento TFR	-25.000,00
Numeratore	1.085.846,49
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.164,00
DSCR	3,07

INDICATORI PROSPETTICI	30/06/2023	31/12/2022
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)	1.651.710	1.907.940
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)	-3.301.550	-1.421.488
Margine di disponibilità (Attività a breve – pass. correnti)	1.216.270	1.912.481
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)	122,93%	120,35%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)	126,10%	120,40%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)	65,83%	81,51%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)	33,93%	33,02%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100	1,88	1,95
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)	1,46%	8,90%

1. le retribuzioni del personale dipendente sono state pagate con regolarità e che non ci sono ritardi;
2. i debiti verso fornitori scaduti da almeno 90 giorni sono di ammontare inferiore a quello dei debiti non scaduti;
3. non risultano esposizioni nei confronti delle banche e degli altri intermediari finanziari, scadute da oltre 60 giorni;
4. gli affidamenti al momento non risultano utilizzati;

5. non sussistono debiti tributari scaduti e non versati alla data della verifica;
6. non sussistono debiti scaduti da oltre novanta giorni verso l'Agenzia delle Entrate Riscossione;
7. non sussistono debiti per contributi previdenziali scaduti da oltre 90 giorni;
8. non sussistono debiti per contributi assicurativi scaduti da oltre 90 giorni.

Al 30 settembre 2023

INDICATORI DELLA CRISI (L)			
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)		3,75%	
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)		56,49%	
Indice di liquidità (Attivo a breve/Passivo a breve)		128,55%	
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Cash Flow/Attivo)		2,02%	
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)		0,51%	
DSCR 1° METODO			
Liquidità iniziale		999.834,32	
Gestione corrente		705.261,00	
Investimenti		-117.134,00	
Pagamento TFR		-25.000,00	
Numeratore		1.562.961,32	
Flusso di rimborso delle rate dei mutui		-353.164,00	
DSCR		4,43	
INDICATORI PROSPETTICI		30/09/2023	31/12/2022
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)		1.697.903	1.907.940
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)		-2.817.740	-1.421.488
Margine di disponibilità (Attività a breve – pass. correnti)		1.827.447	1.912.481
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)		126,53%	120,35%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)		128,55%	120,40%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)		69,36%	81,51%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)		36,10%	33,02%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100		1,69	1,95
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)		1,74%	8,90%

1. le retribuzioni del personale dipendente sono state pagate con regolarità e che non ci sono ritardi;
2. i debiti verso fornitori scaduti da almeno 90 giorni sono di ammontare inferiore a quello dei debiti non scaduti;
3. non risultano esposizioni nei confronti delle banche e degli altri intermediari finanziari, scadute da oltre 60 giorni;

4. gli affidamenti al momento non risultano utilizzati;
5. non sussistono debiti tributari scaduti e non versati alla data della verifica;
6. non sussistono debiti scaduti da oltre novanta giorni verso l'Agenzia delle Entrate Riscossione;
7. non sussistono debiti per contributi previdenziali scaduti da oltre 90 giorni;
8. non sussistono debiti per contributi assicurativi scaduti da oltre 90 giorni.

Al 31 dicembre 2023

INDICATORI DELLA CRISI (L)	
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)	3,41%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	61,31%
Indice di liquidità (Attivo a breve/Passivo a breve)	128,53%
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Cash Flow/Attivo)	3,17%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)	0,84%
DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	422.526,22
Gestione corrente	458.466,00
Investimenti	-279.400,00
Pagamento TFR	-52.104,00
Numeratore	549.488,22
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,00
DSCR	1,56

INDICATORI PROSPETTICI	31/12/2023	31/12/2022
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)	2.063.461	1.907.940
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)	-970.341	-1.421.488
Margine di disponibilità (Attività a breve – pass. correnti)	2.068.742	1.912.481
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)	127,81%	120,35%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)	127,88%	120,40%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)	86,86%	81,51%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)	38,01%	33,02%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100	1,55	1,95
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)	2,26%	8,90%

SEGNALI DI ALLARME	
Art. 3 e 25-novies del D.Lgs. 14/2019	
Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza in vigore dal 15/07/2022	
<i>Soglia di allarme</i>	<i>Alert (SI/NO)</i>
DEBITI PER RETRIBUZIONI Art. 3 comma 4 lett. a)	

Metà delle retribuzioni scadute da almeno 30 giorni	NO
DEBITI VERSO FORNITORI Art. 3, comma 4 lett. b)	
Debiti v/fornitori scaduti da almeno 90 giorni	NO
DEBITI VERSO BANCHE E ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI Art. 3, comma 4 lett. c)	
Esposizioni scadute da più di 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualunque forma: 5% del totale delle esposizioni	NO
DEBITI PER CONTRIBUTI PREVIDENZIALI Art. 25-novies, comma 1 lett. a)	
1) IMPRESE CON LAVORATORI SUBORDINATI E PARASUBORDINATI	
Contributi dovuti nell'anno precedente: 30% dei contributi dovuti nell'anno precedente	NO
Contributi scaduti da oltre 90 giorni: 15.000,00 euro	NO
DEBITO I.V.A. Art. 25-novies, comma 1 lett. c)	
Debito I.V.A. scaduto e non versato, risultante dalla comunicazione dei dati delle liquidazioni periodiche: 10% del volume d'affari risultante dalla dichiarazione relativa all'anno precedente	NO
Volume d'affari risultante dalla dichiarazione relativa all'anno precedente: 5.000,00 euro	NO
DEBITI VERSO AGENTE DELLA RISCOSSIONE Art. 15 co. 2 lett. d)	
Crediti affidati per la riscossione, autodichiarati o definitivamente accertati, scaduti da oltre 90 giorni: euro 500.000,00 euro.	NO
DEBITI VERSO I.N.A.I.L. Art. 25-novies, comma 1 lett. b)	
Debito per premi assicurativi scaduto da oltre 90 giorni: 5.000,00 euro.	NO
PRINCIPIO DI REVISIONE ISA 570	

Esempi di eventi o circostanze che, considerati individualmente o nel loro complesso, possono far sorgere dubbi significativi sul presupposto della continuità aziendale. Il seguente elenco non è esaustivo e la presenza di uno o alcuni degli elementi riportati di seguito non implica necessariamente l'esistenza di un'incertezza significativa. (ISA 570)

		Codici	
		1=Continuità incerta 2=Continuità regolare	
INDICATORI FINANZIARI		Codice	
Situazione di deficit patrimoniale o di capitale circolante netto negativo;	Note	2	
Prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza senza che vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso; oppure eccessiva dipendenza da prestiti a breve termine per finanziare attività a lungo termine;	Note	2	
Indizi di cessazione del sostegno finanziario da parte dei creditori;	Note	2	
Bilanci storici o prospettici che mostrano flussi di cassa negativi;	Note:	2	
Principali indici economico-finanziari negativi;	Note	2	
Consistenti perdite operative o significative perdite di valore delle attività utilizzate per generare flussi di cassa;		2	

<i>Note: Il Bilancio 2020 è stato condizionato dalla Pandemia Covid-19</i>			
Difficoltà nel pagamento di dividendi arretrati o discontinuità nella distribuzione di dividendi;		2	
<i>Note</i>			
Incapacità di pagare i debiti alla scadenza;		2	
<i>Note</i>			
Incapacità di rispettare le clausole contrattuali dei prestiti;		2	
<i>Note</i>			
Cambiamento delle forme di pagamento concesse dai fornitori, dalla condizione "a credito" alla condizione "a pagamento alla consegna";		2	
<i>Note</i>			
Incapacità di ottenere finanziamenti per lo sviluppo di nuovi prodotti ovvero per altri investimenti necessari.		2	
<i>Note</i>			
INDICATORI GESTIONALI		<i>Codice</i>	
Intenzione della direzione di liquidare l'impresa o di cessare l'attività;		2	
<i>Note</i>			
Perdita di membri della direzione con responsabilità strategiche senza una loro sostituzione;		2	
<i>Note</i>			
Perdita di mercati fondamentali, di clienti chiave, di contratti di distribuzione, di concessioni o di fornitori importanti;		2	
<i>Note</i>			
Difficoltà con il personale;		2	
<i>Note</i>			
Scarsità nell'approvvigionamento di forniture importanti;		2	
<i>Note</i>			
Comparsa di concorrenti di grande successo.		2	
<i>Note</i>			
ALTRI INDICATORI		<i>Codice</i>	
Capitale ridotto al di sotto dei limiti legali o non conformità ad altre norme di legge;		2	
<i>Note</i>			
Procedimenti legali o regolamentari in corso che, in caso di soccombenza, possono comportare richieste di risarcimento cui l'impresa probabilmente non è in grado di far fronte;		2	
<i>Note</i>			
Modifiche di leggi o regolamenti o delle politiche governative che si presume possano influenzare negativamente l'impresa;		2	
<i>Note</i>			
Eventi catastrofici contro i quali non è stata stipulata una polizza assicurativa ovvero contro i quali è stata stipulata una polizza assicurativa con massimali insufficienti.		2	
<i>Note</i>			
Percentuale di risposte che segnalano una continuità incerta (codice 1)			
INDICATORI FINANZIARI		0%	
INDICATORI GESTIONALI		0%	

ALTRI INDICATORI**0%**

Con riferimento all'anno 2023 l'amministratore delegato con la periodicità prevista dall'art. 2481 del codice civile ha documentato il consiglio delle attività svolte nei sei mesi precedenti.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Stato Patrimoniale

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	884.654	13.002.797	3.733	13.891.184
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	203.279	4.343.961		4.547.240
Valore di bilancio	681.375	8.658.836	3.733	9.343.944
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.950	104.629	-	109.579
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	98.158	-	98.158
Ammortamento dell'esercizio	34.677	328.346		363.023
Altre variazioni	-	6.471	-	6.471
Totale variazioni	(29.727)	(315.404)	-	(345.131)
Valore di fine esercizio				
Costo	889.604	13.009.268	-	13.898.872
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	237.956	4.672.307		4.910.263
Valore di bilancio	651.648	8.336.961	3.733	8.992.342

