

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 28 luglio 2017

In data 28 luglio 2017 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:

Parte Ordinaria

1. Presentazione del bilancio al 31 dicembre 2016 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Relazione del Collegio Sindacale;
2. Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016; deliberazione in merito alla destinazione del risultato di periodo;
3. Varie ed eventuali.

Il dott. Andrea Bertocini, Amministratore Unico di E.R.P. Lucca S.r.l., assume la presidenza dell'Assemblea parte ordinaria ai sensi dell'art. 9 dello Statuto mentre è chiamato a svolgere le funzioni di Segretario, su designazione degli intervenuti, il sindaco del Comune di Lucca prof. Alessandro Tambellini.

Risultano presenti:

			P.	A.	%	Per delega
1	Comune di Lucca	Alessandro Tambellini	X		23,43	
2	Comune di Altopascio	Sara D'Ambrosio	X		2,53	
3	Comune di Bagni di Lucca	Marco Pelagalli	X		1,27	X
4	Comune di Barga			X	1,89	
5	Comune di Borgo a Mozzano			X	1,41	
6	Comune di Camaiore	Marco Mecchi	X		6,76	X
7	Comune di Camporgiano			X	0,66	
8	Comune di Capannori	Iaria Carnassi	X		8,94	X
9	Comune di Careggine			X	0,39	
10	Comune di Castelnuovo Garf.na			X	2,40	
11	Comune di Castiglione Garf.na			X	0,36	
12	Comune di Coreglia Ant.lti			X	0,78	
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli	Andrea Carrari	X		0,33	X
14	Comune di Forte dei Marmi			X	2,62	
15	Comune di Fosciandora	Andrea Carrari	X		0,10	X
16	Comune di Galliciano			X	1,07	
17	Comune di Massarosa			X	4,47	
18	Comune di Minucciano			X	0,58	
19	Comune di Molazzana			X	0,26	
20	Comune di Montecatini			X	0,89	
21	Comune di Pescaglia	Valerio Bianchi	X		0,74	X
22	Comune di Piazza al Serchio	Andrea Carrari	X		0,74	
23	Comune di Pietrasanta	Loro Santini	X		7,35	X
24	Comune di Pieve Fosciana			X	0,74	
25	Comune di Porcari	Lisa Baiocchi	X		1,60	X
26	Comune di S. Romano Garf.na	Andrea Carrari	X		0,38	X
27	Comune di Seravezza	Marco Mecchi	X		4,81	X
28	Comune di Sillano Giuncugnano			X	0,25	

29	Comune di Stazzema			X	0,96	
30	Comune di Vagli Sotto			X	0,60	
31	Comune di Viareggio	Gabriele Tomei	X		19,93	X
32	Comune di Villa Basilica	Lisa Baiocchi	X		0,54	X
33	Comune di Villa Collemandina	Andrea Carrari	X		0,22	X
TOTALI			16	17	79,67	13

Partecipano inoltre alla riunione: - il dott. Andrea Palestini Presidente del Collegio Sindacale, la dott.ssa Alisia Del Grande e il dott. Paolo Lenzi, ovvero tutti i componenti del Collegio Sindacale di ERP Lucca S.r.l.

Verificata la rappresentanza dei soci presenti, sufficiente per adottare decisioni ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 dello Statuto di E.R.P. Lucca S.r.l. atto notaio Losito Rep. n. 70298 del 29/11/2007, l'Amministratore Unico e Presidente dott. Andrea Bertoncini constatata la regolarità e dichiara aperta l'Assemblea ed inizia la discussione in merito ai punti iscritti all'ordine del giorno

Delibera n. 2/2017

Oggetto: Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016

L'Amministratore Unico di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Andrea Bertoncini, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.16 e approvato con delibera n.63 dell'Amministratore Unico in data 19 giugno 2017 dopo che con delibera n.28 del 30.03.17 era stato disposto il differimento dei termini per l'approvazione da 120 a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio 2016. L'Amministratore Unico evidenzia il risultato di bilancio che chiude con un utile di euro 37.664,96 e da destinare quanto a 1/20 pari a Euro 1.883,25 alla Riserva Legale e per il residuo pari a Euro 35.781,71 a Riserva statutaria. Viene data evidenza della cancellazione di crediti antecedenti al 2004 e relativi al periodo ex ATER per euro 1.083.000,00 circa peraltro già completamente coperti dal fondo svalutazione crediti.

Evidenzia poi i fatti di rilievo di gestione intervenuti nel 2016 ricordando come sia stato nominato solo dal 21.11.16 e che quindi si debbano ringraziare i precedenti Amministratori per il proficuo lavoro svolto nell'anno evidenziato qui richiamato in sintesi:

- Realizzazione e ultimazione di varie attività correlate al Bando Unico portato avanti in concomitanza da tutti i Comuni della Provincia di Lucca;
- Impegno nella Mediazione sociale portato avanti in specifici fabbricati dei Comuni di Lucca, Viareggio e Capannori. A questo riguardo si sottolinea che Lucca è vista come modello a livello nazionale e Federcasa si è spesa e impegnata per far conoscere e diffondere l'esperienza ed i risultati ottenuti nel Comune capoluogo;
- Realizzazione di 20 alloggi a Torre del Lago, 7 a Coreglia e 36 a Pontetetto e avvio del progetto per 6 alloggi di housing sociale a Capannori;
- Illustrazione della riforma annunciata dalla Regione Toscana nella gestione delle politiche abitative nella quale è previsto l'accorpamento delle aziende in tre grosse realtà;

Sono anche esposti brevemente, oltre a quanto riportato in Nota Integrativa, alcuni fatti di rilievo intervenuti nel corso del 2017:

- Definizione in linea di massima del progetto "Quartiere social" a San Vito con un investimento previsto di circa otto milioni di euro che riguarderà anche ERP Lucca S.r.l. per la ristrutturazione di due fabbricati di 21 e 34 alloggi e l'abbattimento e ricostruzione di un fabbricato di 21 appartamenti, per un totale di 55 alloggi.
- Continuazione dell'azione portata avanti riguardo alla ristrutturazione degli alloggi di risulta.
- Azione di perseguimento per conto dei Comuni della morosità nel pagamento del canone di locazione.

- 4) Azione efficace di contrasto nei confronti degli occupanti senza titolo e di coloro che non si trovano più nelle condizioni di legge per condurre un alloggio popolare (perché possiedono un alloggio, dispongono di redditi alti o hanno perso comunque i requisiti stabiliti dalla LR 96/96).

Di seguito all'Amministratore Unico prende la parola il Presidente del Collegio sindacale dott. Andrea Palestini che comunica e illustra la Relazione del Collegio Sindacale, redatta nel pieno rispetto delle previsioni dell'art. 2429 del codice civile, di seguito riportata come allegato 1); il giudizio che emerge è positivo e deriva da numerosi incontri con la struttura e un'analisi scaturita a seguito di una verifica seria e approfondita. Sottolinea la cancellazione delle morosità ex ATER e l'accantonamento di un ulteriore 20% del credito verso OSL del Comune di Viareggio arrivando a coprire il 50% ovvero pari a quella che presumibilmente sarà la proposta di liquidazione a stralcio che sarà riservata anche ad ERP Lucca S.r.l. dall'OSL stessa. Sottolinea poi la necessità del rinnovo del Contratto di Servizio, attualmente in regime di *prorogatio* ai sensi dell'art.17 dello Statuto stesso, per permettere una valutazione più serena della continuità aziendale.

Il Sindaco del Comune di Lucca prende la parola per affermare i principi fermi che devono essere adottati verso gli assegnatari di case ERP che non hanno i requisiti per occupare un alloggio popolare o non li hanno mai avuti, sostenendo la necessità di agire con fermezza senza più tollerare le situazioni dove la casa popolare è diventata un privilegio ingiustificato anziché una necessità.

L'Amministratore Unico apre la discussione per fornire gli opportuni chiarimenti sul Bilancio al 31/12/16, posto in approvazione, che si compone di:

- Stato Patrimoniale e Conto Economico, di seguito riportati come allegato 2);
- Nota integrativa al Bilancio di Esercizio, di seguito riportata come allegato 3);

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio generato automaticamente conforme alla tassonomia Itcc-ci-2016-11-14, si compone degli allegati 2) e 3) e consta di 34 pagine, le quali vengono allegate alla presente delibera, costituendone parte integrante e sostanziale.

