

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 28 aprile 2026

In data 28 aprile 2026, 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 31/12/2025 - 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, Lorenza Cardone, Dirigente di ERP Lucca srl.

Risultano presenti:

			P.	A.	%	Per delega
1	Comune di Lucca	Salvadore Bartolomei	X		24,36	X
2	Comune di Altopascio	Sara D'Ambrosio	X		3,25	
3	Comune di Bagni di Lucca			X	1,04	
4	Comune di Barga	Maresa Andreotti	X		1,95	X
5	Comune di Borgo a Mozzano			X	1,41	
6	Comune di Camaiore	Anna Graziani	X		6,91	X
7	Comune di Camporgiano	Andrea Carrari	X		0,61	X
8	Comune di Capannori	Silvia Sarti	X		9,42	X
9	Comune di Careggine	Andrea Carrari	X		0,10	X
10	Comune di Castelnuovo Garf.na	Rebecca Moscardini	X		2,03	X
11	Comune di Castiglione Garf.na	Andrea Carrari	X		0,33	X
12	Comune di Coreglia Ant.Ili	Beatrice Gambini	X		0,84	X
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli	Andrea Carrari	X		0,30	X
14	Comune di Forte dei Marmi	Michele Pellegrini	X		2,47	X
15	Comune di Fosciandora	Andrea Carrari	X		0,08	X
16	Comune di Galliciano	Silvia Lucchesi	X		0,94	X
17	Comune di Massarosa	Alberta Puccetti	X		3,94	X
18	Comune di Minucciano	Andrea Carrari	X		0,35	X
19	Comune di Molazzana	Lucia Biagioni	X		0,25	X
20	Comune di Montecarlo	Andrea Turingia	X		1,03	X
21	Comune di Pescaglia	Beatrice Gambini	X		0,72	X
22	Comune di Piazza al Serchio	Andrea Carrari	X		0,71	
23	Comune di Pietrasanta	Tatiana Giori	X		6,32	X
24	Comune di Pieve Fosciana	Andrea Carrari	X		0,56	X
25	Comune di Porcari			X	1,88	
26	Comune di S. Romano Garf.na	Andrea Carrari	X		0,26	X
27	Comune di Seravezza	Stefano Pellegrini	X		4,30	X
28	Comune di Sillano Giuncugnano			X	0,28	
29	Comune di Stazzema			X	0,74	
30	Comune di Vagli Sotto			X	0,48	
31	Comune di Viareggio	Sara Grilli	X		21,51	X
32	Comune di Villa Basilica			X	0,49	
33	Comune di Villa Collemandina	Andrea Carrari	X		0,23	X
TOTALI			<u>26</u>	<u>7</u>	<u>93,77</u>	<u>24</u>

Risultano presenti i Sindaci Revisori: Dott.ssa Maria Grazia Lucchesi, Dott. Patrizio Petrucci, 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. 1/2026

Oggetto: Approvazione del Bilancio al 31/12/2025- Determinazioni

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Bertoncini Andrea, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2025 e approvato con delibera n.9 del C.d.A in data 27 marzo 2026.

Dà comunicazione del fatto che il bilancio chiude con un utile di euro 144.939,57 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di euro 7.246,98 a Riserva Legale e la somma residua di euro 137.692,59 a Riserva straordinaria.

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio 2025 consta di 65 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 2025, 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 31/12/2025.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. con voti favorevoli n. 26 su 26 presenti corrispondenti al 93,77% del capitale sociale,

Delibera

Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025 con un utile di euro 144.939,57 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di euro 7.246,98 a Riserva Legale e la somma residua di euro 137.692,59 a Riserva straordinaria.

* * * * *

Lucca, 28 aprile 2026

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

E.R.P. LUCCA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA DELLA CONCORDIA 15 55100 LUCCA LU
Codice Fiscale	92033160463
Numero Rea	Lucca 182547
P.I.	01940120460
Capitale Sociale Euro	2.010.000
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	683201 Gestione di beni immobili per conto terzi
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	585.199	622.534
II - Immobilizzazioni materiali	7.622.143	7.977.103
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.733	3.733
Totale immobilizzazioni (B)	8.211.075	8.603.370
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	7.290	6.416
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.331.556	4.658.077
esigibili oltre l'esercizio successivo	189.396	636.610
imposte anticipate	116.466	166.533
Totale crediti	3.637.418	5.461.220
IV - Disponibilità liquide	3.785.569	4.407.187
Totale attivo circolante (C)	7.430.277	9.874.823
D) Ratei e risconti	533.710	818.317
Totale attivo	16.175.062	19.296.510
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	179.131	190.098
IV - Riserva legale	95.846	67.007
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	3.960.655	3.959.713
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	196.779	185.812
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	144.940	576.781
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	6.587.351	6.989.411
B) Fondi per rischi e oneri	419.851	476.433
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	634.827	588.542
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.460.469	7.711.016
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.226.973	1.572.491
Totale debiti	6.687.442	9.283.507
E) Ratei e risconti	1.845.591	1.958.617
Totale passivo	16.175.062	19.296.510

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.308.430	3.358.899
5) altri ricavi e proventi		
altri	248.229	280.163
Totale altri ricavi e proventi	248.229	280.163
Totale valore della produzione	3.556.659	3.639.062
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.018	6.668
7) per servizi	910.933	582.423
8) per godimento di beni di terzi	3.391	3.532
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.130.117	1.094.118
b) oneri sociali	358.809	348.843
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	263.382	275.752
c) trattamento di fine rapporto	263.382	87.084
d) trattamento di quiescenza e simili	0	18.462
e) altri costi	0	170.206
Totale costi per il personale	1.752.308	1.718.713
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	399.676	404.760
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	38.199	38.584
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	361.477	366.176
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	16.967	25.361
Totale ammortamenti e svalutazioni	416.643	430.121
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(873)	(1.136)
14) oneri diversi di gestione	185.942	206.674
Totale costi della produzione	3.277.362	2.946.995
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	279.297	692.067
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	53.247	111.195
Totale proventi diversi dai precedenti	53.247	111.195
Totale altri proventi finanziari	53.247	111.195
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	61.463	74.801
Totale interessi e altri oneri finanziari	61.463	74.801
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.216)	36.394
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	271.081	728.461
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	77.807	139.561
imposte relative a esercizi precedenti	485	(610)
imposte differite e anticipate	47.849	12.729
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	126.141	151.680
21) Utile (perdita) dell'esercizio	144.940	576.781

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 (gestione dal 01/01/2025 al 31/12/2025) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 144.939,57 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 126.141,35.

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 2025 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.

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.

Nel corso del 2025 il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società ha approvato un nuovo organigramma aziendale che ha ottenuto il necessario nulla osta da parte dell'Organismo di Controllo Analogo Congiunto.

Il nuovo organigramma rispetto al precedente prevede:

- La nomina di un responsabile dedicato per il Servizio Ragioneria;
- Fusione dei servizi Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria in un unico ufficio "Manutenzione";
- Fusione dei servizi Patrimonio e Autogestioni e Condomini con l'istituzione di un unico ufficio "Patrimonio".

In attuazione del nuovo organigramma L'Amministrazione ha provveduto a bandire due selezioni pubbliche per esami per l'assunzione di un amministrativo in supporto all'ufficio Sia e all'ufficio Gare e Contratti, viste le crescenti necessità di monitoraggio correlate ai nuovi finanziamenti, e di un tecnico da inserire nell'ufficio manutenzione. Tali assunzioni si sono rese necessarie dopo le dimissioni volontarie di 3 dipendenti nel corso del 2024.

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 2025 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 e collaudato.
5. Riqualificazione piazzale Ariosto – intervento ultimato e collaudato.
6. Riqualificazione Area ex GESAM – intervento ultimato e collaudato.
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 ha affidato 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, che il comune ha aggiornato con un addendum alla convenzione sottoscritta a gennaio 2024 e approvato dal CDA di ERP Lucca srl con delibera 39 del 7 novembre 2024.

Ad agosto 2025 è stato sottoscritto l'accordo di programma fra Regione Toscana e comune di Lucca per la realizzazione dei seguenti interventi:

1. Riqualificazione di Piazza Cesare Battisti a Ponte a Moriano e realizzazione di un parco urbano nell'area retrostante attigua al parcheggio Mennucci – il 12 dicembre 2025 ERP Lucca srl ha trasmesso al comune di Lucca il progetto esecutivo validato, dopo l'approvazione da parte del comune, nel corso del 2026 al termine dell'appalto verranno affidati i lavori alla ditta aggiudicataria.

2. Recupero dei locali adiacenti al teatro Nieri di Ponte a Moriano, da destinare a spazi per associazioni e servizi per il cittadino – il 12 dicembre 2025 ERP Lucca srl ha trasmesso al comune di Lucca il progetto esecutivo validato, dopo l'approvazione da parte del comune, nel corso del 2026 al termine dell'appalto verranno affidati i lavori alla ditta aggiudicataria.

3. Riqualificazione del Mercato di Pulia a San Concordio – nel mese di giugno 2025 è stata bandita la gara di appalto per l'affidamento della progettazione esecutiva, Direzione Lavori e coordinamento per la sicurezza dell'intervento, a settembre 2025 il servizio è stato aggiudicato al Raggruppamento temporaneo di professionisti composto dalla mandataria SAB Srl e dai mandanti Arch. Stefano Dini, Studio Techné srl, Arch. Lucas Frediani, Studio Silva Srl, Teknos Srl con successiva sottoscrizione del contratto a novembre 2025.

4. Riqualificazione complesso residenziale in via delle Gardenie a Pontetetto – Il Tecnico incaricato della redazione del progetto Esecutivo ha consegnato il progetto a settembre 2025, il progetto esecutivo è in fase di verifica.

d. Morosità

Nei primi mesi dell'anno 2025 gli uffici hanno riavviato il percorso consolidato in questi ultimi anni sollecitando in una prima fase il pagamento agli inquilini morosi per arrivare, nel caso in cui non vi sia stato un versamento in unica soluzione del debito accumulato, alla proposta di sottoscrizione di piani di rientro in conformità alle indicazioni fornite dal LODE Lucchese.

Nel corso dell'anno 2025 si registra una maggiore difficoltà degli inquilini del LODE Lucchese nel pagamento della quota per servizi condominiali di competenza dell'assegnatario (in caso di morosità ERP Lucca srl provvede a pagare quanto dovuto dall'inquilino e a riaddebitare le spese sostenute con conseguente aumento della propria bolletta. (euro 351.289,47 nel 2025, a fronte di un riaddebito nel 2024 di euro 286.415,71 per gli alloggi di proprietà comunale, euro 31.102,44 nel 2025 a fronte di euro 29.716,20 nel 2024 per gli alloggi /fondi di edilizia agevolata).

ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI

morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,62%

morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 24,11%

morosità anno 2021 sull'emesso dell'anno 23,04%

morosità anno 2022 sull'emesso dell'anno 25,26%

morosità anno 2023 sull'emesso dell'anno 26,45%

morosità anno 2024 sull'emesso dell'anno 25,52%

morosità anno 2025 sull'emesso dell'anno 24,73%

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%

morosità anno 2024 sull'emesso dell'anno 19,90%

morosità anno 2025 sull'emesso dell'anno 19,24%

Per quanto riguarda il recupero della morosità degli anni precedenti, calcolata su tutte le voci emesse, segnaliamo un aumento del pagato nel 2025 rispetto al 2024, sia per gli alloggi di proprietà Comunale che per gli alloggi di edilizia agevolata e fondi commerciali.

ALLOGGI DI PROPRIETÀ 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
incassato nel 2024 su importi non pagati negli anni precedenti € 910.857,04
incassato nel 2025 su importi non pagati negli anni precedenti € 976.614,17

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
incassato nel 2024 su importi non pagati negli anni precedenti € 97.631,34
incassato nel 2025 su importi non pagati negli anni precedenti € 98.913,03

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 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%
incremento morosità nel 2024 su totale morosità al 31.12.2024 7,80%
incremento morosità nel 2025 su totale morosità al 31.12.2025 5,31%

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%

incremento morosità nel 2024 su totale morosità al 31.12.2024 2,02%

incremento morosità nel 2025 su totale morosità al 31.12.2025 1,40%

Per il periodo 2015-2025 a fronte di un emesso di Euro 57.360.084,83 abbiamo avuto riscossioni a tutto il 2025 di Euro 50.570.323,25 con una morosità totale di Euro 6.789.761,59 (pari al 11,84%).

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	869.727,33	283.760,19	5.94%
2016	4.920.671,87	3.727.899,19	850.583,34	342.189,34	6.95%
2017	4.739.853,04	3.675.402,35	721.205,30	343.245,39	7.24%
2018	4.825.062,02	3.829.708,57	684.615,33	310.738,12	6.44%
2019	5.026.163,28	3.848.143,25	745.004,48	433.015,55	8.62%
2020	5.382.880,93	4.034.151,00	832.162,92	516.567,01	9.60%
2021	5.369.296,63	4.137.104,12	651.827,44	580.365,07	10.81%
2022	5.496.739,63	4.112.364,22	649.688,49	734.686,92	13.37%
2023	5.444.888,17	4.008.985,79	581.994,36	853.908,02	15.68%
2024	5.784.920,19	4.313.783,88	462.653,92	1.008.482,39	17.43%
2025	5.592.981,33	4.210.177,74		1.382.803,59	24.72%

*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 2025 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 2025 di Euro 43.205.629,16 con una morosità totale di Euro 1.485.141,16 (pari al 3,32%), 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	531.617,33	41.041,91	1.49%
2005	3.813.539,76	3.114.058,85	625.815,72	73.665,19	1.93%
2006	3.982.404,89	3.233.342,55	652.036,61	97.025,73	2.44%
2007	3.927.414,50	3.226.344,82	582.788,04	118.281,64	3.01%
2008	4.221.769,47	3.413.711,34	691.819,16	116.238,97	2.75%
2009	4.306.328,23	3.407.503,89	754.977,33	143.847,01	3.34%
2010	4.408.109,75	3.622.852,46	652.859,80	132.397,49	3.00%
2011	4.227.621,78	3.446.656,64	634.721,17	146.243,96	3.46%
2012	4.308.507,26	3.481.302,96	654.060,19	173.144,11	4.02%

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2013	4.272.383,38	3.401.806,44	653.844,87	216.732,07	5.07%
2014	4.461.595,97	3.563.553,61	671.519,29	226.523,07	5.08%

Riguardo alla morosità ERP Lucca srl, periodicamente, comunica ai dirigenti degli uffici casa l'elenco nominativo dei morosi e la rispettiva situazione, così da permettere alle amministrazioni comunali di avviare, ove ne ricorrano i presupposti previsti dalla legge regionale, i procedimenti di decadenza.

e. Avanzamento Lavori Manutenzione straordinaria – alloggi di risulta

Manutenzione Straordinaria – fondi DGRT 588/2024

Nel mese di maggio 2024 la Regione ha approvato la proposta di reinvestimento del LODE Lucchese, successivamente sono stati predisposti gli atti di gara e al 31.12.2025 il 90% dei lavori era completato per complessivi 33 alloggi rimessi nella disponibilità dei comuni.

Manutenzione Straordinaria – fondi DGRT 511/2025

Nel mese di maggio 2025 la Regione Toscana ha assegnato al LODE Lucchese fondi per la manutenzione di alloggi di risulta per € 744.645,11, questa tipologia di finanziamento prevedeva che i lavori negli alloggi si concludessero entro il 31.12.2025. L'ufficio manutenzione straordinaria ha provveduto alla predisposizione della documentazione propedeutica alle gare di appalto, alla consegna dei lavori e al 31.12.2025 erano stati ultimati i lavori su tutti i 47 alloggi finanziati.

Manutenzione Straordinaria – fondi DGRT 1612/2024

Nel mese di dicembre 2024 la Regione Toscana ha localizzato i residui delle risorse anticipate dalla Cassa Depositi e Prestiti relative al Fondo Globale Regioni alla manutenzione straordinaria di n. 22 alloggi di risulta del LODE Lucchese.

Al 31.12.2025 erano stati ultimati i lavori su 12 dei 22 alloggi, al momento sono ancora in corso gli appalti lavori sui rimanenti 10 alloggi.

Manutenzione Straordinaria – fondi comune di Forte dei Marmi

Il comune di Forte dei Marmi nel corso del 2025 ha investito sul proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica la somma complessiva di € 300.000,00 circa con la quale sono stati ristrutturati 9 alloggi di risulta e sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria su un fabbricato. Al 31.12.2025 ERP Lucca srl aveva concluso tutti i lavori finanziati.

Manutenzione Straordinaria alloggi di risulta – fondi comune di Lucca

A dicembre 2024 il comune di Lucca ha deliberato un finanziamento di 580.000 per alloggi di risulta indicati dallo stesso ente, al 31.12.2025 erano terminati i lavori sul 50% degli alloggi oggetto di ristrutturazione.

Manutenzione Straordinaria alloggi di risulta – fondi comune di Viareggio

A settembre 2025 il comune di Viareggio ha deliberato un finanziamento di 1.000.000 per la ristrutturazione degli alloggi di risulta non coperti da finanziamento. Al 31.12.2025 l'ufficio manutenzione aveva terminato le operazioni di sgombero del materiale presente negli alloggi e terminato le perizie per procedere alle gare d'appalto.

Manutenzione Straordinaria via Piero della Lena – fondi comune di Viareggio

A dicembre 2024 il comune di Viareggio aveva deliberato un finanziamento di 203.000 per la manutenzione straordinaria di un fabbricato in via Piero Della Lena, la cui struttura in cemento armato aveva subito danneggiamenti ad opera del salmastro. A dicembre 2025 i lavori erano terminati.

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n. 169 alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro 3.451.442,10.

• **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.

Al 31.12.2025 l’avanzamento dei lavori era il seguente:

1. Intervento 1 – Manutenzione Straordinaria su alloggi vuoti

- Finanziamento € 1.938.798,16
- Lavori a base di gara € 1.283.229,22
- Alloggi oggetto dei lavori 40
- Gara suddivisa su 3 lotti funzionali
- Situazione al 31.12.2025 - Lavori conclusi e collaudati

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

- a. Finanziamento € 1.458.084,74
- b. Lavori a base di gara € 1.128.037,48
- c. Alloggi oggetto dei lavori 45
- d. Gara suddivisa su 4 lotti funzionali
- e. Situazione al 31.12.2025 - Lavori conclusi e collaudati

3. Intervento 3 – Efficientamento Energetico su alloggi dei comuni di della Piana, Capannori escluso, Media Valle e Garfagnana

- a. Finanziamento € 1.591.219,78
- b. Lavori a base di gara € 1.184.248,52
- c. Alloggi oggetto dei lavori 60
- d. Gara suddivisa su 4 lotti funzionali
- e. Situazione al 31.12.2025 - Lavori conclusi e collaudati

4. Intervento 4 – Efficientamento Energetico su alloggi del comune di Viareggio

- a. Finanziamento € 1.211.016,82
- b. Lavori a base di gara € 897.290,74
- c. Alloggi oggetto dei lavori 51
- d. Gara suddivisa su 2 lotti funzionali
- e. Situazione al 31.12.2025 - Lavori conclusi e collaudati

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 31.12.2025 - Lavori conclusi e collaudati

Nel corso del 2025 ERP Lucca srl ha proceduto a richiedere la localizzazione delle economie per gli interventi 2 e 4 che si erano conclusi nel corso del 2024, scorrendo l'elenco approvato dal LODE Lucchese e trasmesso al Ministero, proprio per consentire ai soggetti gestori di reimpiegare le eventuali economie dell'appalto. È stato comunque necessario procedere con un nuovo iter di approvazione da parte del Ministero che ha emesso a luglio 2025 il decreto di approvazione. Le economie sono state articolate nei seguenti LOTTI:

6. Intervento 6 – Efficientamento Energetico su alloggi dei comuni di Lucca e Capannori

- a. Finanziamento € 135.122,70
- b. Lavori a base di gara € 88.806,88
- c. Alloggi oggetto dei lavori 8
- d. Al 31.12.2025 – in attesa nulla osta soprintendenza

7. Intervento 7 – Efficientamento Energetico su alloggi dei comuni della Piana, Capannori escluso, Media Valle e Garfagnana

- a. Finanziamento € 102.271,29
- b. Lavori a base di gara € 80.349,26
- c. Alloggi oggetto dei lavori 6
- d. Impresa appaltatrice Euroferro snc di Riccio Teresa e Giordano Alfredo
- e. Importo Contrattuale € 80.349,26
- f. Al 31.12.2025 – Infissi in produzione

8. Intervento 8 – Efficientamento Energetico su alloggi del comune di Viareggio

- a. Finanziamento € 126.005,31
- b. Lavori a base di gara € 97.118,89
- c. Alloggi oggetto dei lavori 7
- d. Impresa appaltatrice Tecnoserramenti di Cipolla Carmelo
- e. Importo Contrattuale € 97.118,89
- f. Al 31.12.2025 – Infissi in produzione

9. Intervento 9 – Efficientamento Energetico su alloggi dei comuni della Versilia (Viareggio escluso)

- a. Finanziamento € 112.304,47
- b. Lavori a base di gara € 70.776,18
- c. Alloggi oggetto dei lavori 6
- d. Al 31.12.2025 appalto lavori in corso

g. Avanzamento Lavori di Nuova costruzione

Pietrasanta via Bugneta 8 alloggi – DPCM 16/7/2009 – DGRT 760 del 3/7/2023

Nel mese di maggio 2025 sono stati aggiudicati i lavori per la nuova costruzione di un edificio di proprietà del comune di Pietrasanta per complessivi 8 alloggi da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica in via Bugneta. Al 31 dicembre 2025 i lavori avevano raggiunto un avanzamento pari circa al 20%.