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali costituite dalle "LICENZE D'USO", dalle "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI" e dalle IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI C/ACCONTI" sono state inserite in accordo e con il consenso del Collegio Sindacale.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	31.204	853.450	884.654
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	22.909	180.370	203.279
Valore di bilancio	8.295	673.080	681.375
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	4.950	-	4.950
Ammortamento dell'esercizio	2.669	32.008	34.677

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Totale variazioni	2.281	(32.008)	(29.727)
Valore di fine esercizio			
Costo	36.154	853.450	889.604
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.578	212.378	237.956
Valore di bilancio	10.576	641.072	651.648

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo e finanziati dalla vostra società, messi a reddito nell'anno 2014. In base all'art.2 della Convenzione repertorio n.69941 raccolta 20084 del 25/07/07 a rogito notaio Losito di Lucca, gli alloggi, di proprietà del Comune di Lucca restano nella disponibilità di ERP Lucca S.r.l. in comodato gratuito per un periodo di trent'anni; in questo periodo la Vostra società incassa i canoni dagli inquilini, sostiene le spese di manutenzione ordinaria e ammortizza in 30 anni il costo a suo tempo sostenuto per la realizzazione degli stessi finanziato dalla società.

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo e finanziati dalla vostra società, messi a reddito nell'anno 2014. In base all'art.2 della Convenzione repertorio n.69941 raccolta 20084 del 25/07/07 a rogito notaio Losito di Lucca, gli alloggi, di proprietà del Comune di Lucca restano nella disponibilità di ERP Lucca S.r.l. in comodato gratuito per un periodo di trent'anni; in questo periodo la Vostra società incassa i canoni dagli inquilini, sostiene le spese di manutenzione ordinaria e ammortizza in 30 anni il costo a suo tempo sostenuto per la realizzazione degli stessi finanziato dalla società.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	12.594.484	5.630	402.683	13.002.797
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.005.896	5.630	332.435	4.343.961
Valore di bilancio	8.588.588	-	70.248	8.658.836
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	103.191	-	1.438	104.629
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	98.158	-	-	98.158
Ammortamento dell'esercizio	301.437	-	26.909	328.346
Altre variazioni	5.032	-	1.439	6.471
Totale variazioni	(291.372)	-	(24.032)	(315.404)
Valore di fine esercizio				
Costo	12.599.516	5.630	404.122	13.009.268
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.307.333	5.630	359.344	4.672.307
Valore di bilancio	8.292.183	-	44.778	8.336.961

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2023, è di euro 8.336.961,27.

Gli incrementi dei terreni e fabbricati, registrati per acquisizioni nell'anno 2023 pari ad Euro 103.190,68, sono riferiti per Euro 2.496,00 alla sostituzione degli infissi del fondo in Castelnuovo di Garfagnana per Euro 100.694,68 alla manutenzione straordinaria sugli immobili patrimonio di edilizia agevolata e convenzionata.

L'importo indicato nelle dismissioni, pari ad Euro 98.157,60 (al lordo del relativo fondo ammortamento di Euro 45.826,53, come inserito in altre variazioni), è riferito alla vendita dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Camaione, Via Gusceri n. 51, al Comune di Camaione per il prezzo di Euro 100.100,00. L'operazione, avvenuta in data 25/10/2023 dinnanzi al Segretario Generale del Comune di Camaione, come risulta da Suo Repertorio n. 17.324 e da atto registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Viareggio in data 26/10/2023 serie 1T numero 005268, per la quale Erp ha emesso fattura di vendita, n. 1/AI, ha generato una plusvalenza di Euro 47.768,93, annotata negli altri componenti positivi. Tale importo, debitamente riconciliato con il libro cespiti, corrisponde alla differenza tra il prezzo di vendita indicato in atto ed il valore contabile del cespite di riferimento di Euro 52.331,07 (=98.157,60-45.826,53).

Immobilizzazioni finanziarie

Il valore delle immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio risulta pari ad euro 3.732,81.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	3.733	3.733	3.733
Totale crediti immobilizzati	3.733	3.733	3.733

Sono costituite da depositi cauzionali versati al momento di attivazione di determinati contratti di fornitura con utilizzo durevole.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	3.733

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 5.280,83** così dettagliato:

1) Materiale di consumo e cancelleria euro 5.280,83

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	4.541	740	5.281
Totale rimanenze	4.541	740	5.281

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio è pari a euro 4.281.464,54 al netto del fondo svalutazione di euro 771.696,23; il valore contabile è quindi di euro **5.053.160,77**.

I crediti sono interamente da riferire e comprendere nel territorio italiano e pertanto non si provvede alla loro suddivisione per area geografica.

L'importo dei crediti iscritti al valore nominale è costituito dalle seguenti voci:

- *Crediti v/assegnatari* – costituita principalmente dagli importi non riscossi dagli assegnatari nel periodo antecedente al 1/04/2004 (morosità ex ATER)
euro 151.624,94
- *Crediti per competenze tecniche da riscuotere dalla Regione* - compenso per le attività di progettazione e direzione lavori maturato da ERP Lucca S.r.l. su diversi interventi liquidato in occasione dell'approvazione del Quadro Tecnico Economico di collaudo da parte della Regione Toscana euro 488.344,95
- *Crediti verso Enti previdenziali e tributari per imposte anticipate* euro 248.099,38
- *Crediti verso clienti per locazioni immobili di proprietà, e fatturazione altri compensi di Erp Lucca S. r.l.* euro 458.675,22
- *Crediti verso Comuni Lode* – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio
euro 1.689.694,79
- *Fatture e note di credito da emettere verso i Comuni per riaddebito saldo spese anno 2023 e altre competenze* euro 630.419,57
- *Crediti verso fondo vincolato dei Comuni LODE* - maggiori somme che dal 2004 Erp Lucca Srl ha incassato in nome e per conto di alcuni comuni soci rispetto a quanto dovuto dai Comuni stessi alla Vostra società per il pagamento delle competenze a loro carico come da accordo concessorio; questo credito trova corrispondenza in un conto di debito relativo a spese future che Erp Lucca Srl sarà chiamata a sostenere negli anni futuri in accordo con i comuni soci interessati. Tale meccanismo è conseguenza del fatto che **le somme in questione risultano vincolate e da destinare ai sensi dell' art.23 della LRT 96/96 ad interventi di “riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso”**; Euro 782.463,00
- *Crediti verso altri* per euro 603.838,92 di cui si procede a dare notizia delle poste più rilevanti:
 - i. Importi anticipati per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie in attesa di rimborso da parte degli enti finanziatori per euro 17.190,15
 - ii. Importo ancora dovuto da acquirenti di alloggi e fondi di proprietà ERP Lucca srl con contratto regolato da patto di futura vendita, ricalcolato alla fine di ogni esercizio in base all'importo complessivo dei bollettini emessi nel corso dell'anno
euro 277.304,25
 - iii. Credito relativo a somme pagate in eccesso sul cantiere di edilizia sovvenzionata Viareggio – La Migliarina euro 250.605,84

Fondo svalutazione crediti

Il valore del fondo al 31/12/2023 è pari ad euro **771.696,23**.

Il fondo si compone di una quota civilistica per euro 678.173,09 e una quota fiscalmente rilevante per euro 93.523,14 così costituita:

- i. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio corrente nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 17.283,42
- ii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2022 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 21.854,39

- iii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2021 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 17.270,79
- iv. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2020 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 18.112,68
- v. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2019 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 19.018,92
- vi. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2018 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 24.167,02
- vii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2017, nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 30.300,00
- viii. utilizzi dell'anno 2019, 2020 e 2021 e 2022 euro – 45.869,21
- ix. utilizzo anno corrente euro -8.614,87

Il fondo rischi su crediti è riferito per euro 117.335,36 ai crediti verso assegnatari ex Ater; per euro 379.759,46 ai crediti verso clienti per fondi/alloggi di proprietà ERP Lucca s.r.l. e per fatture per altri addebiti; per euro 274.601,41 agli altri crediti, di cui si evidenziano i 250.605,84 euro per la svalutazione del credito relativo a un contenzioso con la ditta appaltatrice del cantiere di edilizia sovvenzionata Viareggio – La Migliarina.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	3.792.987	(1.393.957)	2.399.030	2.399.030	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	70.874	(4.255)	66.619	66.619	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	165.819	15.661	181.480			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.209.238	425.098	1.634.336	1.397.118	237.218	135.698
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.238.918	(957.453)	4.281.465	3.862.767	237.218	135.698

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti secondo area geografica è riportata nelle tabelle seguenti (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti con obbligo di retrocessione a termine

In calce si elencano, distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei crediti, iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie, relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2023 risultano pari ad euro **4.959.190,18**

È necessario precisare che la cifra sopra indicata comprende anche somme quali:

- i. Incasso dei ratei delle vendite relative alla Legge 560/93 per l'anno 2023 e alla legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia

euro 415.703,76

- ii. Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori euro 2.211.590,89
- iii. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 1.041.458,22

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.966.277	(1.007.087)	4.959.190
Totale disponibilità liquide	5.966.277	(1.007.087)	4.959.190

Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi a fine esercizio di euro 480.675,22 così dettagliato:

- Risconti attivi euro 429.394,86
- Ratei attivi euro 51.280,36

L'importo dei **risconti attivi** pari a 429.394,86 è composto per Euro 87.387,27 dal pagamento anticipato delle polizze assicurative di competenza 2024, per Euro 325.430,06 da spese anticipate da ERP Lucca srl per la ristrutturazione di immobili danneggiati da eventi straordinari per i quali è necessario completare l'iter di definizione del sinistro, per Euro 6.952,21 relativi a spese sostenute nel 2023 ma di competenza 2024 come aggiornamento e manutenzione software, bolli auto, abbonamenti giornali e riviste, anticipazioni pagate al Condominio da riaddebitare agli inquilini, spese di accatastamento a carico dei Comuni; per Euro 5.572,47 relativo allo storno di un costo per il quale ERP Lucca srl è in attesa della definizione con un fornitore; per Euro 4.052,85 dovuta al pagamento dell'imposta ipotecaria e di bollo sui mutui imputata a conto economico in base alla durata del finanziamento.