Premesso quanto sopra, l'Amministratore Unico dott. Andrea Bertoncini pone quindi in votazione, per alzata di mano, l'approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. esprime il seguente voto:

Per quanto attiene al punto 2 dell'ordine del giorno, l'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l., con 16 voti favorevoli, su 16 presenti, rappresentanti il 79,67% del capitale sociale, nessun astenuto e nessun voto contrario,

Delibera

- Di prendere atto del differimento dei termini disposto dall'Amministratore Unico con determina n.28 del 30 marzo 2017 in base a quanto previsto dall'art.2364 del codice civile
- Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2016 con un utile di euro 37.664,96 e di destinare quanto a 1/20 pari a Euro 1.883,25 alla Riserva Legale e per il residuo pari a Euro 35.781,71 a Riserva statutaria.

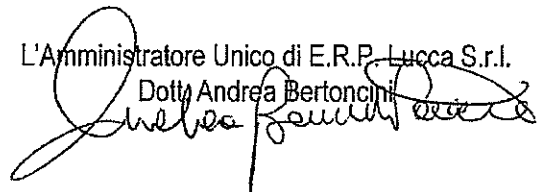
- Allegato 1): Relazione Collegio Sindacale in formato pdf
- Allegati 2) e 3): Bilancio d'esercizio generato automaticamente conforme alla tassonomia Itcc-ci-2016-11 14, si compone degli allegati 2) e 3) e consta di 34 pagine

* * * * *

Attesto io sottoscritto Andrea Bertoncini, nato a Castelnuovo di Garfagnana il 10/8/1970, Amministratore di E.R.P. Lucca S.r.l., che il presente atto è conforme all'originale della delibera assunta dall'Assemblea medesima, quale risulta dal libro verbali tenuto dalla Società, vidimato nei termini di legge, e che le parti omesse non sono in contrasto con quanto sopra riportato.

Lucca, 28 luglio 2017

L'Amministratore Unico di E.R.P. Lucca S.r.l.
Dott. Andrea Bertoncini



Relazione unitaria del collegio sindacale incaricato della revisione legale dei conti Bilancio Esercizio 2016
 Società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. - Piazza della Concordia n. 15 55100 - LUCCA
 Capitale sociale euro 2.010.000,00 i.v.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. (di seguito abbreviato in E.R.P. Lucca s.r.l.), con sede in Lucca, Piazza della Concordia n. 15, capitale sociale euro 2.010.000,00 i.v.

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c..

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

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società E.R.P. Lucca s.r.l., redatto in forma abbreviata, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis cod. civ., e pertanto costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Il bilancio oggetto della revisione può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze:

Stato Patrimoniale

	2016	2015
Attività	€26.069.509,05	€28.202.512,97
Passività	€(20.081.317,78)	€(22.251.986,66)
Patrimonio netto (escluso utile d'esercizio)	€(5.950.526,31)	€(5.926.299,66)
Utile (perdita) d'esercizio	€(37.664,96)	€(24.226,65)

Conto Economico

Valore della produzione	€4.951.252,02	€5.940.494,42
Costi della produzione	€(4.620.016,72)	€(5.609.954,09)
Differenza	€331.235,30	€330.540,33
Proventi e oneri finanziari	€(139.581,51)	€(120.381,76)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€ 0,00	€ 0,00
Risultato prima delle imposte	€191.653,79	€210.158,57
Imposte sul reddito	€(153.988,83)	€(185.931,92)
Utile (perdita) d'esercizio	€37.664,96	€24.226,65

Si precisa che nell'esercizio 2016 la Società ha proceduto alla correzione di errori contabili rilevanti commessi in esercizi precedenti. In applicazione del principio contabile OIC 29 sono stati rideterminati i saldi comparativi di chiusura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio, tenuto conto anche dell'attività di revisione legale svolta dal collegio sindacale cessato il 21/11/2016.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società E.R.P. Lucca s.r.l. al 31/12/2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiami di informativa

A) Correzione di errori contabili rilevanti commessi negli esercizi precedenti

Si tratta, in primo luogo, della riclassificazione di crediti rilevati negli esercizi 2012, 2013 e 2014 per complessivi euro 553.681,23 a fronte di lavori di migliorie eseguiti su 36 alloggi di edilizia convenzionata. Non risultando agli atti titoli certi in ordine alla sussistenza di tali crediti, si reputa più corretta l'imputazione dei medesimi ad incremento dei costi di costruzione degli alloggi i quali in parte sono locati, in parte sono destinati alla vendita ed in parte sono stati già venduti. Pertanto, tale riclassificazione ha determinato:

- un incremento delle immobilizzazioni materiali di euro 367.728,26 prima della necessaria riduzione dovuta agli ammortamenti già maturati al 31/12/15, pari ad euro 24.373,44;
- un incremento delle rimanenze di euro 97.074,26;
- la rilevazione di un'insussistenza di attivo pari ad euro 88.878,71 imputata a riduzione della voce "Utili (perdite) portati a nuovo".

Si tratta, inoltre, della mancata rilevazione delle imposte anticipate sulla quota fiscalmente non riconosciuta del fondo svalutazione crediti, sul fondo contenzioso imprese e su altre voci minori. Tale correzione, in applicazione del principio contabile OIC 25, ha comportato al 31/12/15 l'iscrizione di euro 566.388,28 ad incremento della voce "Utili (perdite) portati a nuovo".

L'effetto congiunto delle suddette correzioni di errori corrisponde alla formazione di una riserva "Utili (perdite) portati a nuovo" con saldo avere di euro 444.940,58 al 31/12/15 ed incide direttamente sul patrimonio netto di apertura dell'esercizio. Si precisa che nel calcolo delle imposte anticipate non si è tenuto conto della quota di perdite su crediti rilevate nel 2016 priva dei requisiti di deducibilità fiscale (cfr. pag. 15 della nota integrativa).

B) Cancellazione di crediti risalenti per lo più al periodo ex ATER (ante 01/04/2004)

Si è proceduto a cancellare dal bilancio crediti di notevole anzianità verso assegnatari ex ATER in misura pari ad euro 1.083.504,00 e crediti nei confronti di vari clienti per euro 31.027,42 per i quali la Società ha rilevato situazioni di prescrizione, irreperibilità o incapacità patrimoniale o reddituale del debitore, non convenienza di proseguire l'attività di recupero tenuto conto dei costi in rapporto alle somme da recuperare. Tali perdite su crediti sono state interamente assorbite dal fondo svalutazione crediti accantonato. Una parte di esse pari ad euro 622.609,32 non risulta fiscalmente deducibile (cfr. pag. 13 della nota integrativa).

C) Adeguamento delle imposte anticipate e differite all'aliquota IRES del 24%

Tra gli oneri diversi di gestione figurano sopravvenienze passive su gestione corrente per euro 162.791,31 di cui 121.882,84 euro derivano dall'adeguamento del credito per imposte anticipate alla nuova aliquota IRES del 24% (cfr. pag. 24 della nota integrativa).

Analogamente tra gli altri ricavi e proventi figurano sopravvenienze attive su gestione corrente per 56.812,74 euro originate dall'adeguamento alla nuova aliquota IRES del 24% del fondo imposte differite (cfr. pag. 21 della nota integrativa).

A giudizio del collegio, in base al principio contabile OIC 25, le sopravvenienze attive e passive da adeguamento all'aliquota IRES del 24% della fiscalità differita avrebbero potuto essere meglio allocate nella voce 20) del conto economico. In ogni caso esse sono distintamente evidenziate in nota integrativa.

D) Credito di euro 1.790.247,65 nei confronti della Comune di Viareggio (gestione Organo Straordinario di Liquidazione)

Tale credito risulta svalutato al 31/12/16 in misura pari al 50%, corrispondente al valore di presunto realizzo in base all'adozione della modalità semplificata di liquidazione di cui all'art. 258 t.u.e.l. (cfr. pag. 10 della nota integrativa).

Altri aspetti

Il collegio sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato in data 21/11/2016 e si è insediato il 10/01/2017, dopo aver incontrato il 09/01/2017 il Presidente del precedente collegio sindacale per acquisire informazioni sulla Società e sulle attività di revisione svolte nel corso dell'anno 2016. Pertanto, si dà atto che il bilancio dell'esercizio 2015 è stato assoggettato a revisione legale da parte di un altro organo di revisione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2435 bis, commi 1 e 6, cod. civ. la Società si è avvalsa dell'esonero dalla redazione della relazione sulla gestione.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

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

La conoscenza che l'attuale collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società per quanto concerne:

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

deriva dalle informazioni e dai documenti ricevuti dal collegio cessato in data 21/11/2016, oltre che dall'amministratore unico e dai responsabili dei servizi in occasione delle sedute tenute a partire dalla data di insediamento (10/01/2017) del nuovo collegio.

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

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

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

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c..

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio attuale e da quello precedente hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui

all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica hanno conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

L'amministratore unico, d'intesa con il collegio sindacale, ha provveduto a trascrivere le proprie determinazioni sul libro bollato dei verbali del consiglio di amministrazione.