h. Attività servizio UTENZA

Nel corso del 2025 il servizio utenza ha provveduto all'inserimento e alla presa in carico, attraverso la registrazione nell'anagrafe dell'utenza, di 168 nuovi nuclei assegnatari e 31 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. 60 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. 11 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. 792 proroghe contratti di locazione; n. 58 risoluzioni di contratti di locazione,
- n. 52 pratiche di ospitalità temporanea (38 autorizzate e 12 negate – 2 dichiarazioni idoneità parametri alloggio per ospitalità a cittadini extracomunitari);
- n. 81 procedimenti di inserimento di nuovi componenti nel nucleo familiare (71 accettati, 8 negati e 2 dichiarazioni idoneità parametri alloggio per inserimenti a cittadini extracomunitari);
- n. 145 procedimenti di istanze di ricalcolo canone in seguito a richiesta di riduzione affitto presentate dagli assegnatari (di cui 29 istanze di ricalcolo anticipato canone)

Nel corso del 2025 sono state verificate:

- le istanze di ricalcolo anticipato canone “presunto 2024” per quei nuclei familiari che nel corso del 2024 avevano richiesto una riduzione del canone per una delle motivazioni declinate dall'art. 14 comma 3 L.R. T. 2/2019. Rispetto alle 30 istanze di ricalcolo anticipato canone ricevute 19 sono risultate difformi, sono quindi stati ricalcolati i canoni con i relativi arretrati (per un totale di € 6.112,25);

Un ulteriore controllo previsto dalla normativa è quello relativo alla verifica della permanenza dei requisiti di assegnazione, questo controllo avviene:

- attraverso la verifica delle attestazioni ISEE acquisita dall'Ufficio S.I.A. direttamente dall'INPS, dalla quale sono emersi:
 - 203 nuclei familiari che non hanno presentato l'attestazione Isee 2024;
 - 17 nuclei familiari con attestazione Isee 2024 superiore a € 36.151,98;
 - 16 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare superiore a € 75.000;00
 - 9 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare e immobiliare superiore ad € 100.000,00;
- 5 nuclei familiari ai quali è stato applicato il canone oggettivo (art. 38 comma 5 L.R.T. 2/2019 come sostituito dall'art. 18 della L.R.T. 36/2025).
- Verifica proprietà immobiliari degli assegnatari che nelle attestazioni ISEE 2023 e 2024 avevano dichiarato un patrimonio immobiliare con un valore superiore al limite per la permanenza dei requisiti di assegnazione (€ 31.250,00). Ad oggi le proprietà che sono state verificate hanno avuto il seguente esito: 7 conferme del canone oggettivo (clausola di salvaguardia di cui all'art. 40 comma L.R. 2/2019), 22 archiviazioni, per 13 è stata attestata l'indisponibilità per una delle cause previste dalla normativa e se presenti nelle prossime attestazioni potranno essere oggetto di nuova verifica, 7 sono in corso di verifica, 2 segnalate per decadenza dall'assegnazione.
- 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 (42).

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).

A settembre 2025 è stata sollecitata la presentazione delle attestazioni ISEE 2025 da parte degli assegnatari, con conseguente invio di sollecito (370).

L'Ufficio ha poi provveduto a confrontare la composizione dei nuclei familiari presenti nel gestionale con quelli dichiarati nell'attestazione ISEE 2024. Il controllo ha fatto emergere disallineamenti per 274 nuclei familiari: nel caso di variazioni in uscita l'ufficio l'ha provveduto a registrare la data di uscita nel gestionale ricalcolando il canone e dandone comunicazione all'assegnatario, nel caso di nascite ha provveduto ad aggiornare il dato presente in banca dati. Nel caso di presenza di persone non presenti in banca dati l'ufficio ha accertato, tramite richiesta all'ufficio anagrafe di competenza, la data di ingresso e il rapporto di parentela della persona con l'assegnatario, invitando l'assegnatario a regolarizzare tale presenza con gli strumenti consentiti.

i. Patrimonio

Locazione alloggi di edilizia agevolata di proprietà della società

La Vostra Società a gennaio 2025 ha emanato un bando per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata di proprietà di ERP Lucca srl. Nel mese di giugno 2025 è stata pubblicata la graduatoria definitiva che si compone di 33 nuclei familiari. Nel corso del 2025 sono stati assegnati 10 alloggi.

Piano vendite deliberato dal LODE Lucchese e approvato dal Consiglio Regionale

Nel corso del dicembre 2024 ERP Lucca srl ha avviato le procedure previste dalla norma per la vendita del patrimonio inserito nell'aggiornamento del piano di vendita della L.5/2014 approvato dal LODE Lucchese e pubblicato sul BURT dopo l'approvazione del piano di cessione da parte del Consiglio Regionale. Nel corso del 2025 sono state inviate 130 comunicazioni agli assegnatari inseriti nel secondo lotto di vendita e proceduto alla firma di 1 contratto di cessione.

Lavori sulla sede di ERP Lucca srl

Nel mese di dicembre 2024 sono stato avviato un primo lotto di lavori per la riqualificazione della sede aziendale; nel corso del 2025 sono stati sostituiti gli infissi al piano primo ed è stata ultimata la ristrutturazione dei servizi igienici al piano seminterrato.

j. Attività di Mediazione

Nel corso del 2025 il consiglio di Amministrazione ha deliberato di avviare una procedura per l'affidamento del servizio di mediazione sociale e culturale negli alloggi di edilizia economica e popolare dei comuni del LODE Lucchese e gestiti da ERP Lucca srl per tre anni, per un importo annuale di € 40.000,00.

Al termine della manifestazione di interesse avviata per verificare i potenziali operatori economici in possesso dei requisiti necessari interessati al servizio, l'appalto è stato affidato a Fondazione Casa Lucca.

k. MISSIONE 7 DEL PNRR per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica

Il 9 aprile 2025 è stato pubblicato un decreto ministeriale contenente le disposizioni attuative della misura del PNRR M. 7 finalizzato all'efficientamento energetico del patrimonio tutto pubblico in comuni di popolazione superiore a 5.000 abitanti.

Nel mese di settembre 2025 Regione Toscana ha avviato un percorso per soggetti gestori e comuni al fine di riuscire a intercettare i fondi della misura coinvolgendo la Società Consortile Energia Toscana che ha portato alla sottoscrizione fra gli ERP toscani, ANCI, CISPEL, la Società Consortile Energia Toscana (CET) e Regione Toscana, di un protocollo di intesa con il quale i soggetti firmatari si impegnano a una serie di azioni per riuscire ad utilizzare i fondi della misura.

La misura contiene una serie di requisiti molto stringenti come la presenza ante operam di un impianto di riscaldamento centralizzato ovvero che alla fine dei lavori l'impianto risulti comunque centralizzato, requisito che ha spinto tutti i comuni del LODE Lucchese a rinunciare alla misura ad eccezione del comune di Pietrasanta.

La misura prevede che il sostegno finanziario sia riconosciuto alle ESCo, aggiudicatarie di una procedura a evidenza pubblica per la realizzazione degli interventi, sotto forma di sovvenzione, in misura massima pari al 65% del costo degli interventi previsti dal progetto, consentendo per la quota non coperta da sovvenzione di accedere agli incentivi del Conto Termico (GSE).

Al momento ERP Lucca srl sta verificando, di concerto con i tecnici del CET, la fattibilità della proposta, al fine di poter quantificare l'eventuale quota di finanziamento non coperta dalla sovvenzione ricercando al

contempo la collaborazione con altri ERP in quanto la misura prevede che il lotto minimo di intervento quoti 10 milioni di euro e allo stato attuale ERP Lucca srl non raggiunge da sola tale soglia minima.

I. Lo stato manutentivo degli immobili – il futuro dell’edilizia residenziale pubblica

Come noto il patrimonio del LODE Lucchese è uno dei più vetusti della Regione Toscana e, come ERP Lucca srl ha sempre relazionato nell’assemblea di LODE, per la maggior parte degli alloggi sarebbero necessari lavori interni di rifacimento impianti e sostituzione infissi e, a livello di fabbricato, i lavori che risultano urgenti e indifferibili sono rifacimento di coperture, rifacimento di facciate e ripristino del cemento armato deteriorato.

I tecnici della società hanno fornito un elenco di interventi urgenti non più rimandabili su 90 fabbricati per circa 54.000.000,00 di euro di lavori, con il rischio concreto in un futuro che al momento non appare così lontano, di dover dichiarare **inagibili** un numero sempre maggiore di alloggi a causa della mancanza di manutenzione straordinaria.

Al momento il sistema di edilizia residenziale pubblica in Toscana, al netto di finanziamenti straordinari che nello scenario attuale si limitano a risorse di Regione Toscana per il ripristino degli alloggi vuoti per circa 750.000,00 € l’anno, si basa **esclusivamente sull’incasso dei fitti degli assegnatari** con i quali la Vostra società riesce a effettuare interventi minimi di ripristino in caso di rotture e qualche piccola manutenzione straordinaria ma che **risultano assolutamente insufficienti per mantenere il patrimonio efficiente**.

Uno studio affidato a nomisma nel 2023 dalle Aziende Toscane ha messo in evidenza che fattori come la flessione dei canoni medi di locazione (-1% annuo circa), la diminuzione degli alloggi disponibili per l’assegnazione, considerando che le risorse per gli alloggi di risulta risultano, al netto di finanziamenti da parte dei Comuni proprietari, insufficienti a mantenere inalterato il numero degli alloggi affittati, rendono **difficilmente sostenibile** il modello di business nel medio periodo.

Si rende pertanto necessario un intervento mirato a sostegno del sistema nella considerazione che nel solito studio si evidenziava come possibile strategia per equilibrare da un punto di vista economico il sistema delle aziende casa fosse un’entrata da canoni che dagli attuali 100 euro/mese arrivasse a € 350/mese, suggerendo l’introduzione di un bonus casa per integrare il canone pagato dagli assegnatari.