L'importo dei **ratei attivi** pari a 51.280,36 è composto per Euro 12.860,00 da rimborsi assicurativi il cui iter si è concluso nel 2023 ma liquidati sul conto corrente nel 2024, per Euro 38.420,36 per interessi attivi sui conti correnti di ERP Lucca srl relativi all'anno 2023 e accreditati nel 2024.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	35.781	15.499	51.280
Risconti attivi	314.640	114.755	429.395
Totale ratei e risconti attivi	350.421	130.254	480.675

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.010.000	-	-	-		2.010.000
Riserve di rivalutazione	375.910	-	-	(174.845)		201.065
Riserva legale	31.866	27.880	-	-		59.746
Altre riserve						
Varie altre riserve	3.292.028	529.712	-	-		3.821.740
Totale altre riserve	3.292.028	529.712	-	-		3.821.740
Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	174.845	-		174.845
Utile (perdita) dell'esercizio	557.592	-	-	(557.592)	145.234	145.234
Totale patrimonio netto	6.267.396	557.592	174.845	(732.437)	145.234	6.412.630

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Patrimonio da conferimento	2.906.070
Riserva Straordinaria	915.670
Totale	3.821.740

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	2.010.000	Conferimento	B	-
Riserve di rivalutazione	201.065	Capitale	B	-
Riserva legale	59.746	Utili	B	-
Altre riserve				
Varie altre riserve	3.821.740	Capitale/Utili	A B C	3.821.740
Totale altre riserve	3.821.740			3.821.740
Utili portati a nuovo	174.845	Utili	A B C	174.845
Totale	6.267.396			3.996.585
Quota non distribuibile				2.906.070
Residua quota distribuibile				1.090.515

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

L'importo indicato negli "utili portati a nuovo" corrisponde al valore contabile della rivalutazione effettuata ai soli fini civilistici ai sensi del D.L. 185/2008, al 31/12/2023, al netto del relativo fondo imposte differite. In analogia con quanto disposto dall'ultima parte del comma 5 dell'articolo 2423 del codice civile, laddove stabilisce che *gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in*

misura corrispondente al valore recuperato, l'importo di Euro 201.065, indicato nella riserva di rivalutazione non è distribuibile, mentre Euro 174.845 è l'ammontare della riserva di rivalutazione che può essere considerata libera ed essere distribuita ai soci, dal momento che il maggior valore dei beni è stato recuperato attraverso il processo di ammortamento e, come avvenuto nel 2023, mediante una cessione.

Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 518.650,83 comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 40.657,88;
- b) Altri fondi per rischi e oneri per euro 477.992,95.

Il fondo imposte differite nell'anno 2023 è stato ridotto di euro 3.013,52 per la quota di incidenza dell'esercizio di Ires e Irap, rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione del patrimonio della società ai soli fini civilistici così come previsto ex D.L. 185/2008, considerando la vendita dell'immobile rivalutato di Via Gusceri, Camaiore. L'importo sul quale è stato applicato il carico fiscale pari al 16,82% (12% a titolo di IRES e 4,82% a titolo di IRAP) è dato dalla somma degli ammortamenti in deducibili sulla rivalutazione degli altri immobili, pari ad Euro 13.184,92, dall'ammortamento in deducibile 2023 di Via Gusceri di Euro 199,81 e dal valore contabile dello stesso, al 25/10/2023, di Euro 4.531,57, per un totale di Euro 17.916,30.

Altri fondi per rischi e oneri

Nel corso dell'anno 2023 il fondo è stato utilizzato per euro 109,49 a seguito di un pagamento al curatore fallimentare della MI.AM. Srl effettuato in base alla sentenza 69/2019 del 2019 della causa sui 36 alloggi di edilizia sovvenzionata. Per quanto riguarda l'incremento del fondo lo stesso è stato adeguato ai possibili costi di ripristino alloggi di proprietà di Erp Lucca Srl a fine locazione per Euro 40.000,00 e per l'affidamento ad un legale per la rappresentanza e difesa di un dipendente della società nel procedimento penale nr. 1843/30 Procura della Repubblica presso il Tribunale di Lucca per Euro 1.794,00. Al 31/12/2023 il fondo in questione, risulta così dettagliato:

Causa Anacapri Erp Lucca	€ 6.943,90
Rischi generici contratti di servizio	€ 109.350,00
Causa cantiere Viareggio La Migliarina	€ 14.500,00
Causa 36 All. convenzionata AEDARS	€ 13.920,00
Lavori Piazzale Ariosto Q.ri Social	€ 250.000,00
Causa BIIS - Banca Intesa	€ 19.000,00
Fondi oneri Recupero morosità alloggi agevolata	€ 22.485,05
Fondo rischi ripristino alloggi di proprietà Erp a fine locazione	€ 40.000,00
Causa ex dipendente cessato	€ 1.794,00
TOTALI	€ 477.992,95

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	43.671	-	436.308	479.979
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0	0

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	0	0
Valore di fine esercizio	-	40.658	-	477.993	518.651

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2023 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta a **euro 614.665,10**. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2022:

- i. Accantonamento anno 2023 per i dipendenti in servizio euro 56.785,06
- ii. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 1.969,28
- iii. Corresponsione della quota di TFR ai dipendenti che hanno cessato il rapporto lavorativo con la Vostra società o hanno richiesto anticipi durante l'anno 2023 euro 66.904,44

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	626.754
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	110.618
Utilizzo nell'esercizio	68.874
Totale variazioni	41.744
Valore di fine esercizio	614.665

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	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	3.416.875	(1.189.640)	2.227.235	321.468	1.905.767	497.009
Debiti verso fornitori	1.795.208	(923.309)	871.899	871.899	-	-
Debiti tributari	45.790	41.322	87.112	87.112	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	70.204	(15.939)	54.265	54.265	-	-
Altri debiti	6.151.888	(186.956)	5.964.932	5.964.932	-	-
Totale debiti	11.479.965	(2.274.522)	9.205.443	7.299.676	1.905.767	497.009

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare:

A. Nella voce *Debiti v/banche* si portano alla vostra attenzione i mutui contratti dalla Vostra società con i seguenti istituti di credito:

- a) Banco di Lucca per la costruzione di un fabbricato di 36 alloggi di edilizia convenzionata

euro 897.304,03

b) Banco di Lucca per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata

euro 789.627,55

c) Banca Intesa, per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata euro 249.076,27

d) Banca Intesa, per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata euro 291.227,64

B. Nella voce *Altri debiti* si portano alla vostra attenzione quelli maggiormente rilevanti:

i. Debito nei confronti dei Comuni del LODE per incassi di affitti ancora da riversare

euro 422.109,37

ii. Il debito verso la Gestione Speciale (di totali Euro 526.780,46) per:

a. Somme incassate dalla vostra società dagli inquilini che hanno acquistato un alloggio ai sensi della L. 560/93 e che la Vostra società dovrà procedere a riversare sul conto della Gestione Speciale presso la Banca d'Italia; euro 141.367,54

b. Somme incassate dalla vostra società dagli inquilini che hanno acquistato un alloggio ai sensi della L. 5/2014 e che la Vostra società dovrà procedere a riversare sul conto della Gestione Speciale presso la Banca d'Italia al fine di procedere alla localizzazione di interventi di manutenzione straordinaria sul Vostro patrimonio abitativo;

euro 257.882,82

c. Somme da versare sul conto di gestione speciale presso la Regione Toscana per le finalità di cui all' art. 29 della L.560/93 euro 127.530,10

iii. Somme incassate dalla Regione Toscana per interventi sul patrimonio abitativo ancora da liquidare alle imprese affidatarie euro 2.500.428,89

iv. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 525.309,59

Sono inoltre presenti debiti verso dipendenti per il rinnovo contrattuale per gli anni 2022-2023.

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

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	497.009	1.936.007	291.228	2.227.235	6.978.208	9.205.443

	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.936.007	291.228	2.227.235	-	2.227.235
Debiti verso fornitori	-	-	-	871.899	871.899
Debiti tributari	-	-	-	87.112	87.112
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	54.265	54.265
Altri debiti	-	-	-	5.964.932	5.964.932
Totale debiti	1.936.007	291.228	2.227.235	6.978.208	9.205.443

Ratei e risconti passiviL'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 1.967.564,26**.

I risconti passivi sono pari a euro 1.850.590,26 e si riferiscono per la quasi totalità:

1. Alla parte residua del Contributo erogato dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca-Pontetetto nell'ambito del Contratto di Quartiere II. Il valore è stato ridotto di euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale con un saldo al 31.12.2023 pari a euro 1.845.811,52
2. Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2023 di competenza dell'anno 2024

euro 4.001,76

I ratei passivi sono pari a euro 116.974,00 si riferiscono per euro 107.142,78 alla produttività anno 2023 e compenso ai dipendenti per incentivo per funzioni tecniche anno 2022 e 2023 di cui all'art 113 D.lgs 50/2016 da liquidare nel corso del 2024, per euro 1.099,30 ad interessi e competenze su conti correnti, per Euro 6.430,00 da rimborsi assicurativi il cui iter si è concluso nel 2023 ma liquidati sul conto corrente nel 2024, per Euro 1.235,00 per contributi Anac periodo settembre/dicembre 2023, per Euro 55,64 per pagamento notifiche atti anno 2023, per Euro 214,00 per imposta di bollo su fatture elettroniche IV° trimestre 2023, per Euro 434,06 autoliquidazione Inail, per Euro 204,65 importo Sim aziendali Fastweb di dicembre 2023 e per Euro 158,57 pagamento RC Patrim. Polizza BE000059456-LB verificatore Lucca.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	2.050.007	(82.443)	1.967.564
Totale ratei e risconti passivi	2.050.007	(82.443)	1.967.564

A. Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 1.967.564,26**.