L'amministratore unico ha convocato l'assemblea dei soci al fine di deliberare in merito all'adeguamento dello statuto sociale alle disposizioni del d.lgs. 175/16. Alla data odierna l'assemblea dei soci non ha ancora deliberato su tale argomento.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, salvo segnalare che con determina nr. 21 del 02/03/17 l'amministratore unico ha approvato il nuovo organigramma aziendale, rafforzando, tra l'altro, l'ufficio morosità allo scopo di intensificare la riscossione dei crediti come raccomandato dal collegio sindacale;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati in data 19/06/17 al collegio sindacale il quale, tuttavia, ha potuto in precedenza esaminare bozze sufficienti per procedere nel frattempo con l'attività di controllo.

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte dal d.lgs. 139/15 il quale ha comportato un generale aggiornamento dei principi contabili nazionali. A motivo di ciò l'amministratore unico si è avvalso della facoltà di usufruire del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per l'approvazione del bilancio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- La voce B-1 "Immobilizzazioni immateriali" non comprende costi di impianto e di ampliamento e costi di sviluppo ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c.;
- non sussistono posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- non risultano strumenti finanziari derivati né immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- le informazioni che fino al 31/12/15 venivano fornite nei conti d'ordine a partire dal presente bilancio, in applicazione del d.lgs. 39/15, sono illustrate nella nota integrativa;
- abbiamo preso visione della relazione in data 09/09/2016 dell'organismo di vigilanza ex d.lgs. 231/01 nella quale si raccomanda una rivisitazione complessiva del sistema di deleghe e procure vigenti nell'azienda;

- la relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6, comma 4, d.lgs. 175/16 è stata inserita nella nota integrativa e costituisce così parte integrante del bilancio e del medesimo regime di pubblicità;
- il collegio segnala che con delibera del C.d.A. nr. 90 del 14/12/15 è stato approvato il codice etico nel quadro del modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. 231/01;
- esaminati gli indici elaborati nella sopracitata relazione sul governo societario, il collegio ritiene correttamente assunta la prospettiva di continuità aziendale, benchè il contratto di servizio con Lode sia scaduto il 31/12/16, non risultando ad oggi un orientamento dei comuni di Lode contrario al rinnovo e tenuto conto della continuità automatica delle prestazioni prevista dall'art. 17 del contratto di servizio.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 37.664,96.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore unico in nota integrativa.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, così come redatto dagli amministratori.

Lucca, 20 giugno 2017

Il collegio sindacale:

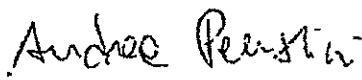
Alisia Del Grande

Sindaco effettivo



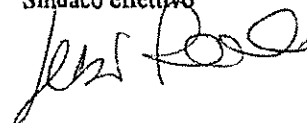
Andrea Palestini

Presidente



Paolo Lenzi

Sindaco effettivo

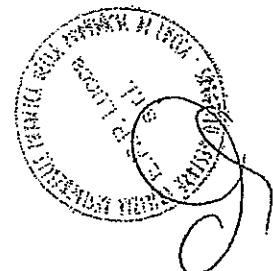


E.R.P. LUCCA S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2016

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA DELLA CONCORDIA 15, 55100 LUCCA (LU)
Codice Fiscale	92033160463
Numero Rea	LU 182547
P.I.	01940120460
Capitale Sociale Euro	2.010.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	683200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro



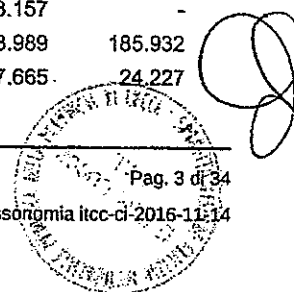
Stato patrimoniale

Stato patrimoniale	31-12-2016	31-12-2015
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	731.658	758.949
II - Immobilizzazioni materiali	10.365.920	10.477.444
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.583	3.923
Totale immobilizzazioni (B)	11.101.161	11.240.316
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	737.735	1.302.129
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.083.687	11.872.676
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.949.966	866.730
Totale crediti	10.033.653	12.739.406
IV - Disponibilità liquide	3.757.875	2.548.243
Totale attivo circolante (C)	14.529.263	16.589.778
D) Ratei e risconti	439.086	372.419
Totale attivo	26.069.510	28.202.513
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
III - Riserve di rivalutazione	375.910	375.910
IV - Riserva legale	10.680	9.469
V - Riserve statutarie	202.925	179.910
VI - Altre riserve	2.906.071	2.906.069
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	444.941	444.941
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	37.665	24.227
Totale patrimonio netto	5.988.192	5.950.526
B) Fondi per rischi e oneri	891.691	790.001
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	590.160	605.489
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.301.754	14.293.755
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.898.158	4.084.081
Totale debiti	16.199.912	18.377.836
E) Ratei e risconti	2.399.555	2.478.661
Totale passivo	26.069.510	28.202.513



Conto economico

	31-12-2016	31-12-2015
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.908.560	5.636.644
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(564.731)	(1.447.255)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(564.731)	(1.447.255)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	190.558	965.195
5) altri ricavi e proventi		
altri	416.865	785.910
Totale altri ricavi e proventi	416.865	785.910
Totale valore della produzione	4.951.252	5.940.494
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.169	8.836
7) per servizi	2.049.779	2.687.017
8) per godimento di beni di terzi	4.858	4.842
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.633.929	1.651.200
Totale costi per il personale	1.633.929	1.651.200
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	340.361	317.715
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	32.425	31.653
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	307.936	286.062
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	657.074
Totale ammortamenti e svalutazioni	340.361	974.789
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(338)	100
12) accantonamenti per rischi	170.991	-
14) oneri diversi di gestione	408.267	283.169
Totale costi della produzione	4.620.016	5.609.953
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	331.236	330.541
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	17.797	58.551
Totale proventi diversi dai precedenti	17.797	58.551
Totale altri proventi finanziari	17.797	58.551
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	157.379	178.933
Totale interessi e altri oneri finanziari	157.379	178.933
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(139.582)	(120.382)
Risultato prima delle imposte (A - B + C + D)	191.654	210.159
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	150.278	178.811
imposte relative a esercizi precedenti	554	7.121
imposte differite e anticipate	3.157	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	153.989	185.932
21) Utile (perdita) dell'esercizio	37.665	24.227



Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

Nota integrativa abbreviata, attivo

Il Bilancio di esercizio al 31/12/2016 (gestione dal 01/01/2016 al 31/12/2016) chiude con un utile di euro 37.664,96 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 153.988,83.

Nota integrativa, parte iniziale

• 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.*

La Convenzione di Servizio, rinnovata fino al 31 dicembre 2013 con atto rep. n.75102 del 29 febbraio 2012 a rogito del notaio Losito di Lucca e successivamente prorogata al 31 dicembre 2016 come previsto dalla convenzione stessa, prevede da parte del Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome e per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, finanziati con Fondi regionali, iniziati dopo il 1 aprile 2004;
- 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, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.

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.

Si dà atto che ad oggi, benché il Contratto di servizio sia scaduto al 31.12.16 e che l'assemblea del LODE lucchese riunitasi in più riprese non lo abbia ancora rinnovato lo stesso rimane in vigore e applicato ai sensi dell'art.17 in esso contenuto.

Le notizie sopra indicate si intendono riportate come informativa sui rapporti con le parti correlate (art. 2427 n. 22 bis del codice civile).

• Premessa

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

1. Stato patrimoniale;
2. Conto economico;
3. Nota integrativa, che costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

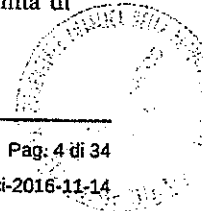
Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

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 CE;

gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di euro.

• 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 continuazione dell'attività, 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 chiusura di questo;
- 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:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC; Proprio a seguito dell'introduzione dei nuovi principi contabili si è reso necessario posticipare l'approvazione del bilancio usufruendo del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio ;
- 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. A tale riguardo si fa presente che 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.

Nell'esercizio in esame, come già detto in precedenza, a causa dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni introdotte dal D. Lgs.39/2015 alcuni voci del bilancio risultano rappresentate in modi diverso rispetto a quanto succedeva in passato. Al fine di rendere comparabile nel tempo la lettura delle singole voci, si è pertanto proceduto alla riclassificazione di talune voci del bilancio dell'esercizio precedente al fine di renderle comparabili con le voci di bilancio dell'esercizio in corso.