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

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 a 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 secondo il metodo First In, First Out 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 PNIC (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 /Collaudo 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 2025

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie **8.273.630,44** a fronte di un emesso complessivo dal 2004 pari a **101.552.358,03** con una percentuale di morosità complessiva pari a **8,15%**

COMUNI	EMESSO dal 1/4/2004 al 31/12/2025	MOROSITA'	%
Altopascio	2.852.297,09	97.117,27	3,40%
Bagni Di Lucca	472.600,49	40.326,08	8,53%
Barga	1.233.730,65	38.706,30	3,14%
Borgo A Mozzano	893.802,55	11.335,04	1,27%
Camaione	5.039.222,44	385.582,55	7,65%
Camporgiano	658.258,04	34.560,40	5,25%
Capannori	6.461.151,75	672.010,79	10,40%
Careggine	100.437,55	513,72	0,51%
Castelnuovo G.na	2.489.353,33	74.890,50	3,01%
Castiglione G.na	203.835,66	710,11	0,35%
Coreglia	274.421,24	60.962,57	22,21%
Forte Dei Marmi	4.151.908,56	303.196,97	7,30%
Fosciandora	8.517,00	48,1	0,56%
Galliciano	864.234,86	87.651,71	10,14%
Lucca	24.509.203,69	2.322.269,22	9,48%
Massarosa	2.184.259,17	73.162,83	3,35%
Minucciano	251.853,38	16.541,74	6,57%
Molazzana	279.634,07	16.998,68	6,08%
Montecarlo	791.579,84	48.016,80	6,07%
Pescaglia	508.512,39	60.479,91	11,89%
Piazza Al Serchio	941.207,69	38.388,22	4,08%
Pietrasanta	7.185.201,31	474.515,31	6,60%
Pieve Fosciana	601.769,88	49.966,05	8,30%

COMUNI	EMESSO dal 1/4/2004 al 31/12/2025	MOROSITA'	%
Porcari	1.468.152,53	71.921,93	4,90%
San Romano	169.795,78	11.411,12	6,72%
Seravezza	5.650.196,60	235.104,29	4,16%
Stazzema	1.074.168,22	47.012,01	4,38%
Vagli Di Sotto	779.388,73	49.500,82	6,35%
Viareggio	27.984.513,43	2.912.512,45	10,41%
Villa Basilica	590.082,72	10.567,94	1,79%
Villa Collemardina	90.167,35	174,72	0,19%
Fabbriche Di Vergemoli	592.828,12	26.012,20	4,39%
Sillano Giuncugnano	196.071,93	1.462,10	0,75%

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 81.837,56;

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 2025

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2025

euro 87.821,70;

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 2025

euro 24.167,93;

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 2025				
	Codici			
	1=SI			
	2=NO			
IL REQUISITO DELL'ORGANIZZAZIONE DELL'IMPRESA (ASSETTI ORGANIZZATIVI E AMMINISTRATIVI)	Cod.	Esito	Risposte e note	
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	

	Codici			
L'azienda dispone di un organigramma e/o di un funzionigramma?	1	SI	Organigramma e Funzionigramma	assetti organizzativi
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	assetti amministrativi
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 predispone 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	Risposte e note	
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	ASPETTI 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	
			Sono stati creati in bilancio	
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	appositi fondi rischi relativamente a possibili passività potenziali.	
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				

	Codici		
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 2024

LE PROIEZIONI DEI FLUSSI FINANZIARI	Codici 1=SI 2=No	Esito	Risposte e Note
	Cod		
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:			
stima dei ricavi	1	SI	
stima dei costi variabili correlati ai ricavi	1	SI	
stima dei costi fissi	1	SI	
stima degli investimenti	1	SI	
stima degli effetti delle iniziative industriali che si intendono intraprendere in discontinuità rispetto al passato	1	SI	
verifica di coerenza dei dati economici prognostici	1	SI	
stima dell'effetto delle operazioni straordinarie, se previste	1	SI	
stima del pagamento delle imposte sul reddito	1	SI	
declinazione finanziaria delle grandezze economiche e determinazione dei flussi al servizio del debito	1	SI	

LE PROIEZIONI DEI FLUSSI FINANZIARI	Codici 1=Si 2=No	Esito	Risposte e Note
	Cod		
declinazione patrimoniale muovendo dalla situazione contabile di partenza	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	
Le variazioni dei ricavi prospettici rispetto al dato corrente dell'esercizio in corso devono essere giustificate dall'imprenditore;	1	SI	
la variazione dei ricavi del piano è opportuno che siano confrontate con le prospettive del settore	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	

LE PROIEZIONI DEI FLUSSI FINANZIARI	Cod.	Esito	Risposte e note
È stata svolta una verifica di ragionevolezza della redditività prospettica quale risulta dai paragrafi precedenti? (a cura dell'esperto):			
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;	1	SI	
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.	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:			
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);	1	SI	
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);	1	SI	
portando in conto l'effetto delle dismissioni di cespiti d'investimento e di altre operazioni straordinarie previste (a cura dell'imprenditore);	1	SI	
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) verificare che l'ammontare degli investimenti di mantenimento sia adeguatamente espresso dagli ammortamenti (portando una rettifica in caso contrario);	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		
31/12/2025		
RIEPILOGO DELLE RISPOSTE	SI	NO
IL REQUISITO DELL'ORGANIZZAZIONE DELL'IMPRESA	100%	0%
RILEVAZIONE DELLA SITUAZIONE CONTABILE E DELL'ANDAMENTO CORRENTE	100%	0%
LE PROIEZIONI DEI FLUSSI FINANZIARI	90%	10%

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: • 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.

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

B.2) strumenti per l'allerta interna.

iii. Al Budget economico e di tesoreria vengono applicati:

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

iv. 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;

v. 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	
Soglia di allarme	Alert Si /No
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	
Indicatori finanziari	Codice	
Situazione di deficit patrimoniale o di capitale circolante netto negativo;		
	Note	
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	
Indizi di cessazione del sostegno finanziario da parte dei creditori;		

PRINCIPIO DI REVISIONE ISA 570		
	Note	
Bilanci storici o prospettici che mostrano flussi di cassa negativi;		
	Note	
Principali indici economico-finanziari negativi;		
	Note	
Consistenti perdite operative o significative perdite di valore delle attività utilizzate per generare flussi di cassa;		
	Note	
Difficoltà nel pagamento di dividendi arretrati o discontinuità nella distribuzione di dividendi;		
	Note	
Incapacità di pagare i debiti alla scadenza;		
	Note	
Incapacità di rispettare le clausole contrattuali dei prestiti;		
	Note	
Cambiamento delle forme di pagamento concesse dai fornitori, dalla condizione "a credito" alla condizione "a pagamento alla consegna";		
	Note	
Incapacità di ottenere finanziamenti per lo sviluppo di nuovi prodotti ovvero per altri investimenti necessari.		
	Note	
Indicatori Gestionali	Codice	
Intenzione della direzione di liquidare l'impresa o di cessare l'attività;		
	Note	
Perdita di membri della direzione con responsabilità strategiche senza una loro sostituzione;		
	Note	
Perdita di mercati fondamentali, di clienti chiave, di contratti di distribuzione, di concessioni o di fornitori importanti;		
	Note	
Difficoltà con il personale;		
	Note	
Scarsità nell'approvvigionamento di forniture importanti;		
	Note	
Comparsa di concorrenti di grande successo.		
	Note	
Altri Indicatori		
Capitale ridotto al di sotto dei limiti legali o non conformità ad altre norme di legge;		
	Note	
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;		
	Note	
Modifiche di leggi o regolamenti o delle politiche governative che si presume possano influenzare negativamente l'impresa;		
	Note	
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.		
	Note	
Percentuale di risposte che segnalano una continuità incerta (codice 1)		

PRINCIPIO DI REVISIONE ISA 570		
	Indicatori Finanziari	
	Indicatori Gestionali	
	Altri Indicatori	

Il consiglio di amministrazione della Vostra Società in data 18 dicembre 2025 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 dall'indicatore di seguito riportato:

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	780.285,86
Gestione corrente	350.546,25
Investimenti	-293.076,67
Pagamento TFR	15.000,00
Numeratore	852.755,44
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,30
DSCR	2,41

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 31.03.2025 € 54.158,46

Risultato al 30.06.2025 € 105.370,43

Risultato al 30.09.2025 € 206.609,85

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 31 marzo 2025:

INDICATORI DELLA CRISI (L)	31/03/2025	31/03/2024		
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)	1,99%	2,23%	Allerta se maggiore di 3,80%	OK
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	77,64%	66,70%	Allerta se minore di 9,40%	OK
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Attivo a breve/Passivo a breve)	140,22%	125,40%	Allerta se minore di 108,00%	OK
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	0,83%	1,29%	Allerta se minore di 0,40%	OK
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)	1,16%	1,14%	Allerta se maggiore di 3,80%	OK

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	1.519.819,67
Gestione corrente	382.548,55
Investimenti	-181.500,00
Uscite per liquidazione dividendi	-547.000,00
Rimborso depositi cauzionali	0
Pagamento TFR	0
Numeratore	1.173.868,22
	-353.167,30

DSCR 1° METODO	
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	
DSCR	3,32

INDICATORI PROSPETTICI	31/03/2025	31/03/2024
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)	2.610.078	1.742.932
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)	49.488	-1.175.263
Margine di struttura secondario (Cap. proprio + Pass. Consolidate - Immob. nette)	2.616.494	1.748.213
Margine di disponibilità (Attività a breve - pass. correnti)	2.616.494	1.748.213
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)	140,12%	116,24%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)	140,22%	125,40%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)	100,71%	84,77%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)	43,71%	40,01%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100	1,31	1,42
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)	0,77%	1,96%

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 Riscossine;
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 Giugno 2025:

INDICATORI DELLA CRISI (L)		30/06 /2025	30/06 /2024		
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	(Oneri finanziari/Ricavi)	1,91%	2,27%	Allerta maggiore di 3,80%	ok
Indice di adeguatezza patrimoniale	(PN/Debiti)	70,51%	66,57%	Allerta minore di 9,40%	ok
Indice di ritorno liquido dell'Attivo breve)	(Attivo a breve/Passivo a breve)	130,44%	130,63%	Allerta minore di 108,00%	ok
Indice di liquidità	(Cash Flow/Attivo)	1,67%	2,19%	Allerta minore di 0,40%	ok
Indice di indebitamento previdenziale o tributario Attivo)	(Ind trib e prev / Attivo)	0,94%	1,85%	Allerta maggiore di 3,80%	ok

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	437.783,16
	932.514,43

DSCR 1° METODO	
Gestione corrente	
Investimenti	-156.800,00
Uscite per liquidazione dividendi	0,00 0,00
Rimborso depositi cauzionali	0,00
Pagamento TFR	15.000,00
Numeratore	1.228.497,59
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,30
DSCR	3,48

INDICATORI PROSPETTICI	30/06/2025	30/06/2024
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)	2.076.019	2.095.549
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)	-363.356	-630.538
Margine di struttura secondario (Cap. proprio + Pass. Consolidate - Immob. nette)	2.082.435	2.180.936
Margine di disponibilità (Attività a breve - pass. correnti)	2.082.435	2.180.936
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)	130,35%	129,13%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)	130,44%	129,20%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)	94,74%	91,29%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)	41,35%	39,96%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100	1,33	1,42
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)	1,61%	2,99%

1. le retribuzioni del personale dipendente sono state pagate con regolarità e 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 2025

INDICATORI DELLA CRISI (L)		30/09/2025	30/09/2024		
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Ricavi)	(Oneri finanziari)	1,80%	2,21%	Allerta maggiore di 3,80%	ok