I risconti passivi sono pari a euro 1.850.590,26 e si riferiscono per la quasi totalità:

1. Alla parte residua del Contributo erogato dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca-Pontetetto nell'ambito del Contratto di Quartiere II. Il valore è stato ridotto di euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale con un saldo al 31.12.2023 pari a euro 1.845.811,52
2. Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2023 di competenza dell'anno 2024

euro 4.001,76

I ratei passivi sono pari a euro 116.974,00 si riferiscono per euro 107.142,78 alla produttività anno 2023 e compenso ai dipendenti per incentivo per funzioni tecniche anno 2022 e 2023 di cui all'art 113 D.lgs 50/2016 da liquidare nel corso del 2024, per euro 1.099,30 ad interessi e competenze su conti correnti, per Euro 6.430,00 da rimborsi assicurativi il cui iter si è concluso nel 2023 ma liquidati sul conto corrente nel 2024, per Euro 1.235,00 per contributi Anac periodo settembre/dicembre 2023, per Euro 55,64 per pagamento notifiche atti anno 2023, per Euro 214,00 per imposta di bollo su fatture elettroniche IV° trimestre 2023, per Euro 434,06 autoliquidazione Inail, per Euro 204,65 importo Sim aziendali Fastweb di dicembre 2023 e per Euro 158,57 pagamento RC Patrim. Polizza BE000059456-LB verificatore Lucca.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Conto Economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

A. Valore della produzione

1. I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 3.012.858,32 sono così costituiti:
 - i. Compenso per la gestione degli immobili come stabilito dal Contratto di Servizio con i comuni del LODE Lucchese euro 2.265.866,64
 - ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 34.386,75
 - iii. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie; euro 228.803,52
 - iv. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 421.301,41
 - v. Compenso per la gestione del progetto "Quartieri Social" maturato nel corso dell'anno 2023 in base alla convenzione di servizio stipulata con il Comune di Lucca euro 62.500,00
2. e 3) Non sono presenti variazioni delle Rimanenze su lavori in corso.
4. Non sono presenti Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.
5. Gli altri ricavi e proventi per euro 224.574,62 sono dovuti principalmente:
 - i. Fatturazione del Diritto di Prelazione agli acquirenti che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo imposto dalla Regione Toscana (lo stesso importo si ritrova nei costi all'interno della categoria "Oneri diversi di Gestione") euro 70.489,10
 - ii. Plusvalenza per la vendita del fondo di proprietà di Erp al Comune di Camaiore Euro 47.768,93
 - iii. Sopravvenienze attive derivanti dalla chiusura di partite di fornitori euro 10.835,32
 - iv. Rimborsi assicurativi euro 3.220,00
 - v. contributi in conto impianti (quota parte del contributo sui 50 alloggi agevolata) euro 79.106,21

B. Costi della produzione

L'importo totale risulta pari ad euro 2.949.902,13:

6. Costi per cancelleria e materiale di consumo euro 5.303,54
7. I costi per servizi ammontano ad euro 532.988,33 e risultano composti principalmente da:
 - i. Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società euro 55.421,67
 - ii. Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico euro 79.182,15
 - iii. Consulenze professionali euro 21.822,23
 - iv. Servizi di mediazione euro 40.000,00

- v. Spese e consulenze legali euro 19.828,17
 - vi. Compenso e altri oneri C.D.A. euro 27.589,47
 - vii. Compenso amministratore delegato gestione Q.ri Social euro 29.200,00
 - viii. Compenso per componenti del Collegio Sindacale e ODV euro 23.920,00
 - ix. Trasferte, buoni pasto a dipendenti e formazione del personale euro 23.019,57
 - x. Spese postali e telefoniche euro 26.494,02
 - xi. Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto euro 40.860,02
 - xii. Spese di aggiornamento e manutenzione software euro 30.044,63
 - xiii. Assicurazioni obbligatorie e non euro 14.178,30
 - xiv. Costi per pulizia e consumi Sede euro 42.563,64
 - xv. Altri costi per servizi euro 21.775,50
 - xvi. Oneri bancari euro 11.973,34
 - xvii. Compenso tirocinanti euro 6.800,00
 - xviii. Spese manutenzione sede euro 7.596,95
 - xix. Gestione automezzi e pedaggi euro 5.711,38
8. Costi per godimento beni di terzi per i canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici euro 3.632,05
9. Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari ad euro 1.746.716,59. Al 31.12.2023 il si compone di n. 38 unità di cui 4 part/time e 3 dipendenti a tempo determinato, così ripartiti per livello: n.1 unità inquadrata come Dirigente, n.2 unità di livello A1, n.7 unità di A3, n. 26 unità di livello B, n. 2 unità di livello C.
- ERP Lucca S.r.l. si è avvalsa nel corso dell'anno della collaborazione di 2 giovani che hanno aderito al progetto denominato "Giovani SI" della Regione Toscana; entrambi hanno avviato il percorso nel mese di ottobre 2023 e termineranno ad aprile 2024. In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse al carico amministrativo dell'ufficio Manutenzione Ordinaria Pronto Intervento e dell'ufficio Patrimonio e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.
- Il costo sostenuto è così suddiviso:
- i. salari e stipendi euro 1.111.790,83
 - ii. oneri sociali euro 357.128,97
 - iii. costo stimato di competenza 2023 per il rinnovo contrattuale del periodo 2022-2024 comprensivo di oneri sociali euro 70.000,00
 - iv. TFR euro 80.251,05
 - v. rivalutazione TFR euro 11.583,94
 - vi. previdenza complementare a carico dell'azienda euro 18.783,02
 - vii. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo euro 13.985,64
 - viii. costo per la produttività e incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dgls 50/2016 euro 82.142,78
 - ix. altri costi euro 1.050,36
10. Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 426.132,64 suddivisi tra:
- a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, euro 34.675,27
 - b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali, euro 374.173,95
 - d) accantonamento al fondo svalutazione crediti, euro 17.283,42

Gli importi sopra riportati si riferiscono a quanto dettagliato nello specifico prospetto predisposto a commento della voce Immobilizzazioni nel gruppo delle Attività. Si precisa che ai soli fini del calcolo dell'imposta sui redditi (IRES) sono state effettuate le riprese degli ammortamenti non fiscalmente deducibili di autoveicoli e telefonia e quelli, indeducibili, relativi alle immobilizzazioni costituenti beni patrimonio. Rientrano nella fattispecie dei beni patrimonio gli immobili che non costituiscono né beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa. Ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati così come previsto dal D.L. 185/2008.

11. La variazione delle rimanenze di materiale di consumo è pari ad euro – 739,53 per le rimanenze della cancelleria;
14. Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 194.074,51 tra i quali si segnalano:
- i. Estinzione diritto di prelazione euro 70.489,10
L'estinzione del diritto di prelazione si riferisce alla contropartita del versamento alla Regione Toscana di quanto fatturato agli acquirenti di alloggi pubblici che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo nei confronti del Comune, come già esposto negli Altri Ricavi e Proventi.
 - ii. Contributi associativi euro 20.251,45
 - iii. I.M.U. euro 68.931,16
 - iv. Tassa smaltimento rifiuti euro 7.968,39
 - v. Contributi di bonifica euro 3.159,51
 - vi. Imposta di registro e di bollo euro 11.491,19
 - vii. Sopravvenienze passive euro 8.427,88

C. Proventi ed oneri finanziari

16. L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 44.241,91 ed è costituito da interessi su depositi bancari, rate ammortamento per alloggi venduti con patto di futura vendita e 1/5 del 10% del SuperBonus.
17. L'ammontare degli oneri finanziari è di euro 102.650,37, di cui euro 82.827,80 per interessi passivi su mutui ed euro 19.446,04 per interessi passivi su anticipazione Quartieri Social.

II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 229.122,35

20. Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 83.888,39 costituite da:

- a) Imposte correnti IRES e IRAP euro 102.562,84
- b) Imposte anticipate e differite euro – 18.674,45

A. Crediti tributari compensati	Ammontare
Acconti IRES	33.994
Acconti IRAP	19.039
Ritenute subite	3.787
Totale	56.820
B. Debiti tributari compensati	Ammontare
Debiti IRES	37.781

Debiti IRAP	19.039
Totale	56.820

Il debito verso l'Erario per Ires ed Irap riporta l'importo già al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. La Società ha il diritto legale di procedere a detta compensazione che verrà effettuata in sede di dichiarazione dei redditi alle scadenze previste dalla normativa tributaria, in un unico pagamento.

Il RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 145.233,96.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	56.789	18.720

Si fa presente che nel costo per gli amministratori della Società è compreso il compenso spettante al Presidente per la delega a lui assegnata dal Consiglio di Amministrazione, su richiesta espressa fatta dal socio Comune di Lucca, per la gestione del Contratto relativo ai “Quartieri Social San Concordio-San Vito” affidato alla Società dal Comune di Lucca e oggetto di una apposita convenzione di servizio, per un importo relativo all’anno 2023 di € 28.000,00 oltre cap.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall’art. 2472, primo comma, n. 9) del codice civile si fa presente che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale della società.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate sono perfezionate alle condizioni previste dal Contratto di Servizio e, per la parte relativa alla locazione di fondi di proprietà della Vostra società ad alcuni Comuni Soci a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi del n. 22-ter dell’art. 2427 c.c.