Sono così stati rideterminati gli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio dell'esercizio precedente come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile, procedendo con la rettifica del saldo d'apertura del patrimonio netto e dei dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

- **In particolare i nuovi principi per i Conti d'ordine e le sopravvenienze**

Conti d'ordine

Si ricorda che fino al 31/12/2015 l'importo che i Comuni a livello aggregato dovevano ancora riscuotere dagli assegnatari veniva evidenziato tra i conti d'ordine così come le spese incrementative sui beni di terzi, gli importi per affitti che i Comuni di Viareggio e Montecarlo dovevano ancora riscuotere dagli inquilini per la gestione di vecchie conduzioni precedenti al 1/04/2004 e gli importi ancora da riscuotere verso gli assegnatari da parte dei sindacati inquilini.

Per effetto del D.Lgs. n.139/2015 con il quale è stata recepita la direttiva 2013/34/UE sono stati aboliti i conti d'ordine e, a partire dal bilancio 2016, i suddetti valori vengono riportati solo in nota integrativa come di seguito indicato:

- a. Per l'attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si indicano i valori dei saldi rimasti da riscuotere al 31.12.16:

1. Le poste relative all'emissione e riscossione dei bollettini di affitto per € 5.178.048,30



2. Le poste relative ai bollettini per l'ammortamento del prezzo di cessione rateale degli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n.5/2014 € 46.502,73
- b. I beni di terzi in gestione dalla società e rappresentato dal valore di costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata realizzati a Montuolo e di proprietà del Comune di Lucca dati in concessione ad ERP Lucca per trent'anni decorrenza 2014. € 808.005,14
- c. Il conto "Sindacato c/quote iscrizioni assegnatari" rappresenta il credito nei confronti degli inquilini per addebito all'interno dei bollettini di affitto della quota di partecipazione al sindacato inquilini al quale il singolo assegnatario ha deciso di iscriversi. Il conto è aperto per la cifra emessa e non incassata pari ad € 19.767,26
- d. Il conto "Canoni alloggi di proprietà dei Comuni di Viareggio e Montecarlo al 31 marzo 2004" rappresenta il credito nei confronti degli inquilini assegnatari di alloggi di proprietà dei Comuni di Viareggio e Montecarlo per i quali era presente una convenzione di gestione degli alloggi stessi stipulata nel periodo ex Ater. Al 31.12.16 erano riferibili al Comune di Viareggio euro 344.311,91 e al Comune di Montecarlo euro 1.049,89 per un totale di € 345.361,80

Sopravvenienze

Infine si segnala che, sempre per effetto del D.Lgs n.139/2015 con cui è stata recepita la direttiva 2013/34/UE, a partire dal bilancio 2016 le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle voci A5 "altri ricavi" e B14 "oneri diversi di gestione".

• Attività svolta – Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio -

a. Bando Unico provinciale

Nel corso dell'esercizio 2016, oltre alle normali attività svolte sul patrimonio gestito per conto dei 33 Comuni del LODE lucchese pari a circa n.4054 alloggi, la nostra azienda ha partecipato attivamente a tutte le attività connesse all'impostazione e gestione del Bando Unico di cui alla delibera LODE n.4 del 28 aprile 2016.

Il Bando triennale, finalizzato alla formazione di una graduatoria utilizzabile da ogni Comune per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata è stato predisposto e portato avanti in maniera congiunta con ERP Lucca per essere adottato da tutti i Comuni nel medesimo periodo temporale ed in maniera omogenea secondo le indicazioni del LODE lucchese.

In particolare gli uffici di ERP Lucca, oltre a gestire la Segreteria LODE, hanno :

1. collaborato in maniera attiva con i Comuni alla stesura del Bando e a sciogliere alcuni nodi interpretativi attivandosi nei confronti delle Regione Toscana per ottenere importanti chiarimenti sulla nuova legge LR 41/2015
2. provveduto alla stampa e invio ai Comuni dei vari Bandi, relative domande e manifesti
3. acquistato per conto dei Comuni un software gestionale da PA digitale (ex Zucchetti) utilizzato poi da ciascun Comune per la gestione delle graduatorie e dei ricorsi previo uno specifico corso di formazione tenutosi presso ERP Lucca S.r.l. e rivolto ai vari Uffici casa dei Comuni.
4. coordinato le attività di inserimento e valutazione delle varie domande di partecipazione al Bando per ognuno dei 34 Comuni interessati nonché di stesura delle graduatorie provvisorie e definitive
5. partecipato alla Commissione Intercomunale di volta in volta convocata presso ERP Lucca per l'esame dei ricorsi presentati e riferiti ai singoli Bandi

b. Vendite alloggi sovvenzionata

Nel corso dell'esercizio sono stati venduti n.5 alloggi di cui n.2 venduti ai sensi della LR 5 del 2014 e n. 3 ai sensi della L.560/93 con un incassato totale registrato nell'anno pari ad euro 454.440,00 euro

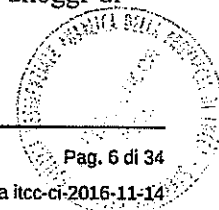
c. Vendite alloggi convenzionata di MONTUOLO

Nel corso del 2016 si è conclusa l'operazione di vendita al Comune di Lucca dei 10 alloggi a Montuolo di edilizia convenzionata .Gli stessi alloggi, finanziati con uno specifico contributo regionale, sono stati poi destinati all'edilizia sovvenzionata da parte del Comune. I primi 7 alloggi erano stati venduti il 30.12.15 e in data 20.12.16 sono stati venduti i rimanenti n.3 alloggi per un incasso complessivo di euro 1.122.000,00 euro

d. Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n.108 alloggi di risulta .

e. Sfratti e morosità



Se si esaminano i dati delle emissioni e morosità relative per canoni di locazione sugli alloggi di proprietà dei Comuni negli ultimi due esercizi come di seguito riportate in tabella:

anno 2015

emesso per canoni di locazione	4.323.629,66
incassi relativi anno 2015	3.873.178,00
incassi su anni precedenti	438.185,53

anno 2016

emesso per canoni di locazione	4.514.982,21
incassi relativi anno 2016	3.939.682,00
incassi su anni precedenti	577.339,92

Possiamo rilevare che la morosità sull'emesso 2015 è più bassa rispetto a quella sull'emesso 2016, anche se con incassi di competenza in aumento, pur mantenendosi su valori fisiologici di poco superiori al 10%.

Nel contempo però aumenta progressivamente il recupero del pregresso dando atto di un maggiore sforzo portato avanti dagli uffici nell'azione di contrasto e che lascia ben sperare per il futuro.

Si da atto che nel 2016 sono stati eseguiti. n.5 sfratti su alloggi di edilizia sovvenzionata, 1 su un alloggio di agevolata, 2 con provvedimento di urgenza ex art.700 del c.p.c. ed eseguite da parte dei Comuni di n.2 ordinanze di sgombero nei confronti di occupanti senza titolo. Da notare che nel 2015 non furono eseguiti sfratti mentre nel 2017 gli sfratti fin qui eseguiti sono stati n.7 a conferma dell'intenzione di voler proseguire con un'efficace azione di contrasto della morosità.

Inoltre nel corso dell'esercizio sono stati sottoscritti n.169 nuovi accordi di rateizzazione direttamente con ERP Lucca S.r.l. recuperando euro 295.225,75 e n.75 con proposte di transazione avanzate dai nostri legali recuperando euro 318.111,67.

Tutte le rateizzazioni sono state fatte nel rispetto dei parametri a suo tempo stabiliti con la delibera LODE n.12/2014 (ovvero dilazioni di pagamento paramtrate, per durata e acconto necessario per la sottoscrizione, in base alle fasce di reddito di appartenenza).

Nota integrativa abbreviata, criteri di formazione e di valutazione.

1. 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.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità all'art. 2435-bis del Codice Civile. Inoltre in deroga al criterio del costo ammortizzato disciplinato dal D.Lgs. 139/2015, i crediti sono stati valutati al valore del presunto realizzo e i debiti al loro valore nominale così come previsto dall' art. 2435 bis comma 7 del C.C.

2. Criteri di valutazione

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

2.1 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.

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la quota parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo e 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. A seguito di quanto disciplinato deriva che Erp Lucca S.r.l. incassa i canoni dagli inquilini, sostiene le spese di manutenzione ordinaria e ammortizza per un periodo di 30 anni il costo a suo tempo sostenuto per la realizzazione degli stessi finanziato dalla società.

2.2 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, come illustrato analiticamente nella nota integrativa di tale bilancio, è stata contabilizzata ad incremento del valore dell'attivo.

Nel bilancio al 31 dicembre 2016 si producono gli effetti civilistici e contabili della Rivalutazione, mentre fiscalmente le riprese sugli ammortamenti e sulle plusvalenze/minusvalenze andranno sempre effettuate, in seguito all'opzione, di effettuare la Rivalutazione ai soli fini civilistici, esercitata da E.R.P. Lucca S.r.l.