INDICATORI DELLA CRISI (L)		30/09 /2025	30/09 /2024		
Indice di adeguatezza patrimoniale	(PN/Debiti)	76,73%	69,58%	Allerta minore di 9,40%	ok
Indice di ritorno liquido dell'Attivo /Passivo a breve)	(Attivo a breve	135,24%	133,54%	Allerta minore di 108,00%	ok
Indice di liquidità /Attivo)	(Cash Flow	2,92%	3,52%	Allerta minore di 0,40%	ok
Indice di indebitamento previdenziale o tributario prev / Attivo)	(Ind trib e	0,70%	1,33%	Allerta maggiore di 3,80%	ok

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	1.326.445,59
Gestione corrente	262.022,78
Investimenti	-88.000,00
Uscite per liquidazione dividendi	0,00
Rimborso depositi cauzionali	0,00
Pagamento TFR	15.000,00
Numeratore	1.515.468,37
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,30
DSCR	4,29

INDICATORI PROSPETTICI	30/09/2025	30/09/2024
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)	2.206.277	2.249.271
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)	-173.454	-404.791
Margine di struttura secondario (Cap. proprio + Pass. Consolidate - Immob. nette)	2.212.694	2.333.658
Margine di disponibilità (Attività a breve – pass. correnti)	2.212.694	2.254.552
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)	135,13%	131,97%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)	135,24%	132,04%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)	97,46%	94,34%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)	43,42%	41,03%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100	1,22	1,37
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)	3,11%	4,95%

1. le retribuzioni del personale dipendente sono state pagate con regolarità e 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 2025

INDICATORI DELLA CRISI (L)			
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri finanziari/Ricavi)	2,26%	Allerta maggiore di 3,80%	ok
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	83,38%	Allerta minore di 9,40%	ok
Indice di ritorno liquido dell'Attivo (Attivo a breve/Passivo a breve)	138,38%	Allerta minore di 108,00%	ok
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	3,33%	Allerta minore di 0,40%	ok
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev / Attivo)	0,11%	Allerta maggiore di 3,80%	ok

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	780.285,86
Gestione corrente	350.546,25
Investimenti	-293.076,67
Pagamento TFR	15.000,00
Numeratore	1.293.475,56
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,30
DSCR	2,41

INDICATORI PROSPETTICI	31/12/2025	31/12/2024
Margine di tesoreria (liq. immediate + liq. differite - pass. a breve)	2.148.842	2.478.435
Margine di struttura (Cap. proprio - Immob. nette)	-125.520	-73.508
Margine di disponibilità (Attività a breve - pass. correnti)	2.156.132	2.484.852
Indice di liquidità (disp. liquide + disp. differite / pass. correnti)	138,25%	131,06%
Indice di disponibilità (attività a breve / pass. correnti)	138,38%	131,15%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (cap. proprio / attivo immobilizzato netto)	98,13%	98,96%
Indipendenza finanziaria (cap. proprio / tot. attivo)	45,47%	39,88%
Leverage (tot. fonti finanziamento / cap. proprio) x 100	1,14	1,442
Return on Equity (ROE) (utile netto / patrimonio netto)	2,20%	8,25%
Return on Investments (ROI) (utile netto / Capitale investito)	1,00%	3,29%
Valore della produzione per dipendente (valore della produzione/n° medio annuo dipendenti)	104.638	107.856

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	

SEGNALI DI ALLARME	
Soglia di allarme	Alert Si /No
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;	2	
Note		
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;	2	
Note		
Indizi di cessazione del sostegno finanziario da parte dei creditori;	2	
Note		
Bilanci storici o prospettici che mostrano flussi di cassa negativi;	2	
Note		
Principali indici economico-finanziari negativi;	2	
Note		
Consistenti perdite operative o significative perdite di valore delle attività utilizzate per generare flussi di cassa;	2	
Note		
Difficoltà nel pagamento di dividendi arretrati o discontinuità nella distribuzione di dividendi;	2	
Note		

PRINCIPIO DI REVISIONE ISA 570		
Incapacità di pagare i debiti alla scadenza;	2	
Note		
Incapacità di rispettare le clausole contrattuali dei prestiti;	2	
Note		
Cambiamento delle forme di pagamento concesse dai fornitori, dalla condizione "a credito" alla condizione "a pagamento alla consegna";	2	
Note		
Incapacità di ottenere finanziamenti per lo sviluppo di nuovi prodotti ovvero per altri investimenti necessari.	2	
Note		
Indicatori Gestionali	Codice	
Intenzione della direzione di liquidare l'impresa o di cessare l'attività;	2	
Note		
Perdita di membri della direzione con responsabilità strategiche senza una loro sostituzione;	2	
Note		
Perdita di mercati fondamentali, di clienti chiave, di contratti di distribuzione, di concessioni o di fornitori importanti;	2	
Note		
Difficoltà con il personale;	2	
Note		
Scarsità nell'approvvigionamento di forniture importanti;	2	
Note		
Comparsa di concorrenti di grande successo.	2	
Note		
Altri Indicatori	Codice	
Capitale ridotto al di sotto dei limiti legali o non conformità ad altre norme di legge;	2	
Note		
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	
Note		
Modifiche di leggi o regolamenti o delle politiche governative che si presume possano influenzare negativamente l'impresa;	2	
Note		
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	
Note		
Percentuale di risposte che segnalano una continuità incerta (codice 1)		
Indicatori Finanziari	0%	
Indicatori Gestionali	0%	
Altri Indicatori	0%	

Con riferimento all'anno 2025 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

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	899.074	13.005.300	3.733	13.908.107
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	276.540	5.028.197		5.304.737
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	622.534	7.977.103	3.733	8.603.370
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	864	6.518	0	7.382
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	9.255	0	9.255
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	38.199	361.477		399.676
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0
Altre variazioni	0	9.255	0	9.255
Totale variazioni	(37.335)	(354.960)	0	(392.295)
Valore di fine esercizio				
Costo	899.938	13.002.563	3.733	13.906.234
Rivalutazioni	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	314.739	5.380.420		5.695.159
Svalutazioni	0	0	0	0
Valore di bilancio	585.199	7.622.143	3.733	8.211.075

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle 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.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	45.624	0	0	853.450	899.074
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	32.156	0	0	244.384	276.540
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	13.468	0	0	609.066	622.534
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	864	0	0	0	864
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	6.193	0	0	32.006	38.199
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	(5.329)	0	0	(32.006)	(37.335)
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	46.488	0	0	853.450	899.938
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	0	38.349	0	0	276.390	314.739
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0	8.139	0	0	577.060	585.199

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	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	12.604.065	5.630	0	395.605	0	13.005.300
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.652.772	5.630	0	369.795	0	5.028.197
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	7.951.293	0	0	25.810	0	7.977.103
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	759	0	5.759	0	6.518
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	9.255
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	345.438	504	0	15.535	0	361.477
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	9.255
Totale variazioni	(345.438)	255	0	(9.777)	0	(354.960)
Valore di fine esercizio						
Costo	12.604.065	6.389	0	392.109	0	13.002.563
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.998.210	6.134	0	376.076	0	5.380.420
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	7.605.855	255	0	16.033	0	7.622.143

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2025, è di euro 7.622.143,41.

L'importo indicato nelle dismissioni di altre immobilizzazioni materiali, pari ad Euro 9.254,50, è riferito alla consegna di alcuni beni aziendali, ormai desueti ed inutilizzati, ritirati dalla società Sistema Ambiente Spa per la distruzione e smaltimento, l'operazione non ha generato alcuna risultanza economica in quanto i beni erano già totalmente ammortizzati, come si desume dalla corrispondente chiusura del fondo ammortamento per Euro 9.254,50.

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	Variazioni 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 immobilizzati verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0

	Valore di inizio esercizio	Variazioni 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 immobilizzati verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Crediti immobilizzati verso altri	3.733	0	3.733	0	0	0
Totale crediti immobilizzati	3.733	0	3.733	0	0	0

Attivo circolante

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 7.289,54** così dettagliato:

1) Materiale di consumo e cancelleria euro 7.289,54

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	6.416	874	7.290
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	0	0	0
Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	6.416	874	7.290

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio è pari a euro 3.637.418,09 al netto del fondo svalutazione di euro 558.524,72; il valore contabile è quindi di euro **4.195.942,81**.

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 138.046,46
- *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 386.801,86
- *Crediti verso Enti previdenziali e tributari per imposte anticipate* euro 162.585,02
- *Crediti verso clienti per locazioni immobili di proprietà, e fatturazione altri compensi di Erp Lucca S.r.l.* euro 468.080,99
- *Crediti verso Comuni Lode* – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio euro 677.472,16

- *Fatture e note di credito da emettere verso i Comuni per riaddebito saldo spese anno 2025 e altre competenze* euro 1.449.012,85
- *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.29 della LRT 2/2019 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso"**; euro 630.894,19
- *Crediti verso altri* per euro 283.049,28 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 12.941,07
 - 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 223.309,64

Fondo svalutazione crediti

Il valore del fondo al 31/12/2025 è pari ad euro **585.524,72**.

Il fondo si compone di una quota civilistica per euro 427.567,25 e una quota fiscalmente rilevante per euro 130.957,47 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 16.967,27
- ii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2024 euro 25.361,22
- iii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2023 euro 17.283,42
- iv. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2022 euro 21.854,39
- v. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2021 euro 17.270,79
- vi. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2020 euro 18.112,68
- vii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2019 euro 19.018,92
- viii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2018 euro 24.167,02
- ix. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2017 euro 30.300,00
- x. utilizzi dell'anno 2019, 2020 e 2021, 2022, 2023 e 2024 euro – 54.574,20
- xi. utilizzo anno corrente euro – 4.804,04

Il fondo rischi su crediti è riferito per euro 122.584,36 ai crediti verso assegnatari ex Ater; per euro 411.944,79 ai crediti verso clienti per fondi/alloggi di proprietà ERP Lucca s.r.l. e per fatture per altri addebiti; per euro 23.995,57 agli altri crediti.

	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	3.694.425	(1.511.804)	2.182.621	2.182.621	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	56.850	(10.731)	46.119	46.119	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	166.533	(50.067)	116.466			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.543.412	(251.200)	1.292.212	1.102.816	189.396	87.876
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.461.220	(1.823.802)	3.637.418	3.331.556	189.396	87.876

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2025 risultano pari ad euro **3.785.569,46**

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

- Incasso dei ratei delle vendite relative alla Legge 560/93 per l'anno 2025 e alla legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia euro 197.522,38
- Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori
euro 1.056.510,29
- Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.29 della LRT 2/2019 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso"
euro 406.009,54

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.407.187	(621.618)	3.785.569
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	4.407.187	(621.618)	3.785.569

Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi a fine esercizio di euro 533.710,06 così dettagliato:

- Risconti attivi euro 483.201,70
- Ratei attivi euro 50.508,36

L'importo dei **risconti attivi** pari a 483.201,70 è composto per Euro 181.391,12 dal pagamento anticipato delle polizze assicurative di competenza 2026, per Euro 92.978,79 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 104.947,62 relativi a spese sostenute nel 2025 ma di competenza 2026 come aggiornamento e manutenzione software, bolli auto, abbonamenti giornali e riviste, anticipazioni pagate al

Condominio da riaddebitare agli inquilini, spese di geologia e progettazione 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 2.877,21 dovuta al pagamento dell'imposta ipotecaria e di bollo sui mutui imputata a conto economico in base alla durata del finanziamento, 95.434,50 per fatture erroneamente inviate alla vostra società per le quali siamo in attesa di note di credito a storno totale.