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

Non si evidenziano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio con ripercussioni sul bilancio al 31 dicembre 2023.

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

La società, al 31.12.2023, non ha strumenti finanziari derivati.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

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

SOMME VERSATE DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI A ERP LUCCA SRL - CF 92033160463			DATA
SOGGETTO EROGANTE	SOMMA INCASSATA	CAUSALE	
REGIONE TOSCANA	579.180,94	EROGAZIONE 75% DGRT N. 648 ann. 2022 DEL 25/5/2020 PER ALLOGGI DI RISULTA	09/02/2023
REGIONE TOSCANA	193.060,31	SALDO 25% DGRT N. 648 ann. 2022 DEL 25/5/2020 PER ALLOGGI DI RISULTA	11/12/2023
REGIONE TOSCANA	26.165,75	EROGAZIONE EX L. 560/93 MESE DI AGOSTO 2023	07/09/2023
REGIONE TOSCANA	13.183,98	EROGAZIONE EX L. 457/78 BIMESTRE LUGLIO/AGOSTO 2023	28/09/2023
REGIONE TOSCANA	31.432,62	EROGAZIONE FONDI EX L.80/2014	06/12/2023
REGIONE TOSCANA	18.001,73	EROGAZIONE FONDI EX L.80/2014	07/12/2023
REGIONE TOSCANA	290.819,72	SECONDA EROGAZIONE 15% PNIC1 – PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE	22/09/2023
REGIONE TOSCANA	218.712,71	SECONDA EROGAZIONE 15% PNIC2 – PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE	28/11/2023
REGIONE TOSCANA	238.682,97	SECONDA EROGAZIONE 15% PNIC3– PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE	16/10/2023
REGIONE TOSCANA	181.652,51	SECONDA EROGAZIONE 15% PNIC4– PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE	28/11/2023
REGIONE TOSCANA	197.398,31	SECONDA EROGAZIONE 15% PNIC5– PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE	08/11/2023
REGIONE TOSCANA	3.675,90	EROGAZIONE FONDI MOROSITA' INCOLPEVOLE	30/01/2023

Relazione sul governo societario ai sensi dell'art.6 comma 4 del D.Lgs n.175/2016

La relazione sul governo societario verrà presentata all'assemblea dei soci in occasione dell'approvazione del bilancio.

Omissione Relazione Sulla Gestione ex art. 2428 punti 3 e 4

Con riferimento alle azioni proprie ed alle azioni o quote delle società controllanti si fa presente quanto segue:

- a) la Vostra società non possiede quote proprie in portafoglio;

b) la Vostra società non detiene né quote né azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

c) la Vostra società non ha né acquistato, né alienato quote proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

d) la Vostra società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

In considerazione delle informazioni fornite in relazione alle quote proprie e delle società controllanti, la società si è avvalsa della facoltà di omettere la relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile.

Rispetto dei limiti di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016

Con riferimento al contenimento delle spese di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016 declinato dall'assemblea di Lode con Delibera n. 11 del 2017 modificata con Delibera nr. 6 del 2019, il cui testo per semplicità di lettura si riporta integralmente

“1. Di procedere al contenimento delle spese di funzionamento di E.R.P. Lucca S.r.l., in costanza di servizi affidati/svolti, contraddistinte dalle voci del Conto Economico, di seguito indicate:

B 06) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

B 07) Costi per servizi

B 08) Costi per godimento di beni di terzi

B 09) Spese di personale

B 14) Oneri diversi di gestione

Mantenendole per ciascun esercizio entro la media del triennio precedente incrementata dal tasso di inflazione programmato indicato dal MEF nei documenti di programmazione economico-finanziaria annuale;

2. Di specificare che, ad integrazione e chiarimento di quanto indicato al punto 1:

2.1 è consentito l'incremento delle voci di costo interessate, in presenza di una crescita dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica registrata nell'anno di riferimento rispetto alla media dei ricavi del triennio precedente, in misura non superiore al tasso percentuale di crescita dei ricavi stessi.

2.2 saranno ammesse maggiori spese di funzionamento della società nell'eventualità in cui i singoli enti affidassero a E.R.P. Lucca S.r.l. incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto dal contratto di servizio, qui dando atto che tali maggiori spese dovranno interamente gravare sull'ente che deciderà di affidare il servizio aggiuntivo;

2.3 eventuali aumenti contrattuali non saranno considerati ai fini del rispetto delle limitazioni di spese come sopra indicate;

2.4 l'andamento delle spese di funzionamento dovrà essere rendicontato dagli organi amministrativi nell'ambito della nota integrativa al progetto di bilancio alla chiusura dell'esercizio.”

di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	Media del triennio	Adeguamento della MEDIA del triennio al Tasso di inflazione programmata
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	5.303,54	6.394,28	8.787,09	12.902,06	9.361,14	9.763,67
B7) Costi per servizi	490.398,23	603.386,70	539.430,69	651.399,52	598.072,30	623.789,41

B8) Costi per godimento beni di terzi	3.632,05	3.889,23	5.386,52	5.014,74	4.763,50	4.968,33
B9) Costi per il personale	1.746.716,59	1.748.652,58	1.610.000,59	1.639.691,40	1.666.114,86	1.737.757,80
B14) Oneri diversi di gestione	194.074,51	180.931,36	170.560,59	205.501,64	185.664,53	193.648,10
TOTALI	2.440.124,92	2.543.254,15	2.334.165,48	2.514.509,36	2.463.976,33	2.569.927,31

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I I dati al 31 dicembre 2023 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i “Contratti Social San Concordio-San Vito”, finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: “Resta inteso che eventuali maggiori spese del funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.

In questo caso tali maggiori spese dovranno interamente gravare sulle finanze dell’ente che deciderà di affidare il servizio aggiuntivo”.

Il la voce Costi per il personale B9 è stata considerata per i 4 anni al lordo degli aumenti contrattualizzati.

Nota integrativa, parte finale

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2023.

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 145.233,96 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 7.261,70 a riserva legale e la restante parte pari a euro 137.972,26 a riserva straordinaria.

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche o annotazioni integrative al bilancio.

Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

Lucca 26 Marzo 2024

Il Presidente del C.D.A di E.R.P. Lucca s.r.l.
(Dott. Andrea Bertoncini)

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Andrea Bertoncini, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del DPR 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE

Ai Soci della società **Edilizia Residenziale Pubblica Lucca S.r.l.** (di seguito abbreviato "E.R.P. Lucca S.r.l."), C.F. 92033160463.

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2477 c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.".

A) Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società E.R.P. Lucca S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Il bilancio oggetto della revisione può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze:

Stato Patrimoniale		
Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022
Attività	€ 18.718.953	€ 20.904.101
Passività	-€ 12.306.323	-€ 14.636.705
Patrimonio Netto (escluso utile d'esercizio)	€ 6.267.396	€ 5.709.804
Utile/perdita d'esercizio	€ 145.234	€ 557.592
Conto Economico		
Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022
Valore della produzione	€ 3.237.433	€ 4.181.992
Costi della produzione	-€ 2.949.902	-€ 3.401.287
Differenza	€ 287.531	€ 780.705
Proventi e oneri finanziari	-€ 58.408	-€ 101.359
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	€ 0	€ 0
Risultato prima delle imposte	€ 229.123	€ 679.346
Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite, anticipate	-€ 83.889	-€ 121.754
Utile/perdita d'esercizio	€ 145.234	€ 557.592

Elementi a base del giudizio



Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio 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 d'esercizio, 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 d'esercizio 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 contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio 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 nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile 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 prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti 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, siamo tenuti 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 nostro giudizio. Le nostre 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;
- abbiamo 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;
- abbiamo 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 contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10

LTA AP



Ai sensi dell'articolo 2435-*bis*, commi 1 e 6 del Codice Civile, la società si è avvalsa dell'esonero dalla redazione della relazione sulla gestione, ragion per cui non sono state svolte le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia 720B in tema di coerenza della relazione sulla gestione.

L'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sul governo societario prescritta dall'art. 6, comma 4, D.Lgs. n. 175/2016 in un documento distinto dal bilancio d'esercizio, illustrando in essa il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, comma 2, nonché il monitoraggio e la verifica al 31 dicembre 2023 di tale rischio. La relazione è stata approvata dal consiglio di amministrazione in data 11 aprile 2024.

A nostro giudizio, la relazione sul governo societario è coerente con il bilancio d'esercizio della società "E.R.P. Lucca S.r.l." al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e, 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 dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e, acquisita e presa visione della sua relazione annuale, non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione e si rinvia alle osservazioni contenute nella citata relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate

dall'organo amministrativo, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c..

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

.B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c..

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Lucca 11 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

Firme

Dr.ssa Maria Grazia Lucchesi (Presidente con sede a Lucca)

Dr.ssa Alisia Del Grande (Sindaco effettivo con sede a Porcari)

Dr. Andrea Palestini (Sindaco effettivo con sede a Viareggio)



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Premesso che la Vostra società non rientra tra i soggetti obbligati a predisporre la Relazione sul governo societario ai sensi dell'art.6 comma 4 del D. Lgs 175/2016 in quanto società non soggetta a controllo, come previsto dall'art.2359 del codice civile richiamato all'art.2 comma 1 lettera m) dello stesso D. Lgs 175/2016, come da ultimo chiarito anche dalla sentenza n.1/2020 delle sezioni riunite della Corte dei Conti, al solo fine di fornire uno strumento capace di dare informazioni supplementari ai soci chiamati ad approvare il Bilancio al 31.12.2023, di seguito si rimette la relazione sul governo societario.

A. PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, CO. 2, D.LGS. 175/2016.

Ai sensi dell'art. 6, co. 2 del d.lgs. 175/2016:

“Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione di cui al comma 4”.