La società non ha modificato il coefficiente utilizzato per l'ammortamento annuo degli immobili, pari al 3%. Tale coefficiente è rappresentativo della vita utile dei beni, la quale, a seguito di un aggiornamento delle stime effettuato in concomitanza con la Rivalutazione, anche in base alle risultanze delle perizie di supporto a tale operazione, si ritiene ora più elevata rispetto alle originarie stime con un conseguente allungamento del periodo di ammortamento corrispondente al residuo da ammortizzare incrementato della Rivalutazione stessa.

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 per ufficio	12%
• Macchine d'ufficio ordinarie	12%
• Macchine d'ufficio elettroniche	20%
• Attrezzatura varia	15%
• Autoveicoli	25%

I costi di manutenzione straordinaria sui beni di proprietà di Erp Lucca S.r.l. risultano imputati ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, nell'esercizio in cui sono sostenuti.

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

2.3 Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali versati al momento di attivazione di determinati contratti di fornitura con utilizzo durevole e valutati al loro valore nominale.

2.4 Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzazione; 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;

2.5 Rimanenze

Le rimanenze dei lavori in corso sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione. Nella valutazione delle rimanenze, relative al patrimonio che è stato direttamente realizzato dalla società sono stati anche considerati i costi interni di personale sulla base di contabilità analitiche appositamente redatte dagli uffici competenti.

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

3. Esame delle voci dello Stato patrimoniale e del Conto Economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale (Attività e Passività) e nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni Immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	821.573	10.763.507	3.923	11.589.003
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	62.624	286.063		348.687
Valore di bilancio	758.949	10.477.444	3.923	11.240.316
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	5.133	196.566	-	201.699
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	155	-	155
Ammortamento dell'esercizio	32.424	307.935		340.359
Altre variazioni	-	-	(340)	(340)
Totale variazioni	(27.291)	(111.524)	(340)	(139.155)
Valore di fine esercizio				
Costo	826.706	10.959.918	3.583	11.790.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	95.048	593.998		689.046
Valore di bilancio	731.658	10.365.920	3.583	11.101.161

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

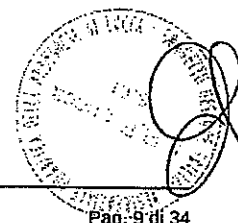
Le immobilizzazioni immateriali costituite dalle "LICENZE D'USO" e dalle "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI" sono state inserite in accordo e con il consenso del Collegio Sindacale e si compongono come segue:

DESCRIZIONE	Valore al 31 /12/2015	Incremento Esercizio	Amm. to Esercizio	Valore residuo al 31 /12/2016
Licenze d'uso	5.056,70	4.429,80	5.503,28	3.983,22
Spese incrementative su beni di terzi	753.892,13	704,12	26.921,62	727.674,63
TOTALI	758.948,83	5.133,92	32.424,90	731.657,85

Gli incrementi dell'esercizio, pari a euro 5.133,92 si riferiscono, per euro 4.429,80, al valore delle "LICENZE D'USO" dei programmi software al netto delle quote di ammortamento calcolate al 33,33% e, per euro 704,12, a "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI".

L'incremento delle "LICENZE D'USO" si riferisce a quanto sotto indicato:

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali



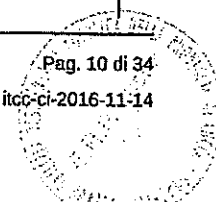
	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	14.271	807.302	821.573
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.214	53.410	62.624
Valore di bilancio	5.057	753.892	758.949
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	4.429	704	5.133
Ammortamento dell'esercizio	5.503	26.921	32.424
Totale variazioni	(1.074)	(26.217)	(27.291)
Valore di fine esercizio			
Costo	18.700	808.006	826.706
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.717	80.331	95.048
Valore di bilancio	3.983	727.675	731.658

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2016, è di euro 10.365.919,90 così dettagliato:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12 /2015	Incremento Esercizio	Decremento Esercizio	Amm. to Esercizio	Valore al 31/12 /2016
Aree edificabili	36.830,00	-	-	-	36.830,00
Aree non edificabili ed edificate	1.979.919,12	29.526,69	-	-	2.009.445,81
Sede Sociale	1.313.110,01	3.106,60	-	57.933,28	1.258.283,33
Fondi ad uso commerciale	1.274.269,80	2.611,20	-	52.812,01	1.224.068,99
Garages e posti auto	601.645,39	6.362,71	-	19.967,33	588.040,77
Immobili ad uso Uffici Pubblici	275.780,04	11.581,67	-	11.506,95	275.854,76
Immobili ad uso appartamenti	4.955.970,28	139.771,30	-	153.983,83	4.941.757,74
Macchinario	1.690,00	-	-	260,00	1.430,00
Mobili e arredi	12.830,80	-	-	2.431,20	10.399,60



Macchine elettroniche	17.795,84	2.798,00	-	6.215,27	14.378,57
Auto aziendali	7.602,46	-	-	2.172,13	5.430,33
Beni strumentali con valore inferiore ad euro 516,46	0,00	808,45	154,66	653,79	0,00
TOTALI	10.477.443,74	196.566,62	154,66	307.935,79	10.365.919,90

Il valore al 31/12/2015 delle Immobilizzazioni Materiali riportato nel bilancio a suo tempo approvato è stato rettificato in applicazione di corretti principi contabili ed in particolare dell' OIC n. 29 per effetto dello storno del credito per lavori in danno sul cantiere di 36 alloggi convenzionata che è stato correttamente considerato come un incremento di valore per migliorie degli alloggi stessi, mentre fino al 31/12/2015 figurava erroneamente a bilancio come credito in danno verso l'impresa costruttrice.

Per facilità di lettura si rappresenta che la corretta imputazione a bilancio in esercizi precedenti delle spese relative ai lavori in danno sul cantiere dei 36 alloggi di convenzionata riguarda anche la voce Rimanenze finali e per la parte imputabile ad alloggi già venduti alla riduzione della voce del patrimonio netto "utili portati a nuovo". Nel ripristinare la situazione relativa al cantiere di Pontetetto dobbiamo considerare che al 31/12/2015:

- n.23 alloggi sul totale di 36 risultavano già iscritti a patrimonio;
- n.7 alloggi erano da considerare quali beni merce perché destinati alla vendita;
- n. 6 rimanenti risultavano già essere stati venduti per cui il valore corrispondente è stato portato a conto economico.

La variazione delle immobilizzazioni a seguito della rilevazione di errori con effetti in esercizi precedenti e che ha movimentato in contropartita il patrimonio alla voce "Utili portati a nuovo" ha interessato le seguenti categorie:

- Immobili ad uso appartamenti - il valore di chiusura al 31/12/2015, nel relativo bilancio a suo tempo approvato era pari ad € 4.651.734,24 che è stato incrementato per un importo pari a € 304.236,08, importo che tiene conto dell'incremento di € 325.932,62 e ridotto per la parte di ammortamenti relativi ad anni pregressi imputati ad incremento del relativo fondo ammortamento per € 21.696,54.
- Garage e posti auto - il valore di chiusura al 31/12/2015 nel bilancio a suo tempo approvato era pari ad € 562.526,65 che è stato incrementato per un importo pari ad € 39.118,74 importo che tiene conto dell'incremento di € 41.795,64 e ridotto per la parte di ammortamenti relativi ad anni pregressi imputati ad incremento del relativo fondo ammortamento per € 2.676,90.