L'importo dei **ratei attivi** pari a 50.508,36 è composto interamente da interessi attivi sui conti correnti di ERP Lucca srl relativi all'anno 2025 e accreditati nel 2026.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	106.013	(55.505)	50.508
Risconti attivi	712.304	(229.102)	483.202
Totale ratei e risconti attivi	818.317	(284.607)	533.710

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	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	2.010.000	0	0	0	0	0		2.010.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	190.098	0	0	0	10.967	0		179.131
Riserva legale	67.007	0	0	28.839	0	0		95.846
Riserve statutarie	0	0	0	0	0	0		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da congruaggio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	3.959.713	0	0	942	0	0		3.960.655
Totale altre riserve	3.959.713	0	0	942	0	0		3.960.655
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0	0	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	185.812	0	0	10.967	0	0		196.779
Utile (perdita) dell'esercizio	576.781	0	0	0	(576.781)	0	144.940	144.940
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	6.989.411	0	0	40.748	(565.814)	0	144.940	6.587.351

Il decremento di 576.781 € risulta così composto: 28.839,05 € destinati a riserva legale, 941,96 € a riserva straordinaria e 547.000,00 € a titolo di dividendo distribuito ai soci in proporzione alle quote di partecipazione.

Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
	Patrimonio da conferimento	2.906.070
	Riserva straordinaria	1.054.585
Totale		3.960.655

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	2.010.000	C	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	179.131	C	B	0	0	0
Riserva legale	95.846	U	B	0	0	0
Riserve statutarie	0			0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	0			0	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da congruaggio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	3.960.655	CU	A/B/C	3.960.655	0	0
Totale altre riserve	3.960.655			3.960.655	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			0	0	0
Utili portati a nuovo	196.779	U	A/B/C	196.779	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	0
Totale	6.442.411			4.157.434	0	0
Quota non distribuibile				1.251.364		
Residua quota distribuibile				2.906.070		

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

Origine, possibilità di utilizzo e di distribuzione varie altre riserve

	Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	Patrimonio da conferimento	2.906.070	Capitale	A B	2.906.070
	Riserva straordinaria	1.054.585	Utili	A B C	1.054.585
Totale		3.960.655			

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 31/12/2025, 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 179.131,15, indicato nella riserva di rivalutazione non è distribuibile, mentre Euro 196.779,32 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.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 419.851,53 comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 36.222,48;
- b) Altri fondi per rischi e oneri per euro 383.629,05.

Il fondo imposte differite nell'anno 2025 è stato ridotto di euro 2.217,70 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. 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 indeducibili sulla rivalutazione degli altri immobili, pari ad Euro 13.184,92.

Altri fondi per rischi e oneri

Nel corso dell'anno 2025 il fondo è stato utilizzato per euro 19.000,00 a seguito della chiusura della causa con Banca Intesa a copertura delle relative spese legali, inoltre sono stati stornati a sopravvenienze attive il fondo relativo alla causa Anacapri, in quanto chiusa senza l'addebito di spese alla società e fondi accantonati e non utilizzati. Al 31/12/2025 il fondo in questione, risulta così dettagliato:

Rischi generici contratto di servizio	€ 109.350,00
Lavori Piazzale Ariosto Q.ri Social	€ 250.000,00
Fondi oneri Recupero morosità alloggi agevolata	€ 22.485,05
Causa ex dipendente cessato	€ 1.794,00
TOTALI	€ 383.629,05

	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	0	38.440	0	437.993	476.433

	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
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	2.218	0	54.364	56.582
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	(2.218)	0	(54.364)	(56.582)
Valore di fine esercizio	0	36.222	0	383.629	419.851

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2025 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta a **euro 634.826,67**.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2024:

- i. Accantonamento anno 2025 per i dipendenti in servizio euro 58.576,58
- ii. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 2.292,15
- 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 2025 euro 10.000,00

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	588.542
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	58.577
Utilizzo nell'esercizio	12.292
Altre variazioni	0
Totale variazioni	46.285
Valore di fine esercizio	634.827

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
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	1.905.767	(333.276)	1.572.491	345.518	1.226.973	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.712.990	(678.816)	1.034.174	1.034.174	0	0

	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 rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	182.821	(231.839)	(49.018)	(49.018)	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	59.116	6.234	65.350	65.350	0	0
Altri debiti	5.422.813	(1.358.368)	4.064.445	4.064.445	0	0
Totale debiti	9.283.507	(2.596.065)	6.687.442	5.460.469	1.226.973	0

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	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	0	1.387.192	185.299	0	1.572.491	5.114.951	6.687.442

	Debiti assistiti da garanzie reali				Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	1.387.192	185.299	0	1.572.491	0	1.572.491
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	0	0	0	0	1.034.174	1.034.174
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	0	0	0	0	(49.018)	(49.018)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	0	0	65.350	65.350
Altri debiti	0	0	0	0	4.064.445	4.064.445
Totale debiti	1.387.192	185.299	0	1.572.491	5.114.951	6.687.442

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 653.570,72

- b) Banco di Lucca per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata
euro 575.142,25
- c) Banca Intesa, per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata euro 158.479,23
- d) Banca Intesa, per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata euro 185.298,79

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 475.405,18
- ii. Il debito verso la Gestione Speciale (di totali Euro 325.052,48) 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 118.936,34
 - 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 78.586,04
 - 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 1.070.691,67
 - iv. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.29 della LRT 2/2019 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 406.009,54

Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 1.845.591,40**.

I risconti passivi sono pari a euro 1.697.169,14 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 31.12.2025 pari a euro 1.687.599,10
2. Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2025 di competenza dell'anno 2026 euro 3.350,06

I ratei passivi sono pari a euro 148.422,26 si riferiscono per euro 138.860,03 alla produttività anno 2025 e compenso ai dipendenti per incentivo per funzioni tecniche anno 2025 di cui all'art 113 D.lgs 50/2016 da liquidare nel corso del 2026, per euro 2.038,36 ad interessi e competenze su conti correnti, per Euro 314,20 per pagamento notifiche atti anno 2025, per Euro 314,00 per imposta di bollo su fatture elettroniche IV° trimestre 2025, per Euro 1.555,62 autoliquidazione Inail, per Euro 157,55 importo Sim aziendali Fastweb di dicembre 2025, per Euro 670,00 pagamento contributi ANAC su gare, per Euro 1.600,00 per la quota a carico della

società del versamento supplementare del trattamento di quiescenza del Dirigente e per Euro 2.912,50 al costo relativo all'ultimo trimestre 2025 per un incarico di supporto al RUP sui Quartieri Social.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	188.132	(39.710)	148.422
Risconti passivi	1.770.485	(73.316)	1.697.169
Totale ratei e risconti passivi	1.958.617	(113.026)	1.845.591

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

A. Valore della produzione

1. I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 3.308.430,38 sono così costituiti:
 - i. Compenso per la gestione degli immobili come stabilito dal Contratto di Servizio con i comuni del LODE Lucchese euro 2.288.228,15
 - ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 34.132,50
 - iii. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie; euro 459.402,31
 - iv. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 439.372,34
 - v. Compenso per la gestione dei progetti "Quartieri Social" e "Contratti Social San Concordio-Ponte a Moriano" maturato nel corso dell'anno 2024 in base alle convenzioni di servizio stipulate con il Comune di Lucca euro 87.295,08
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 248.228,93 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 73.537,10
 - ii. Altri ricavi e proventi vari derivanti dall'erogazione di un Contributo Straordinario ST PNRR dalla Regione Toscana con DGRT 1468/25 - Missione 7 I 17 Repower Euro 41.650,00
 - iii. Sopravvenienza attive derivanti dallo storno dei fondi rischi e oneri non utilizzati, di cui si è dato notizia nell'apposita sezione Euro 35.382,71
 - iv. 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 3.260.717,05:

6. Costi per cancelleria e materiale di consumo euro 9.017,78
7. I costi per servizi ammontano ad euro 910.933,43
e risultano composti principalmente da:
 - i. Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società euro 221.952,59
 - ii. Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico euro 242.207,91
 - iii. Consulenze professionali euro 25.685,24

iv. Servizi di mediazione	euro 40.000,00
v. Compenso e altri oneri C.D.A.	euro 27.590,33
vi. Compenso amministratore delegato gestione Q.ri Social	euro 29.120,00
vii. Compenso per componenti del Collegio Sindacale e ODV	euro 24.360,69
viii. Trasferte, buoni pasto a dipendenti e formazione del personale	euro 22.841,08
ix. Spese postali e telefoniche	euro 20.241,66
x. Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto	euro 29.251,64
xi. Spese di aggiornamento e manutenzione software	euro 33.999,58
xii. Spese legali	euro 21.441,76
xiii. Assicurazioni obbligatorie e non	euro 25.208,10
xiv. Costi per pulizia, vigilanza e consumi Sede	euro 39.262,69
xv. Altri costi per servizi	euro 25.081,29
xvi. Oneri bancari	euro 16.556,71
xvii. Compenso tirocinanti	euro 5.120,00
xviii. Spese manutenzione sede	euro 41.059,08
xix. Gestione automezzi e pedaggi	euro 6.000,09
8. Costi per godimento beni di terzi per i canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici	euro 3.391,00
9. Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari a	euro 1.752.307,80
Al 31.12.2025 il personale si compone di n. 36 unità di cui 2 part/time e 2 dipendente a tempo determinato, così ripartiti per livello: n.1 unità inquadrata come Dirigente, n.4 unità di livello A1, n.6 unità di A3, n. 25 unità di livello B.	
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; hanno avviato il percorso nel mese di settembre 2025 e terminato nel marzo 2026. In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse al carico amministrativo degli uffici Manutenzione Ordinaria Pronto Intervento e Patrimonio e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.	
Il costo sostenuto è così suddiviso:	
i. salari e stipendi	euro 1.130.116,68
ii. oneri sociali	euro 358.808,95
iii. TFR	euro 79.507,31
iv. rivalutazione TFR	euro 13.483,30
v. previdenza complementare a carico dell'azienda	euro 22.705,23
vi. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo	euro 7.652,50
vii. costo per la produttività e incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dgls 50/2016	euro 138.860,03
viii. altri costi	euro 1.173,80
10. Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 416.643,59 suddivisi tra:	
a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali,	euro 38.199,06
b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali,	euro 361.477,26
d) accantonamento al fondo svalutazione crediti,	euro 16.967,27

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 della 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, dovuta alle rimanenze della cancelleria, è pari ad euro – 872,96
14. Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 185.941,51 tra i quali si segnalano:
- i. Estinzione diritto di prelazione euro 73.537,10
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 19.366,60
 - iii. I.M.U. euro 67.466,00
 - iv. Tassa smaltimento rifiuti euro 8.608,40
 - v. Contributi di bonifica euro 3.204,31
 - vi. Imposta di registro e di bollo euro 10.319,29

C. Proventi ed oneri finanziari

- 16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 53.247,19 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 61.463,43, di cui euro 59.891,01 per interessi passivi su mutui ed euro 1.524,03 per interessi legali sulle cauzioni dei contratti di locazione sugli immobili di proprietà della società.