Ai sensi del successivo art. 14:

“Qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio di cui all'articolo 6, comma 2, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società a controllo pubblico adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento [co.2].

Quando si determini la situazione di cui al comma 2, la mancata adozione di provvedimenti adeguati, da parte dell'organo amministrativo, costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'articolo 2409 del codice civile [co.3].

Non costituisce provvedimento adeguato, ai sensi dei commi 1 e 2, la previsione di un ripianamento delle perdite da parte dell'amministrazione o delle amministrazioni pubbliche socie, anche se attuato in concomitanza a un aumento di capitale o ad un trasferimento straordinario di partecipazioni o al rilascio di garanzie o in qualsiasi altra forma giuridica, a meno che tale intervento sia accompagnato da un piano di ristrutturazione aziendale, dal quale risulti comprovata la sussistenza di concrete prospettive di recupero dell'equilibrio economico delle attività svolte, approvato ai sensi del comma 2, anche in deroga al comma 5 [co.4].

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio

o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]”.

In conformità alle richiamate disposizioni normative, l'organo amministrativo della Società ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale.

1. DEFINIZIONI.

1.1. CONTINUITÀ AZIENDALE

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis, cod. civ. che, in tema di principi di redazione del bilancio, al co. 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”.*

2

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -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.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

1.2. CRISI

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino*

che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni” (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all’art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come “lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l’insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l’azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;*
- crisi economica, allorché l’azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a “indicatori” e non a “indici” e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

1. Budget economico e il Budget di tesoreria
2. Situazioni trimestrali integrate con le scritture di assestamento e rettifica
3. Bilancio semestrale
4. Relazione sul governo societario che prevede:
 - analisi di indici e margini di bilancio;
 - analisi prospettica attraverso indicatori.

Copia dei documenti di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell’emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l’emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all’organo di controllo, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

In presenza di elementi sintomatici dell’esistenza di un rischio di crisi, l’organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l’assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all’art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L’organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l’aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell’art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L’organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all’approvazione dell’assemblea dei soci.

2.1. ANALISI DI INDICI E MARGINI DI BILANCIO.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Considerando il monitoraggio trimestrale dell'indice DSCR, si ritiene di poter procedere ad analisi che considerano un arco di tempo storico biennale (e quindi l'esercizio corrente e il precedente), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Per maggior chiarezza di lettura dei dati di seguito si riportano i dati dei bilanci dell'ultimo esercizio e del precedente.

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

Ativo		
	2023	2022
Cassa e banca	4.959.190	5.966.277
Totale liquidità immediata	4.959.190	5.966.277
Clienti	2.888.755	3.777.738
Ratei e risc. Attivi	480.675	350.421
Altri crediti a breve	1.155.492	1.190.086
Totale liquidità differita	4.524.922	5.318.245
Magazzino	5.281	4.541
Totale attività a breve	9.489.393	11.289.063
Imm. materiali	6.490.372	6.732.682
Imm. finanziarie	240.951	274.827
Imm. immateriali	651.648	681.375
Totale attività consolidate	7.382.971	7.688.884
Totale attivo riclassificato	16.872.364	18.977.947

Passivo e netto		
	2023	2022
Deb. v/fornitori	871.899	1.795.208
Deb. v/banche a breve	321.468	1.189.640
Altri debiti a breve	6.106.309	6.267.882
Ratei e risc. passivi	120.975	123.852
Passività a breve	7.420.651	9.376.582
Deb. v/banche	1.905.767	2.227.235
Deb. v/altri		
Fondo rischi	518.651	479.980
Fondo TFR	614.665	626.754
Passività consolidate	3.039.083	3.333.969
Patrimonio netto	6.412.630	6.267.396
Totale passivo riclassificato	16.872.364	18.977.947

(Si precisa che i dati vengono esposti epurando lo Stato patrimoniale dalla quota del contributo dei 50 alloggi oltre ai bonus edilizi)

Conto Economico scalare riclassificato

	2023	2022
ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.012.858	3.021.052
altri ricavi e proventi	224.575	1.160.940
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.237.433	4.181.992
costi per materie prime e merce	-5.304	-6.394
(+/-) var. rim. mat. prime e merce	740	-291
costi per servizi	-532.988	-737.388
costi per godimento beni di terzi	-3.632	-3.889
MARGINE DI CONTRIBUZIONE (MDC)	2.696.249	3.434.030
costi del personale	-1.746.717	-1.748.652
oneri diversi di gestione	-194.074	-180.932
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	755.458	1.504.446
amm. immobilizzazioni immateriali	-34.675	-35.712
amm. immobilizzazioni materiali	-374.174	-374.690
accantonamenti e svalutazioni	-59.078	-313.339
REDDITO OPERATIVO	287.531	780.705
proventi finanziari	44.242	9.765
oneri finanziari	-102.650	-111.124
proventi straordinari		
oneri straordinari		
RISULTATO ANTE IMPOSTE	229.123	679.346
(+/-) imposte correnti e differite	-83.889	-121.754
RISULTATO NETTO	145.234	557.592

2.2. INDICI

La Società ha individuato i seguenti indicatori per l'analisi delle performance:

	2023	2022	Dif érenze
Margine di tesoreria	2.063.461	1.907.940	155.521
Liq. Immediate (+)	4.959.190		
Liq. Dif érite (+)	4.524.922		
Pass. A breve (-)	7.420.651		
Margine di strut tura	-970.341	-1.421.488	451.147
Cap. proprio (+)	6.412.630		
Immob. Net t (-)	7.382.971		
Margine di disponibilit à	2.068.742	1.912.481	156.261
At tività a breve (+)	9.489.393		
Pass. Corrent i(-)	7.420.651		
Indice di liquidità	127,81%	120,35%	7,46%
Liq. Immediate (+)	4.959.190		
Liq. Dif érite (+)	4.524.922		
Pass. Corrent i	7.420.651		
Indice di disponibilit à	127,88%	120,40%	7,48%
At tività a breve	9.489.393		
Pass. corrent i	7.420.651		
Indice di copertura delle immobilizzazioni	86,86%	81,51%	5,35%
Cap. Proprio	6.412.630		
At tivo Immobilizzato net t	7.382.971		
Indipendenza f nanziaria	38,01%	33,02%	4,99%
Cap. Proprio	6.412.630		
Tot. At tivo	16.872.364		
Leverage	1,55	1,95	-0,40
Tot font id f nziamento (tot passivo - cap sociale - f/do rischi)	9.941.083		
Cap Proprio	6.412.630		
ROE (Return on Equity)	2,26%	8,90%	-6,64%
Ut ile net t	145.234		
Patrimonio net t	6.412.630		

Gli indicatori sopra riportati assumono valori in linea con quelli dell'anno precedente. Il ROE risulta peggiorato nel confronto tra il 2022 e il 2023 questo è dovuto però alla situazione straordinaria verificatasi nell'annualità 2022.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2023.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2023, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

Come indicato nello Statuto il "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l." abbreviabile in "E.R.P. Lucca S.r.l." è una società costituita ai sensi della Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 al fine di esercitare in forma associata le funzioni di cui all'art.5 comma primo di tale legge in virtù di contratto di servizio con la Conferenza d'ambito ottimale della Provincia di Lucca LODE e tutte le altre funzioni che LODE ovvero i singoli Comuni intenderanno affidarle mediante appositi contratti di servizio.

La società opera nel rispetto dei principi della Costituzione, della Dichiarazione universale sui diritti economici, sociali e culturali, in tema di diritto degli individui ad un alloggio adeguato e di protezione e assistenza alla famiglia. (art.1 secondo comma)

"La società riconosce la funzione sociale dell'edilizia residenziale pubblica senza fini di speculazione privata e quale strumento essenziale di solidarietà economica per sovvenire il bisogno abitativo dei soggetti disagiati e opera nel rispetto di questi principi". (art.5 punto 9)

La Convenzione di Servizio con i comuni del LODE Lucchese sottoscritta in data 17/10/2022, avente ad oggetto l'affidamento in house della gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed interventi costruttivi, manutentivi correlati, con efficacia dal 01/01/2022 al 31/12/2027 e registrata a Lucca il 21/11/2022 al n. 8719 serie 1T, stabilisce per ERP Lucca Srl:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, L. 5/2014 e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. La Società ha lo scopo di svolgere secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio le attività previste all'art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto che in data 21 settembre 2017 è stato oggetto di revisione da parte dei soci rendendolo conforme alle previsioni del D.Lgs.175/2016 e s.m.i. e caratterizzando ERP Lucca S.r.l. quale società "in house" dei Comuni riuniti nel LODE Lucchese. In particolare si evidenzia che:
- all'art.4 ultimo comma viene previsto che in ogni caso le attività dovranno essere svolte in modo prevalente in favore dei soci, e comunque in modo strettamente strumentale al perseguimento degli interessi dei medesimi.