Di seguito si riportano i dettagli per l'incremento nell'anno 2016 pari a € 196.566,62:

a) L'incremento di euro 29.526,69 delle "AREE NON EDIFICABILI ED EDIFICATE" inerente quanto sotto indicato:

- n. 1 terreno relativo a posto auto in Comune di Lucca, località Pontetetto, Via Pattana, al costo complessivo di € 1.158,12;
- n. 1 terreno relativo ad alloggio in Comune di Lucca, località Pontetetto, Via Pattana, al costo complessivo di € 17.481,02;
- n. 1 terreno relativo ad alloggio in Comune di Lucca, località San Filippo, Via della Chiesa, al costo complessivo di € 10.455,00;
- n. 1 terreno relativo a posto auto in Comune di Lucca, località San Filippo, Via della Chiesa, al costo complessivo di € 432,55.

b) L'incremento di euro 3.106,60 della "SEDE SOCIALE" si riferisce a quanto sotto indicato:

- lavori di installazione impianto videocitofonico e relativa manodopera, al costo complessivo di € 3.106,60.

c) L'incremento di euro 2.611,20 dei "FONDI AD USO COMMERCIALE" si riferisce a quanto sotto indicato:

- migliorie 2016 per € 611,20 sui fondi in Lucca, San Filippo, Via della Chiesa;
- migliorie 2016 per € 2.000,00 sui fondi in Viareggio, La Migliarina.

d) Incremento di euro 6.362,71 dei "GARAGES E POSTI AUTO" come sotto specificato:

- n. 1 posto auto Pontetetto Via Pattana, 90/C Palazzina A Foglio 160 Numero 1278, al costo di € 4.632,49;



- n. 1 posto auto San Filippo Via della Chiesa XXI 385/A Foglio 166 Numero 2566, al costo di € 1.730,22.
- e) l'incremento di euro 11.581,67 degli "IMMOBILI AD USO UFFICI PUBBLICI" come sotto indicato;
- miglievie anno 2016 per € 11.581,67 sugli immobili in Camaiore, Via XX Settembre.
- f) l'incremento di euro 139.771,30 degli "IMMOBILI AD USO APPARTAMENTI" come sotto indicato;
- miglievie anno 2016 per € 28.027,27 su immobili in Comune di Lucca, località Pontetetto;
 - n. 1 alloggio in Comune di Lucca, località Pontetetto, per complessivi € 69.924,09;
 - n. 1 alloggio in Comune di Lucca, località San Filippo, per complessivi € 41.820,01.
- g) l'incremento di euro 2.798,00 delle "MACCHINE ELETTRONICHE-personal computer/macch. el. diverse" come sotto specificato:
- n. 1 terminale rilevazione presenze, alimentatore, consegna, installazione e configurazione, al costo di € 1.100,00;
 - n. 1 personal computer Fujitsu completo di masterizzatore DVD, porta VGA e licenza OFFICE 2016 H & B, al costo di € 566,00;
 - n. 2 personal computer Fujitsu completi di licenza Office e DVD, al costo di € 566,00 ciascuno.
- h) l'incremento di euro 808,45 dei "BENI STRUMENTALI CON VALORE INFERIORE AD EURO 516,46" come sotto dettagliato:
- n. 1 telefono SIEMENS TEL DA310, al costo di € 15,89;
 - n. 1 telefono PANASONIC TEL KX-TS520EX1W, al costo di € 15,89;
 - n. 1 telefono GIGASET DA310, al costo di € 20,00;
 - n. 1 scanner HP SCANJET 200, al costo di € 75,00;
 - n. 1 batteria per APC SMART UPS 1500 al costo di € 219,00;
 - n. 1 telefono SAMSUNG T.CEL GALAXY J3, al costo di € 154,67;
 - n. 1 monitor PHILIPS 27" LED, al costo di € 239,00;
 - n. 1 calcolatrice OLIVETTI LOGOS 912, al costo di € 69,00.

Nell'anno 2016 è stato contabilizzato il seguente decremento:

- a. euro 154,66 per vendita telefono cellulare Samsung SM-J230/B Galaxy J3 6, al precedente Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

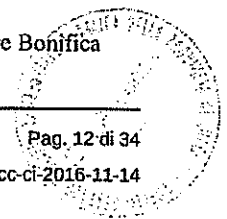
	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	10.713.064	1.950	48.493	10.763.507
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	275.539	260	10.264	286.063
Valore di bilancio	10.437.525	1.690	38.229	10.477.444
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	192.960	-	3.606	196.566
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	155	155
Ammortamento dell'esercizio	296.203	260	11.472	307.935
Totale variazioni	(103.243)	(260)	(8.021)	(111.524)
Valore di fine esercizio				
Costo	10.906.024	1.950	51.944	10.959.918
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	571.742	520	21.736	593.998
Valore di bilancio	10.334.282	1.430	30.208	10.365.920

Immobilizzazioni finanziarie

Il valore delle immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio è di euro 3.582,81.

Sono rappresentate da versamenti per depositi cauzionali così individuati:

- a. per euro 200,00 a favore del Comune di Viareggio per un deposito relativo al Cantiere di Viareggio Q. re Bonifica 16 alloggi di Emergenza Abitativa.



- b. per euro 25,00, euro 256,87 e per euro 47,86 quale addebito adeguamento deposito cauzionale a favore di Gesam S.p.a. a seguito della sottoscrizione dell'utenza della sede sociale e dell'appartamento in Via Borgognoni a corredo della sede .
- c. per euro 48,60 a favore di Amministrazione Provinciale di Lucca per cauzione a garanzia per la nostra "richiesta di autorizzazione alla Ricerca e Concessione acqua sotterranea per uso servizi " presso la sede di Piazza della Concordia, 15
- d. per euro 320,07 a favore di Enel Servizio Elettrico s.p.a. sul cantiere di Lucca Pontetetto 36 all. edilizia convenzionata di proprietà Erp Lucca s.r.l.
- e. per euro 2.500,00 a favore di API Anonima Petroli Italiana s.p.a per attivazione della Carta per i rifornimenti carburante sulle auto aziendali.
- f. per euro 184,41 a favore di Geal s.p.a per deposito cauzionale sul cantiere di Montuolo 20 alloggi edilizia agevolata

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di euro 737.734,97 così dettagliato:

Descrizione	Valore al 31/12/15	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/16
Lavori in corso	1.299.669,42	8.812,63	573.543,94	734.938,11
Materiale di consumo	2.459,24	337,62		2.796,86
Totale	1.302.128,66	9.150,25	573.543,94	737.734,97

Il saldo dei "Lavori in corso" è costituito dal valore dei cinque alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto di edilizia convenzionata destinati alla permuta con i proprietari privati precedentemente residenti in piazza Umbrina Abbadessa, come da accordi stesi in sede di redazione del progetto "Contratto di Quartiere" ed un appartamento ancora vuoto in attesa di essere venduto.

Il valore al 31/12/2015 dei lavori in corso, come già detto in precedenza, è stato rettificato relativamente al cantiere di 36 alloggi convenzionata a Pontetetto per l'importo di € 88.878,71 riferito ai 6 alloggi a rimanenze finali perché destinati alla vendita.

Gli incrementi per euro 8.812,63 dei Lavori in corso corrispondono ai costi esterni per lavori appaltati e non sussistono nell'anno 2016 costi interni di personale imputati ai cantieri in oggetto in quanto sono tutte costruzioni completate nell'anno 2014 o precedentemente.

I decrementi dei lavori in corso per euro 573.543,94 corrispondono:

- a. per euro 93.195,72 al valore di n. 1 alloggio sito nel Comune di Lucca località Pontetetto e spostato a patrimonio a seguito del cambio di destinazione dello stesso da vendita ad affitto e conseguente modifica della natura dell'immobile da bene merce a bene patrimonio .
- b. per euro 157.425,84 al valore di due alloggi siti in Viareggio località Migliarina ceduti nell'esercizio
- c. per euro 54.437,78 al valore di un fondo sito a Lucca località San Filippo ceduto nell'esercizio
- d. per euro 268.484,60 a tre alloggi di Montuolo ceduti al Comune di Lucca a seguito del reperimento di uno specifico finanziamento regionale

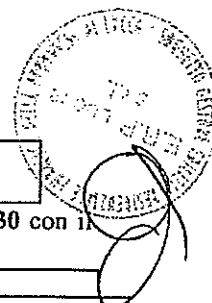
L'importo del materiale di consumo al 31/12/2016 pari ad euro 2.796,86 è costituito principalmente da materiale di cancelleria e stampati ed ha subito un incremento rispetto al valore iniziale di euro 2.459,24.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/16	Decremento
12.739.406,45	10.033.653,30	2.705.753,15

Il valore dei crediti, al netto del fondo svalutazione pari ad euro 1.534.599,11, è di euro 10.033.653,30 con il seguente dettaglio:



Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Fondo svalutazione crediti	Totale
Crediti verso assegnatari Ex Ater /Inquilini di Erp Lucca S.r.l.	448.812,17			-285.163,99	163.648,18
Crediti per competenze tecniche da incassare	870.925,24				870.925,24
Crediti verso clienti	1.023.294,90			-48.385,79	974.909,11
Crediti verso Comuni LODE	1.957.144,40	3.511.080,17		-895.123,83	4.573.100,74
Crediti verso cessionari	65.531,59				65.531,59
Crediti verso Enti Previd./Tribut.	135.245,15	87.016,84	792.326,97		1.014.588,96
Crediti verso altri	1.811.408,07	497.925,50	367.541,41	-305.925,50	2.370.949,48
Totale	6.312.361,52	4.096.022,51	1.159.868,38	-1.534.599,11	10.033.653,30

I crediti sono interamente da riferire e comprendere nel territorio nazionale e pertanto non si provvede alla loro suddivisione per area geografica, in quanto esclusivamente relativi al paese Italia..