II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 271.080,92

20) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 126.141,35 costituite da:

- a) Imposte correnti IRES e IRAP euro 77.807,47
- b) Imposte relative ad esercizi precedenti euro 485,20
- c) Imposte anticipate e differite euro 47.848,68

Crediti tributari compensati	Ammontare
Acconti IRES	34.015
Acconti IRAP	16.300
Ritenute subite	27.492
Totale	77.807
Debiti tributari compensati	Ammontare

Debiti IRES	61.507
Debiti IRAP	16.300
Totale	77.807

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.

Il RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 144.939,57.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	56.710	24.361
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

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 dei Contratti relativi ai “Quartieri Social San Concordio-San Vito” e “Quartieri Social San Concordio e Ponte a Moriano” affidati alla Società dal Comune di Lucca e oggetto di una apposita convenzione di servizio, per un importo relativo all’anno 2025 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

Nel mese di gennaio 2026 il consiglio di Amministrazione ha deliberato l’adozione di un nuovo gestionale in sostituzione di quello attualmente in uso che risulta non più pienamente in linea con le esigenze operative e organizzative della Vostra Società.

Si tratta di un investimento molto importante per ERP Lucca srl non solo da un punto di vista finanziario, l'operazione costerà alla fine del triennio circa 140.000 €, in quanto tutto il personale sarà coinvolto in processi di formazione al nuovo software, ma il consiglio di amministrazione ha ritenuto fondamentale dotare la società di uno strumento più aggiornato e fruibile anche da parte dei comuni soci.

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

La società, al 31.12.2025, 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		
SOGGETTO EROGANTE	SOMMA INCASSATA	CAUSALE
REGIONE TOSCANA	4.444,58	EROGAZIONE SALDO DGRT N. 648 ann. 2022 spese tecniche PER ALLOGGI DI RISULTA legge 178/2020
REGIONE TOSCANA	82.485,38	EROGAZIONE SALDO DGRT 458/24
REGIONE TOSCANA	394.796,61	EROGAZIONE 30% PNIC5- PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE
REGIONE TOSCANA	394.796,61	EROGAZIONE 30% PNIC5- PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE
REGIONE TOSCANA	446.787,06	EROGAZIONE 60% DGRT 511/25
REGIONE TOSCANA	31.432,62	EROGAZIONE FONDI EX L.80/2014
REGIONE TOSCANA	649.633,50	EROGAZIONE EX L. 560/93 MESE DI AGOSTO 2023
REGIONE TOSCANA	408.000,00	DPCM 16/7/09 - DM 19/12/11 - DGRT 760 del 3/7/23
REGIONE TOSCANA	35.640,00	DGRT 1468/25 - Missione 7 I 17 Repower
REGIONE TOSCANA	17.427,39	EROGAZIONE FONDI MOROSITA' INCOLPEVOLE
REGIONE TOSCANA	223.393,53	EROGAZIONE 60% DGRT 511/25
REGIONE TOSCANA	30.681,39	EROGAZIONE 30% PNIC RISERVE

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 che riassume l'andamento delle spese del triennio 2022-2025:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	Media del triennio	Adeguamento al Tasso di inflazione programmata
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	9.017,78	6.667,93	5.303,54	6.394,28	6.121,92	6.219,87
B7) Costi per servizi	808.189,70	545.017,84	490.398,23	603.386,70	546.267,59	555.007,87
B8) Costi per godimento beni di terzi	3.391,00	3.532,00	3.632,05	3.889,23	3.684,43	3.743,38
B9) Costi per il personale	1.735.764,86	1.702.170,07	1.746.716,59	1.748.652,58	1.732.513,08	1.760.233,29
B14) Oneri diversi di gestione	112.404,41	115.495,82	123.585,41	117.948,56	119.009,93	120.914,09
TOTALI	2.669.767,75	2.372.883,66	2.369.635,82	2.480.271,35	2.407.596,94	2.446.118,49

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I I dati al 31 dicembre 2025 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i Contratti relativi ai “Quartieri Social San Concordio-San Vito” e “Quartieri Social San Concordio e Ponte a Moriano” , 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”.

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

III L’ammontare della voce B14 “Oneri diversi di gestione” è stata ridotta per ogni anno dell’importo relativo alla voce “Diritto di Prelazione” che trova corrispondenza tra i componenti positivi di reddito nella Voce A5 “Altri Ricavi e proventi”.

IV La voce B7 nell’anno 2025 è stata ridotta per Euro 41.650,00 per l’incarico a professionisti esterni che trova corrispondenza tra i componenti positivi di reddito alla Voce A5 “Altri ricavi e proventi” derivanti dall’erogazione di un Contributo Straordinario ST PNRR dalla Regione Toscana con DGRT 1468/25 - Missione 7 I 17 Repower EU

Dalla tabella che precede emerge come con riferimento alla voce “B7 costi per servizi” il limite di spesa dato dalla media triennio, adeguato al tasso d’inflazione programmata, sia stato superato nel corso dell’anno 2025.

La motivazione dello scostamento è imputabile a fatti eccezionali quali:

- Aumento di € 30.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 delle quote condominiali per gli alloggi sfitti di proprietà della Vostra Società imputabile a un elevato numero di alloggi liberi nel 2025 e per i quali in corso di sfittanza ERP Lucca srl è tenuta al pagamento delle quote preventive;
- Aumento di € 25.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per lavori di manutenzione alla sede sociale dove sono stati sostituiti gli infissi del primo piano ed è stato ammodernato il bagno al piano seminterrato;
- Aumento di € 70.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per compensi a professionisti esterni per progettazione e direzione Lavori, importo dovuto per € 50.000,00 ristrutturazione di alloggi di risulta, attività che negli anni passati era stata fatta internamente (circa 90 alloggi /anno di media) ma nel 2025 visto l’elevato numero di alloggi ristrutturati (163) è stato necessario affidare esternamente, per € 20.000,00 circa ad un incarico esterno per seguire gli interventi di manutenzione ordinaria nel periodo necessario all’espletamento di un concorso per sostituire personale in seguito a dimissioni volontarie avvenute nel 2024;
- Aumento di € 12.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per l’affidamento dei lavori di sistemazione dell’archivio della Vostra società che proseguiranno anche nell’anno 2026;
- Aumento di € 130.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per la manutenzione degli alloggi di edilizia agevolata di proprietà della Vostra Società, imputabili al fatto che nel corso del 2025 ERP Lucca srl ha ricevuto un numero elevato di disdette e che sono stati conclusi numerosi procedimenti di sfratto, questi fatti hanno concorso a determinare un numero di alloggi da mantenere maggiore rispetto alla media degli ultimi anni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Nota integrativa, parte finale

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2025.

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di euro 144.939,57 il C.D.A. propone di destinare euro 7.246,98 a riserva legale e la restante parte pari a euro 137.692,59 da destinare 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 27 Marzo 2026

Il Presidente del CDA di E.R.P. Lucca s.r.l.
Dott. Andrea Bertoncini

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto BERTONCINI ANDREA, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

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 31.12.2025, 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"*.

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 dimostrano 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

ATTIVO	2025	2024
Cassa e banca	3.785.570	4.407.187
Totale liquidità immediata	3.785.570	4.407.187
Clients	2.570.803	3.694.430
Ratei e risc. Attivi	533.710	818.317
Altri crediti a breve	877.219	1.536.756
Totale liquidità differita	3.981.732	6.049.503
Magazzino	7.290	6.417
Totale attività a breve	7.774.592	10.463.107
Imm. materiali	5.934.544	6.206.618
Imm. finanziarie	193.129	233.767
Imm. immateriali	585.198	622.533
Totale attività consolidate	6.712.871	7.062.918
Totale attivo riclassificato	14.487.463	17.526.025

PASSIVO	2025	2024
Deb. v/fornitori	1.034.174	1.712.990
Deb. v/banche a breve	345.518	333.276
Altri debiti a breve	4.080.776	5.664.750
Ratei e risc. passivi	157.992	188.132
Passività a breve	5.618.460	7.899.148
Deb. v/banche	1.226.973	1.572.491
Deb. v/altri		
Fondo rischi	419.852	476.433
Fondo TFR	634.827	588.542
Passività consolidate	2.281.652	2.637.466
Patrimonio netto	6.587.351	6.989.411
Totale passivo riclassificato	14.487.463	17.526.025

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

Conto Economico scalare riclassificato

	2025	2024
ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.308.430	3.358.899
altri ricavi e proventi	248.229	280.163
VALORE DELLA PRODUZIONE	3.556.659	3.639.062
costi per materie prime e merci	-9.018	-6.668
(+/-) variazioni materie prime e merci	873	1.136
costi per servizi	-910.933	-582.423
costi per godimento beni di terzi	-3.391	-3.532
MARGINE DI CONTRIBUZIONE (MDC)	2.634.190	3.047.575
costo del personale	-1.752.308	-1.718.713
oneri diversi di gestione	-185.942	-206.674
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	695.940	1.122.188
ammortamenti immobilizzazioni immateriali	-38.199	-38.584
ammortamenti immobilizzazioni materiali	-361.477	-366.176
accantonamenti e svalutazioni	-16.967	-25.361
REDDITO OPERATIVO	279.297	692.067
proventi finanziari	53.247	111.195
oneri finanziari	-61.463	-74.801
proventi straordinari		
oneri straordinari		
RISULTATO ANTE IMPOSTE	271.081	728.461
(+/-) imposte correnti e differite	-126.141	-151.680
RISULTATO NETTO	144.940	576.781