- all'art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese
- all'art.16 viene disciplinato l'esercizio di un "controllo analogo congiunto" attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2023 è il seguente:

SOCIO	CAPITALE VERSATO	%
COMUNE DI LUCCA	470.943	23,43
COMUNE DI ALTOPASCIO	50.853	2,53
COMUNE DI BAGNI DI LUCCA	25.527	1,27
COMUNE DI BARGA	37.989	1,89
COMUNE DI BORGO A MOZZANO	28.341	1,41
COMUNE DI CAMAIORE	135.876	6,76
COMUNE DI CAMPORGIANO	13.266	0,66
COMUNE DI CAPANNORI	179.694	8,94
COMUNE DI CAREGGINE	7.839	0,39
COMUNE DI CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	48.240	2,4
COMUNE DI CASTIGLIONE DI GARFAGNANA	7.236	0,36
COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI	15.678	0,78
COMUNE DI FABBRICHE DI VERGEMOLI	6.633	0,33
COMUNE DI FORTE DEI MARMI	52.662	2,62
COMUNE DI FOSCIANDORA	2.010	0,1
COMUNE DI GALLICANO	21.507	1,07
COMUNE DI SILLANO GIUNCUGNANO	5.025	0,25
COMUNE DI MASSAROSA	89.847	4,47
COMUNE DI MINUCCIANO	11.658	0,58
COMUNE DI MOLAZZANA	5.226	0,26
COMUNE DI MONTECARLO	17.889	0,89
COMUNE DI PESCAGLIA	14.874	0,74
COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO	14.874	0,74
COMUNE DI PIETRASANTA	147.735	7,35
COMUNE DI PIEVE FOSCIANA	14.874	0,74
COMUNE DI PORCARI	32.160	1,6
COMUNE DI SAN ROMANO IN GARFAGNANA	7.638	0,38
COMUNE DI SERAVEZZA	96.681	4,81
COMUNE DI STAZZEMA	19.296	0,96
COMUNE DI VAGLI DI SOTTO	12.060	0,6
COMUNE DI VIAREGGIO	400.593	19,93
COMUNE DI VILLA BASILICA	10.854	0,54
COMUNE DI VILLA COLLEMANDINA	4.422	0,22

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione nominato con delibera assembleare in data 29 luglio 2021 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2023:

- Bertoncini Andrea, Presidente
- Stranieri Patrizia, Vice Presidente
- Brunini Stefania Consigliera
- Ambrosini Nobili Maria Chiara, Consigliera
- Bandoni Pier Angelo, Consigliere

Il Consiglio di amministrazione con Delibera del 4 agosto 2021 ha attribuito le seguenti deleghe al Presidente Dott. Andrea Bertoncini:

- a. La gestione di rapporti istituzionali con i comuni appartenenti al LODE Lucchese, con gli altri Enti pubblici, con le associazioni di categoria, con i sindacati degli inquilini e con le organizzazioni territoriali dei sindacati dei lavoratori;
- b. Le funzioni di datore di Lavoro;
- c. Le assunzioni a tempo determinato e indeterminato nel rispetto delle procedure di legge e nell'ambito dell'organigramma aziendale e delle previsioni contenute nel budget annuale, la cui approvazione è competenza del consiglio di amministrazione;
- d. Le decisioni relative al personale in organico correlate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alle progressioni di carriera, alla concessione eventuale del part-time, alla contrattazione decentrata e alla gestione complessiva dei rapporti con il personale dipendente compresi eventuali provvedimenti disciplinari, approvazione congedi, aspettative, variazioni di orario, ferie delle figure apicali e quanto altro derivante dall'applicazione del CCNL;
- e. L'apertura, la gestione e la chiusura di conti correnti bancari, il perfezionamento di operazioni di scoperto di conto corrente, l'emissione e la girata per l'incasso di assegni bancari, la richiesta di emissione di assegni circolari, esigere e quietanzare qualunque somma e valore per qualsiasi titolo dovuti alla società;
- f. Disporre pagamenti in dipendenza dalle decisioni assunte dal consiglio di amministrazione e dal Presidente nell'ambito delle deleghe a lui attribuite e comunque il pagamento di imposte, tributi, tariffe pubbliche, contributi previdenziali assistenziali e quant'altro analogo senza alcun limite di importo;
- g. La decisione in merito al patrimonio di proprietà di ERP Lucca srl relativamente alla manutenzione e alla locazione e a tutte le operazioni che ne possono derivare quali ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo avvio delle procedure di manutenzione del patrimonio, l'avvio delle procedure di sfratto con attribuzione del relativo incarico;
- h. L'assunzione di obbligazioni quali a titolo esemplificativo e non esaustivo acquisto di beni mobili, sostenimento di spese di funzionamento, affidamento di incarichi professionali, per un importo relativo al singolo provvedimento non superiore a € 40.000,00;

- i. L'assunzione di tutti gli atti gestionali previsti per il soggetto gestore dal contratto di servizio sottoscritto con i comuni nell'ambito LODE Lucchese anche nei confronti di autogestioni e condomini disponendo i relativi pagamenti senza limiti di importo, tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;
 - ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;
 - iii. Gestione delle attività correlate al recupero della morosità anche mediante il ricorso a consulenze esterne, società di recupero crediti eccetera;
 - iv. Sottoscrizione atti di vendita, di quietanza, e di estinzione di diritti di prelazione, cancellazione di ipoteche del patrimonio dei comuni in forza di normative vigenti che ne disciplinano le modalità. Sono inclusi gli atti di cancellazione di ipoteche relativi a contratti di vendita di alloggi effettuati da IACP-ATER, al termine del pagamento rateale a suo tempo concordato;
- j. L'assunzione di tutti gli atti gestionali a carico di ERP Lucca srl in attuazione del contratto di servizio sottoscritto tra la società e il comune di Lucca in data 11 giugno 2018 ad oggetto la gestione e la realizzazione dell'intervento denominato "*Quartieri Social - S. Concordio S. Vito*" tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;
 - ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;
- k. Nominare procuratori speciali per singoli atti o categoria di atti nei limiti dei poteri conferiti con la delega;

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 20 maggio 2022 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio del terzo anno successivo a quello di nomina.

Lucchesi Maria Grazia, Presidente

Palestini Andrea, sindaco effettivo

Del Grande Alisia, sindaco effettivo

Lucchesi Giuseppe, sindaco supplente

Andres Maurizio, sindaco supplente

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2023 è la seguente:

Livello	numero
Dirigente	1
A	9
B	26
C	2
Tempo indeterminato	Totale 35
B	3
Tempo determinato	Totale 3

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2023

La Società ha condotto la misurazione del rischio di crisi aziendale utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al § 2 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e verificando l'eventuale sussistenza di profili di rischio di crisi aziendale in base al Programma medesimo, secondo quanto di seguito indicato.

12

6.1. ANALISI DI BILANCIO

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai tre precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

6.1.1. ESAME DEGLI INDICI E DEI MARGINI SIGNIFICATIVI

Nelle tabelle presenti nelle pagine precedenti si evidenzia l'andamento degli indici e dei margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame ed in quello precedente.

Il modello di relazione sul governo societario predisposto dal CNDCEC prevede quale principale indice di indicatore di sostenibilità del debito il DSCR (Debt Service Coverage Ratio).

A seguito dell'introduzione del Codice della Crisi di impresa il CNDCEC ha elaborato un documento contenente gli indicatori di crisi aziendale. In concomitanza all'emergenza Covid 19 è stata rinviata l'entrata in vigore del Codice sulla Crisi d'impresa ed in particolare sono state rinviate le norme riguardanti le procedure di allerta. Si riportano comunque di seguito i parametri previsti dal documento emanato dal CNDCEC:

quale primo indicatore è stato previsto il Patrimonio Netto, ritenendo che un patrimonio netto negativo sia di per sé indicatore di crisi aziendale. La società ha un patrimonio netto positivo e non ricade in alcuna delle situazioni previste dagli artt. 2482 bis e 2482 ter;

quali indicatori alternativi al DSCR il CNDCEC aveva previsto l'analisi dei seguenti indicatori:

Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	3,41%
Oneri finanziari	102.650
Ricavi	3.012.858
Indice di adeguatezza patrimoniale	61,31%
Patrimonio netto	6.412.630
Debiti	10.459.734
Indice di liquidità	128,53%
Attività a breve	9.489.393
Passività a breve	7.382.971
Cash Flow	534.055
Risultato netto	145.234
(+) Accantonamenti e svalutazioni	59.078
(+) Ammortamenti Immateriali	34.675
(+) Ammortamenti Materiali	374.174
(-) Ricavi non monetari	79.106
Indice di ritorno liquido dell'attivo	3,17%
Cash Flow	534.055
Attivo	16.872.364
Indice di indebitamento previdenziale o tributario	0,84%
Debiti tributari e previdenziali a breve	141.377
Attivo	16.872.364

Pur non essendo previsti indici di riferimento per il settore di attività della società, i risultati sono tutti positivi considerando il settore F41 "costruzione di edifici" che maggiormente si avvicina all'attività della società.

A seguito dell'entrata in vigore del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Dlgs 14/2019 e ss.mm.ii. come integrato dal Dlgs 83/2022 – abbreviato in seguito CCII) il Cda nella seduta del 29 dicembre 2022 ha verificato che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società fosse adeguato ai sensi del 2086 c.c. al fine di rilevare tempestivamente lo stato di crisi e al fine di adottare, nel caso, idonee iniziative. In particolare la società si è dotata di:

- a) un organigramma aggiornato;
- b) un funzionigramma;
- c) un budget annuale economico;
- d) un budget dei flussi di tesoreria su un orizzonte temporale di 12 mesi

Dal budget di tesoreria emerge una situazione di assoluta sostenibilità finanziaria durante tutto il periodo.

Il calcolo del DSCR sul budget di tesoreria 2024 porta ai seguenti risultati:

DCSR 1° approccio	
Liquidità iniziale	422.526,22
Gestione corrente	458.466,00
Investimenti	-279.400,00
Entrate vendite cespiti	0,00
Rimborso depositi cauzionali	0,00
Pagamento TFR	-52.104,00
Numeratore	549.488,22
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,00
DCSR	1,56

L'ente ha adottato il criterio di calcolo del DSCR secondo il primo metodo suggerito dalla relazione del Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti. Dal budget si ricavano il numeratore e il denominatore dell'indice:

- al denominatore si sommano le uscite previste contrattualmente per rimborso di debiti finanziari (verso banche o altri finanziatori).
- al numeratore si sommano tutte le risorse disponibili per il suddetto servizio al debito, dati dal totale delle entrate di liquidità previste nei prossimi dodici mesi, incluse le giacenze iniziali di cassa, dal quale sottrarre tutte le uscite di liquidità previste riferite allo stesso periodo, ad eccezione dei rimborsi dei debiti posti al denominatore.