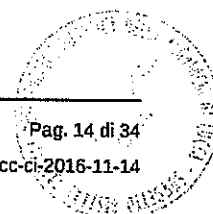
E' stato indicato separatamente l'importo complessivo dei crediti nei confronti dei Comuni del LODE e derivanti dall'attività di gestione regolamentata dal Contratto di Servizio. Tali crediti saranno in parte compensati con gli importi a debito relativi agli incassi effettuati da ERP Lucca S.r.l. per conto dei Comuni ed indicati sempre separatamente tra le Passività nella voce Debiti. Il saldo a credito di ERP Lucca S.r.l. nei confronti dei Comuni ammonta ad euro 3.706.769,13 per differenza tra il credito di euro 5.468.224,57 ed il debito per euro 1.761.455,44, relativo agli incassi dei fitti attivi di competenza dei Comuni soci riscossi nel mese di dicembre e agli incassi di competenza dell'Organismo Straordinario di Liquidazione non ancora riversati agli enti per mezzo della compensazione così come disciplinato dal Contratto di Servizio.

Si ricorda quanto già riportato nelle Note Integrative relative agli ultimi due anni, relativamente alla presa d'atto dello stato di dissesto finanziario dichiarata dal Comune di Viareggio con delibera di Consiglio n.59/2014. In data 23 marzo 2015 si è insediato l'Organo Straordinario di Liquidazione, ai sensi dell'art.252 e seguenti del Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, competente per i fatti di gestione verificatisi entro il 31 dicembre 2013. ERP Lucca S.r.l. ha presentato la propria richiesta per l'ammissione alla massa passiva in data 26 giugno 2016 per la somma complessiva di euro 1.790.247,65 costituita per euro 1.609.366,27 da fatture ancora scoperte e relative alla gestione degli immobili in base al Contratto di Servizio e per euro 180.733,17 da fatture per interventi di Manutenzione Straordinaria eseguiti su condomini a proprietà mista ai sensi della delibera LODE n.13/2005. Il suddetto credito è stato prudentemente svalutato, mediante apposito accantonamento a relativo fondo, nell'anno 2015 per un importo pari al 30% del suo valore nominale e nell'anno 2016 per un ulteriore 20%. L'importo accantonato, pari complessivamente al 50 % del credito, corrisponde a quanto l'Organo Straordinario di Liquidazione, così come Comunicato in modo informale, proporrà di transare in applicazione di quanto già deliberato.

Fondo svalutazione crediti

Saldo al 31/12/15	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/16
2.649.130,53	-	1.114.531,42	1.534.599,11

Nel corso dell'esercizio 2016 il fondo di svalutazione è stato utilizzato per ridurre i crediti maturati nei confronti di assegnatari di alloggi di ERP per il periodo ex ATER, per euro 1.083.504,00 e nei confronti di vari clienti per euro 31.027,42.



La cancellazione dei crediti, si è reso necessario al ricorrere di condizioni come l'intervenuta prescrizione, l'irreperibilità del debitore nonché tenuto conto delle accertate incapacità patrimoniali e reddituali del debitore, del costo delle procedure da porre in essere per il recupero, considerando anche gli esiti delle procedure fin qui poste in essere da legali di fiducia della società.

L'utilizzo del fondo ha comportato anche l'azzeramento della parte fiscalmente rilevante del fondo svalutazione crediti fin qui costituito, ovvero corrispondente agli accantonamenti annui della quota forfettaria pari allo 0,50% del valore nominale dei crediti, accantonata anno per anno e pari ad euro 422.346,35 al 31.12.15.

Con riferimento alla deducibilità fiscale dei crediti stralciati si rileva che solo i crediti quantificabili in un importo di euro 491.922,10 presentavano le caratteristiche previste dalla normativa fiscale per la rilevazione della relativa perdita. A fronte quindi di un fondo valevole ai fini fiscali di euro 422.346,35 si è proceduto ad effettuare una variazione fiscale in diminuzione per la parte residua pari ad euro 69.575,75.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	852.912	121.997	974.909	974.909	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	340.492	(227.001)	113.491	113.491	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	464.089	437.009	901.098	-	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.081.913	(3.037.758)	8.044.155	3.973.533	4.070.622	367.541
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.739.406	(2.705.753)	10.033.653	5.061.933	4.070.622	367.541

Disponibilità liquide

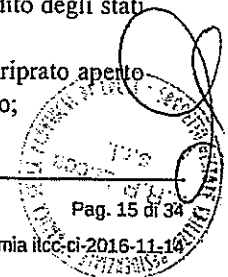
Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide risultano pari ad euro 3.757.874,53 così dettagliate:

Descrizione	Saldo al 31/12 /2016
C/c bancari	€ 3.445.940,04
C/c postali	€ 311.830,70
Cassa Economale	€ 58,75
Interessi su depositi bancari e postali	€ 45,04
Totale	€ 3.757.874,53

Si segnala che il saldo dei c/c bancari comprende:

- euro 2.700.185,81 quale saldo del conto corrente di Tesoreria presso Banco di Lucca e del Tirreno s.p.a. agenzia di Lucca
- euro 663.300,03 quale saldo di nr. 2 conti correnti Banca Intesa San Paolo dove sono stati accreditati gli importi dei mutui entrati in ammortamento per i cantieri di Lucca - Montuolo - 20 alloggi di edilizia agevolata e 10 alloggi di edilizia convenzionata. Da rilevare che sul conto relativo ai 10 alloggi è depositato, quale fondo di garanzia, l'importo di euro 610.000,00 versato da Erp Lucca S.r.l. per la quota capitale residua sul mutuo degli alloggi di edilizia convenzionata venduti al Comune di Lucca nel mese di dicembre 2015, in attesa del trasferimento della garanzia ipotecaria su altro immobile di proprietà della società;
- euro 40.795,82 quale saldo del conto corrente c/o Banca Intesa San Paolo destinato all'accredito degli stati avanzamento dei lavori maturati sui due cantieri di Montuolo sopra indicati;
- euro 29.081,50 quale saldo del conto corrente presso Banca Popolare di Vicenza Gruppo Cariprato aperto per l'erogazione del mutuo per la costruzione dei 36 alloggi di edilizia convenzionata a Pontetetto;



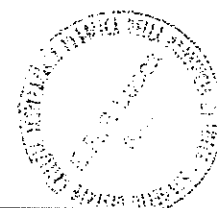
- euro 12.576,88 quale saldo del conto corrente presso Banca del Monte di Lucca S.p.a aperto per l'erogazione del mutuo per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in Loc. Pontetetto.

Ratei e risconti attivi

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo di euro 439.085,69 si riferisce a risconti attivi ed è così dettagliato:

Descrizione	Importo
Contratti assist. Server, nr. 2 firme digitali per 3 anni e assist. Programmi	386,47
Riparazione estintori S. Filippo – ditta Cobel da sospendere a 2017 per rimborso assicurativo	50,00
Bolli auto	221,32
Manutenzione archivio Utenza INCARICOTECH 01-06/2017	300,00
Spese telefoniche linee sede gennaio – febbraio 2017	311,80
Servizio Fatturazione elettronica Kartha periodo 01-03/2017	128,50
Assistenza Canone 1^ rata bando unico PA DIGITALE periodo 01-06/2017	5.499,96
Interessi passivi su mutuo Pontetetto 50 all. agevolata	226.062,25
Interessi passivi su mutuo Montuolo 20 all. agevolata	206.125,39
Totale	439.085,69



Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

L'importo del patrimonio netto è di euro 5.988.191,27 ed è così formato:

Descrizione	Saldo al 1/4 /2004	Incrementi	Decrementi	Importo	Natura della riserva
Capitale sociale	10.000,00	2.000.000,00		2.010.000,00	
Riserva da conferimento	4.959.503,80	179.909,64	2.233.343,40	2.906.070,04	R.C.
Riserva da rivalutazione immobiliare D.L. 185 /2008		639.064,35	263.153,88	375.910,47	S.I.
Riserva legale	0	10.680,26		10.680,26	R.U.
Riserve statutarie	0	202.924,96		202.924,96	R.U.
Utili (perdite) portati a nuovo		566.388,28	121.447,70	444.940,58	R.U.
Utile di Esercizio				37.664,96	
Totale				5.988.191,27	

Legenda:

R.C. : Riserva di capitale. Non genera tassazione in capo alla società ;

R.U. : Riserva di Utile. Tassabile in capo alla società;

S.I. : Riserva in sospensione di imposta. Tassabile in caso di distribuzione ai soci

Gli utili portati a nuovo, rilevati per la correzione di errori riscontrati al 31.12.2015 e disciplinata dal nuovo OIC n. 29, pari a € 444.940,58 tiene conto delle movimentazioni così come di seguito indicate.