2.2. INDICI

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

	2025	2024	Differenze
Margine di tesoreria	2.148.842	2.478.436	-329.594
Liq. Immediate (+)	3.785.570	4.407.187	-621.617
Liq. Differite (+)	3.981.732	6.049.503	-2.067.771
Pass. A breve (-)	5.618.460	7.978.254	-2.359.794
Margine di struttura	-125.520	-73.507	-52.013
Cap. proprio (+)	6.587.351	6.989.411	-402.060
Immob. Net (-)	6.712.871	7.062.918	-350.047
Margine di struttura secondario	2.156.132	2.563.959	-328.721
Cap. proprio (+) Pass. Consolidate	8.869.003	9.626.877	-1.594.104
Immob. Net (-)	6.712.871	7.062.918	-1.265.383
Margine di disponibilità	2.156.132	2.484.853	-328.721
Attività a breve (+)	7.774.592	10.463.107	-2.688.515
Pass. Correnti (-)	5.618.460	7.978.254	-2.359.794
Indice di liquidità	138,25%	131,06%	7,19%
Liq. Immediate (+)	3.785.570	4.407.187	-621.617
Liq. Differite (+)	3.981.732	6.049.503	-2.067.771
Pass. Correnti (-)	5.618.460	7.978.254	-2.359.794
Indice di disponibilità	138,38%	131,15%	7,23%
Attività a breve	7.774.592	10.463.107	-2.688.515
Pass. correnti (-)	5.618.460	7.978.254	-2.359.794
Indice di copertura delle immobilizzazioni	98,13%	86,86%	11,27%
Cap. Proprio	6.587.351	6.989.411	-402.060
Attivo Immobilizzato netto	6.712.871	7.062.918	-350.047
Indipendenza finanziaria	45,47%	39,88%	5,59%
Cap. Proprio	6.587.351	6.989.411	-402.060
Tot. Attivo	14.487.463	17.526.025	-3.038.562
Leverage	1,14	1,55	-0,41
Totale finanziamento (tot passivo - cap soci)	7.480.260	10.060.181	-2.579.921
Cap Proprio	6.587.351	6.989.411	-402.060
ROE (Return on Equity)	2,20%	8,25%	-6,05%
Utile netto	144.940	576.781	-431.841
Patrimonio netto	6.587.351	6.989.411	-402.060
ROI	1,00%	3,29%	-2,29%
Utile netto	144.940	576.781	-431.841
Tot. Attivo	14.487.463	17.526.025	-3.038.562
Valore della produzione per dipendente	104.638	107.031	-2.393
Valore della produzione	3.556.659	3.639.062	-82.403
n° medio annuo dipendenti	34	34	0

Gli indicatori sopra riportati assumono valori sostanzialmente in linea con quelli dello scorso anno con le seguenti variazioni:

- lieve riduzione dei margini di tesoreria, di struttura e di disponibilità;
- incremento dell'indice percentuale di liquidità e di disponibilità;
- miglioramento dell'indice di copertura delle immobilizzazioni e di indipendenza finanziaria.
- sostanzialmente invariati gli altri indici.

In particolare si evidenzia che nel corso del 2025 vi è stata una consistente riduzione dell'indebitamento corrente di euro 2.359.794 e dell'indebitamento consolidato di Euro 355.814 a fronte di una riduzione delle attività a breve di euro 2.688.515. Complessivamente pertanto la società mantiene un buon equilibrio economico patrimoniale e finanziario. Si fa anche presente che durante il 2025 sono stati distribuiti dividendi ai soci per complessivi Euro 547.000,00.

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025.

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 31/12/2025, 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 31/12/2025 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 13 maggio 2024, integrazione del 12 giugno 2025, e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026:

- Bertoncini Andrea, Presidente nominato con delibera dei Soci del 13 maggio 2024
- Libone Elena (in sostituzione mediante cooptazione in data 9/2/2026 con Spagnoli Marinella)
- Carrara Andrea Consigliere nominato con delibera dei Soci del 12 giugno 2025
- Ambrosini Nobili Maria Chiara, Consigliera nominata con delibera dei Soci del 13 maggio 2024
- Bandoni Pier Angelo, Consigliere nominato con delibera dei Soci del 13 maggio 2024

Il Consiglio di amministrazione con Delibera del 21 maggio 2024, integrata con delibera 28 del 20 giugno 2024, 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.
- l. L'assunzione di tutti gli atti gestionali a carico di ERP Lucca srl in attuazione del contratto di servizio da sottoscrivere tra la società e il Comune di Lucca avente come oggetto la gestione e la realizzazione dell'intervento denominato "*Quartieri Social S. Concordio -Ponte a Moriano*" 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.

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 12 giugno 2025 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio del terzo anno successivo a quello di nomina.

Lucchesi Maria Grazia, Presidente

Petrucci Patrizio, sindaco effettivo

Del Grande Alisia, sindaco effettivo

Remaschi Alessandro, sindaco supplente

Pardini Riccardo, sindaco supplente

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2025 è la seguente:

Livello	numero
Dirigente	1
A	10
B	23
Tempo indeterminato	Totale 34
B	2
Tempo determinato	Totale 2

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2025

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.

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:

Descrizione	Risultati	Soglia	Valutazione
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari	2,26% <3,8%		Ok
Oneri finanziari	74.801,00		
Ricavi	3.308.430,00		
Indice di adeguatezza patrimoniale	83,38% >4,9%		Ok
Patrimonio netto	6.587.351,00		
Debiti	7.900.112,00		
Indice di liquidità	138,38% >108%		Ok
Attività a breve	7.774.592,00		
Passività a breve	5.618.460,00		
Cash Flow	482.477,00		
Risultato netto	144.940,00		
(+) Accantonamenti svalutazioni	16.967,00		
(+) Ammortamenti Immateriali	38.199,00		
(+) Ammortamenti Materiali	361.477,00		
(-) Ricavi non monetari	79.106,00		
Indice di ritorno liquido dell'attivo	3,33% >0,4%		Ok
Cash Flow	482.477,00		
Attivo	14.487.463,00		
Indice di indebitamento previdenziale o tributario	0,11% <3,8%		Ok
Debiti tributari e previdenziali a breve	16.331,00		
Attivo	14.487.463,00		

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:

- un organigramma aggiornato;
- un funzionigramma;
- un budget annuale economico;
- 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 2026 porta ai seguenti risultati:

DSCR 1° METODO	
Liquidità iniziale	780.285,86
Gestione corrente	350.546,25
Investimenti	-293.076,67
Pagamento TFR	15.000,00
Numeratore	852.755,44
Flusso di rimborso delle rate dei mutui	-353.167,30
DSCR	2,41

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.

15

L'ente ha individuato nel Responsabile dell'ufficio Ragioneria e nella Dirigente 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 31/12/2025.

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. Il dato è tuttavia in sensibile miglioramento rispetto al precedente esercizio.

In merito alla performance economica, nella considerazione che Erp Lucca Srl è una società ad integrale partecipazione pubblica avente lo scopo di gestire l'edilizia residenziale dietro la corresponsione di compensi che devono permettere la copertura dei costi che la società sostiene per il suo funzionamento, l'obiettivo è quello di garantire anno per anno un sostanziale pareggio di bilancio. Il risultato conseguito nel corso dell'anno 2025, se considerato al netto dei proventi finanziari correlati alla gestione della liquidità aziendale che ammontano in totale a circa Euro 53.000,00, è sostanzialmente in linea.

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 non vi siano elementi che facciano intravedere un rischio di crisi aziendale relativo alla Società.

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 – 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 2025 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	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	Media del triennio	Adeguamento al Tasso di inflazione programmata
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	9.017,78	6.667,93	5.303,54	6.394,28	6.121,92	6.219,87
B7) Costi per servizi	808.189,70	545.017,84	490.398,23	603.386,70	546.267,59	555.007,87
B8) Costi per godimento beni di terzi	3.391,00	3.532,00	3.632,05	3.889,23	3.684,43	3.743,38
B9) Costi per il personale	1.735.764,86	1.702.170,07	1.746.716,59	1.748.652,58	1.732.513,08	1.760.233,29
B14) Oneri diversi di gestione	112.404,41	115.495,82	123.585,41	117.948,56	119.009,93	120.914,09
TOTALI	2.669.767,75	2.372.883,66	2.369.635,82	2.480.271,35	2.407.596,94	2.446.118,49

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I dati al 31 dicembre 2025 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i Contratti relativi ai "Quartieri Social San Concordio-San Vito" e "Quartieri Social San Concordio e Ponte a Moriano", 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".

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

III L'ammontare della voce B14 "Oneri diversi di gestione" è stata ridotta per ogni anno dell'importo relativo alla voce "Diritto di Prelazione" che trova corrispondenza tra i componenti positivi di reddito nella Voce A5 "Altri Ricavi e proventi".

IV La voce B7 nell'anno 2025 è stata ridotta per Euro 41.650,00 per l'incarico a professionisti esterni che trova corrispondenza tra i componenti positivi di reddito alla Voce A5 "Altri ricavi e proventi" derivanti dall'erogazione di un Contributo Straordinario ST PNRR dalla Regione Toscana con DGRT 1468/25 - Missione 7 I 17 Repower EU

Dalla tabella che precede emerge come con riferimento alla voce "B7 costi per servizi" il limite di spesa dato dalla media triennio, adeguato al tasso d'inflazione programmata, sia stato superato nel corso dell'anno 2025.

La motivazione dello scostamento è imputabile a fatti eccezionali quali:

- ✓ Aumento di € 30.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 delle quote condominiali per gli alloggi sfitti di proprietà della Società imputabile a un elevato numero di alloggi liberi nel 2025 e per i quali in corso di sfittanza ERP Lucca srl è tenuta al pagamento delle quote preventive;
- ✓ Aumento di € 25.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per lavori di manutenzione alla sede sociale dove sono stati sostituiti gli infissi del primo piano ed è stato ammodernato il bagno al piano seminterrato;
- ✓ Aumento di € 70.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per compensi a professionisti esterni per progettazione e direzione Lavori, importo dovuto per € 50.000,00 ristrutturazione di alloggi di risulta, attività che negli anni passati era stata fatta internamente (circa 90 alloggi/anno di media) ma nel 2025 visto l'elevato numero di alloggi ristrutturati (163) è stato necessario affidare esternamente, per € 20.000,00 circa ad un incarico esterno per seguire gli interventi di manutenzione ordinaria nel periodo necessario all'espletamento di un concorso per sostituire personale in seguito a dimissioni volontarie avvenute nel 2024;
- ✓ Aumento di € 12.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per l'affidamento dei lavori di sistemazione dell'archivio della società che proseguiranno anche nell'anno 2026;
- ✓ Aumento di € 130.000,00 circa rispetto al bilancio 2024 per la manutenzione degli alloggi di edilizia agevolata di proprietà della Società, imputabili al fatto che nel corso del 2025 ERP Lucca srl ha ricevuto un numero elevato di disdette e che sono stati conclusi numerosi procedimenti di sfratto, questi fatti hanno concorso a determinare un numero di alloggi da mantenere maggiore rispetto alla media degli ultimi anni.

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 2025 nella seduta del 19 dicembre 2024 il budget 2026 è stato approvato nella seduta del 18 dicembre 2025.

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.

Lucca 3 aprile 2026

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

(Dott. Andrea Bertoncini)