Per il calcolo del numeratore si tiene quindi conto anche della gestione degli investimenti e della gestione finanziaria. Nel calcolo del DSCR non si è tenuto conto delle linee di credito disponibili.

Il DSCR è ritenuto ottimale per valori superiori ad 1. Nel caso di ERP srl il valore è superiore a 1 anche senza considerare le linee di credito in essere e non utilizzate. Ciò significa che la società è in grado di pagare l'indebitamento finanziario e gli investimenti programmati.

Per quanto previsto dal c. 4 dell'art. 3 del CCII si rileva che la società:

- non ha debiti scaduti per retribuzioni;
- non ha debiti verso fornitori scaduti da oltre 90 giorni di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti;
- non ha esposizioni verso banche o altri intermediari finanziari che siano scadute da oltre 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti concessi e che rappresentino almeno il 5% del totale delle esposizioni;
- non sono presenti esposizioni debitorie previste dall'art. 25-novies c.1 del Codice della Crisi d'Impresa.

Anche l'indicatore della PFN esprime un risultato positivo ed in miglioramento rispetto allo scorso esercizio:

	2023	2022
PFN	1.846.674	2.272.548
PFN/BITDA	2,44	1,51

L'ente ha individuato nell'ufficio ragioneria e nella dirigente Ing. Lorenza Cardone i soggetti incaricati del monitoraggio del budget di tesoreria, dell'analisi degli scostamenti e del monitoraggio degli elementi di cui al suddetto art. 3 c. 4 CCII, nonché per l'individuazione dei dati necessari ai fini dell'art. 3 c. 3 lett. c).

Si rinvia a quanto analiticamente documentato nella Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2023.

6.1.2. Valutazione dei risultati.

Le risorse finanziarie nel breve periodo sono adeguate rispetto agli impegni previsti come emerge dal margine di tesoreria, dal margine di disponibilità nonché dagli indici di liquidità e disponibilità.

Il margine di struttura (primario) ottenuto per differenza tra capitale proprio e immobilizzazioni nette è negativo tuttavia detta differenza risulta coperta dai debiti a lungo termine, dimostrando il rispetto degli equilibri finanziari. Tale situazione è confermata dal margine di struttura secondario ampiamente positivo.

In merito alla situazione economica si deve prioritariamente ricordare che la mission della società è il pareggio di bilancio trattandosi di società ad integrale partecipazione pubblica avente lo scopo di gestire l'edilizia residenziale dietro la corresponsione di compensi che si devono limitare alla copertura dei costi. Gli indicatori economici riflettono una situazione equilibrata ed una struttura economica che ha prodotto negli anni risultati positivi.

Per quanto espresso dai risultati ottenuti con l'applicazione degli indici di cui ai paragrafi precedenti e per i risultati del DSCR non si ravvedono rischi di crisi d'impresa e risulta assicurata la continuità aziendale. Il sistema di monitoraggio adottato è in grado di rilevare tempestivamente eventuali squilibri.

7. CONCLUSIONI.

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016, nonché per quanto previsto dal CCII, inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale relativo alla Società sia da escludere.

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

Ai sensi dell'art. 6, co. 3 del d.lgs. 175/2016:

“Fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, le società a controllo pubblico valutano l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;*
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;*
- c) codici di condotta propri, o adesione ai codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;*
- d) programmi di responsabilità sociale dell'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea”.*

In base al co. 4:

“Gli strumenti eventualmente adottati ai sensi del comma 3 sono indicati nella relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio di esercizio”.

In base al co. 5:

“Qualora le società a controllo pubblico non integrino gli strumenti di governo societario con quelli di cui al comma 3, danno conto delle ragioni all'interno della relazione di cui al comma 4”.

Nella seguente tabella si indicano gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato <ul style="list-style-type: none">– regolamento del personale– regolamento spese economali– regolamento albo fornitori– regolamento albo professionisti– regolamento sulle procedure di selezione e progressione del personale– regolamento incentivi tecnici– regolamento per la locazione degli immobili di proprietà di ERP Lucca Srl ad uso diverso da quello abitativo	

Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo		In considerazione di: – dimensioni dell'azienda, struttura organizzativa – attività svolta si ritiene l'integrazione non necessaria
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: – Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; – Codice Etico; – Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		In considerazione di: – dimensioni dell'azienda, struttura organizzativa – attività svolta si ritiene l'integrazione non necessaria
Art. 3 Dlgs 14/2019 (CCII)	Assetti organizzativi per il monitoraggio della Crisi d'Impresa	La società ha adottato un budget di tesoreria a 12 mesi che viene aggiornato trimestralmente	

A seguire si fornisce evidenza degli esiti del monitoraggio sull'attività della società relativamente agli obblighi normativi a cui è sottoposta, sul raggiungimento degli obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, assegnati dal LODE Lucchese:

1. Assolvimento obblighi di trasparenza ed in materia anticorruzione

La società nel corso del 2023 ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento del PTPCT nei termini di legge ed ha assolto gli obblighi sulla trasparenza con la tempestività richiesta dalla deliberazione ANAC n. 1134/2017.

2. Assolvimento obblighi in tema di appalti (D.Lgs. n. 36/2023)

La società opera in conformità a quanto previsto dal D.L.gs 36/ 2023.

3. Assolvimento obblighi in tema di personale ai sensi dell'art. 19, commi 2 e 3, Tusp

La società è dotata di un "Regolamento sulle procedure di selezione e progressione del personale" ispirato ai principi di imparzialità, trasparenza e pubblicità, nel rispetto dei principi costituzionali di cui agli articoli 97 e 98 della Costituzione e di cui al decreto legislativo n. 165/2001 e dei principi normativi anche di derivazione comunitaria.

4. Obiettivo di contenimento delle spese di funzionamento:

Con riferimento al contenimento delle spese di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016 declinato dall'assemblea di Lode con Delibera n. 11 del 2017 modificata con Delibera nr. 6 del 2019, il cui testo per semplicità di lettura si riporta integralmente

"1. Di procedere al contenimento delle spese di funzionamento di E.R.P. Lucca S.r.l., in costanza di servizi affidati/svolti, contraddistinte dalle voci del Conto Economico, di seguito indicate:

- B 06) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci
- B 07) Costi per servizi
- B 08) Costi per godimento di beni di terzi
- B 09) Spese di personale
- B 14) Oneri diversi di gestione

Mantenendole per ciascun esercizio entro la media del triennio precedente incrementata dal tasso di inflazione programmato indicato dal MEF nei documenti di programmazione economico-finanziaria annuale;

2. Di specificare che, ad integrazione e chiarimento di quanto indicato al punto 1:

2.1 è consentito l'incremento delle voci di costo interessate, in presenza di una crescita dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica registrata nell'anno di riferimento rispetto alla media dei ricavi del triennio precedente, in misura non superiore al tasso percentuale di crescita dei ricavi stessi.

2.2 saranno ammesse maggiori spese di funzionamento della società nell'eventualità in cui i singoli enti affidassero a E.R.P. Lucca S.r.l. incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto dal contratto di servizio, qui dando atto che tali maggiori spese dovranno interamente gravare sull'ente che deciderà di affidare il servizio aggiuntivo;

2.3 eventuali aumenti contrattuali non saranno considerati ai fini del rispetto delle limitazioni di spese come sopra indicate;

2.4 l'andamento delle spese di funzionamento dovrà essere rendicontato dagli organi amministrativi nell'ambito della nota integrativa al progetto di bilancio alla chiusura dell'esercizio."

Di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	Media del triennio	Adeguamento della MEDIA del triennio al Tasso di inflazione programmata
B6) Costi per materie prime, suss. Mercè	5.303,54	6.394,28	8.787,09	12.902,06	10.125,61	9.763,67
B7) Costi per servizi	490.398,23	603.386,70	539.430,69	651.399,52	630.903,10	623.789,41
B8) Costi per godimento beni di terzi	3.632,05	3.889,23	5.386,52	5.014,74	5.063,85	4.968,33
B9) Costi per il personale	1.746.716,59	1.748.652,58	1.610.000,59	1.639.691,40	1.644.209,80	1.737.757,80
B14) Oneri diversi di gestione	194.074,51	180.931,36	170.560,59	205.501,64	208.795,82	193.648,10
TOTALI	2.440.124,92	2.543.254,15	2.334.165,48	2.514.509,36	2.499.098,19	2.569.927,31

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I dati al 31 dicembre 2023 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i "Contratti Social San Concordio-San Vito", finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: "Resta inteso che eventuali maggiori spese del

funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.

In questo caso tali maggiori spese dovranno interamente gravare sulle finanze dell'ente che deciderà di affidare il servizio aggiuntivo".

Il la voce Costi per il personale B9 è stata considerata per i 4 anni al lordo degli aumenti contrattualizzati.

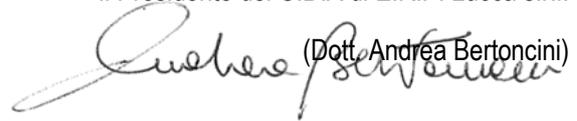
5. Approvazione del budget e successiva trasmissione dei documenti approvati al comitato di controllo Analogo Congiunto e alle amministrazioni comunali che ne hanno fatto richiesta.

Il consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget relativo al 2024 nella seduta del 25 gennaio 2024.

Al momento non si rilevano eventi che potrebbero compromettere la capacità dell'impresa di continuare la propria attività né tali da far venire meno il presupposto della continuità aziendale, né appare prevedibile che se ne presentino in futuro.

Lucca9 aprile 2024

Il Presidente del C.D.A di E.R.P. Lucca s.r.l.


(Dott. Andrea Bertocini)