In aumento:

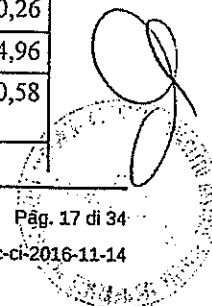
- a. euro 441.148,09 rilevazione imposte anticipate (Ires con aliquota al 27,5%) su fondo svalutazione crediti (per la parte fiscalmente rilevante);
- a. euro 16.353,06 per imposte anticipate (IRAP) riferite al fondo contenzioso imprese;
- b. euro 93.300,68 per imposte anticipate (IRES) riferite al fondo contenzioso imprese;
- c. euro 9.613,45 per imposte anticipate su interessi passivi non dedotti nel 2015 (calcolo ROL) ;
- d. euro 5.973,00 per imposte anticipate rilevate su compenso am.re non pagato nel 2015;

In diminuzione:

- e. Utilizzo per euro 97.074,26 da adeguamento ripartizione lavori miglioria 36 alloggi convenzionata Pontetetto (quota parte alloggi già venduti) ;
- f. Utilizzo per euro 21.696,54 + 2.676,90 da ammortamenti relativi agli anni pregressi su migliorie 36 alloggi convenzionata Pontetetto.

In particolare, nel corso dell'anno 2016 il Patrimonio Netto è stato così movimentato:

Descrizione	Saldo al 31/12 /2015	Incrementi 2016	Decrementi 2016	Saldo al 31/12/2016
Capitale sociale	2.010.000,00			2.010.000,00
Riserva da conferimento	2.906.070,04			2.906.070,04
Riserva da rivalutazione immobiliare D.L. 185 /2008	375.910,47			375.910,47
Riserva legale	9.468,93	1.211,33		10.680,26
Riserve statutarie	179.909,64	23.015,32		202.924,96
Utili (perdite) portati a nuovo	444.940,58			444.940,58



Utile anno 2015	24.226,65		24.226,65	0
Utile anno 2016		37.664,96		37.664,96
Totale	5.950.526,31	61.891,61	24.226,65	5.988.191,27

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	2.010.000	-	-		2.010.000
Riserve di rivalutazione	375.910	-	-		375.910
Riserva legale	9.469	1.211	-		10.680
Riserve statutarie	179.910	23.015	-		202.925
Altre riserve					
Varie altre riserve	2.906.069	2	-		2.906.071
Totale altre riserve	2.906.069	2	-		2.906.071
Utili (perdite) portati a nuovo	444.941	-	-		444.941
Utile (perdita) dell'esercizio	24.227	-	(24.227)	37.665	37.665
Totale patrimonio netto	5.950.526	24.228	(24.227)	37.665	5.988.192

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Patrimonio netto da conf. LODE	2.906.070
Arrotondamento	1
Totale	2.906.071

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

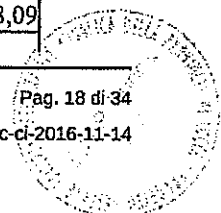
	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.010.000	Capitale	B
Riserve di rivalutazione	375.910	Capitale	B
Riserva legale	10.680	Acc.to Utili	B
Riserve statutarie	202.925	Acc.to Utili	A B
Altre riserve			
Varie altre riserve	2.906.071	Capitale	A B
Totale altre riserve	2.906.071		
Totale	5.505.586		

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

Fondi per rischi e oneri

Fondo per rischi e oneri

Descrizione	Importo
Fondo imposte differite	389.573,10
Fondo rischi contenziosi	502.118,09



Totale	891.691,19
---------------	-------------------

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 891.691,19 comprende:

2) Fondo imposte differite

Rispetto all'apertura del 1/1/2016 pari a euro 450.726,30 il fondo imposte differite è stato ridotto per euro 56.812,74 a seguito dell'adeguamento al 24% dell'aliquota IRES valevole dal 01/01/2017, e per euro 4.340,46 per la quota di incidenza nell'esercizio delle imposte differite rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione ex D.L. 185/2008 sugli ammortamenti e le eventuali plusvalenze da alienazione, non deducibili negli anni successivi perché riferiti agli importi rivalutati a fronte dei quali era stata costituita una specifica riserva in sospensione di imposta.

3) Fondo rischi contenziosi

Rispetto al saldo del Fondo accantonato al 31/12/2015 pari a euro 339.275,19, nel 2016 il fondo è stato decrementato per € 8.148,50 per le motivazioni di seguito indicate:

1. rimborso delle spese sulla causa Erp/D'Agliano Vittoria per € 2.708,35;
2. dal costo per l'assistenza e difesa in giudizio sulla causa Erp/Anacapri per euro 3.120,00;
3. dal rimborso delle spese legali e di mediazione sulla causa Biokostruire – Condominio Pontestrada per € 2.320,15;

e un incrementato per l'importo complessivo di € 170.991,40 per le motivazioni di seguito elencate:

4. 120.000,00 per un contenzioso nato dalla chiusura del cantiere di Pontetetto 36 all. sovv.,
5. e per euro 50.991,40 a copertura del rischio derivante da contenziosi in corso come da relazione del Dirigente Ing. Giovanni Aromolo.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il fondo accantonamento rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, ed ammonta ad euro 590.159,57.

La variazione rispetto al saldo al 31/12/2015 risulta essere la seguente:

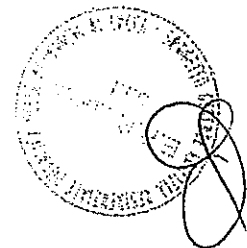
Saldo al 31/12/15	incrementi	decrementi	Saldo al 31/12/16
605.488,73	94.718,32	110.047,48	590.159,57

L'incremento 2016 per complessivi euro 94.718,32 corrisponde per euro 84.248,69 all'accantonamento nell'esercizio del TFR maturato dai dipendenti e per euro 10.469,63 alla rivalutazione di quanto precedentemente accantonato per i dipendenti in servizio al 31 dicembre 2016.

Il decremento è riferito:

- per euro 1.674,05 all'imposta sostitutiva sulla rivalutazione detratta dal fondo T.F.R. e calcolata in percentuale sulla rivalutazione dell'anno;
- per euro 44.082,07 per la liquidazione T.F.R. di un dipendente andato in pensione e di un dipendente assunto a tempo determinato e liquidato nell'anno 2016;
- per euro 29.000,00 per l'anticipo sul T.F.R. maturato concesso a due dipendenti che nell'anno 2016 ne hanno fatto richiesta;
- per euro 35.161,20 è stata versata direttamente ai fondi di Previdenza complementare dei dipendenti "Previambiente" (adesioni per nr. 27 dipendenti) e "Previandai" per un dirigente così come previsto dalla normativa vigente e "MEDIOLANUM VITA S.P.A. TAXBENEFITI NEW - LINEA AZIENDE" per un dipendente.
- per euro 130,16 da sistemazioni contabili relative ad anni precedenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	605.489
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	94.718
Utilizzo nell'esercizio	110.047
Totale variazioni	(15.329)
Valore di fine esercizio	590.160



Debiti

Debiti

Saldo al 31/12/15	Saldo al 31/12/16	Decremento
18.377.835,26	16.199.912,05	2.177.923,21

Il dettaglio dei debiti, tutti da collocare come area geografica nel territorio nazionale, è il seguente:

S.P.	Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
D7	Debiti verso fornitori	523.532,46			523.532,46
D7	Comuni LODE	1.761.455,44			1.761.455,44
D12	Debiti Tributari	66.834,15			66.834,15
D13	Debiti verso istituti di previdenza	64.441,93			64.441,93
D14	Debiti verso Gestione Speciale	7.619.104,29			7.619.104,29
D14	Altri debiti	2.014.741,55	176.883,21		2.191.624,76
D4	Debiti v/banche	251.643,76	821.729,85	2.899.545,41	3.972.919,02
	Totale	12.301.753,58	998.613,06	2.899.545,41	16.199.912,05

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare all'interno della voce "Debiti v/banche", oltre al mutuo stipulato da Ater per la costruzione dei 40 alloggi di Via Filzi a Viareggio, pari ad un saldo al 31/12/2016 di euro 135.565,61, i sotto elencati mutui:

- per euro 1.516.918,65 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo stipulato con la Banca Popolare di Vicenza per la costruzione di un fabbricato di 36 alloggi di edilizia convenzionata rientranti nel progetto "Contratto di Quartiere II" in Loc. Pontetetto Lucca sul quale è stata iscritta ipoteca a garanzia.
- per euro 1.253.585,72 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo stipulato con la Banca del Monte S.p.a. per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata destinati all'affitto rientranti nel progetto "Contratto di Quartiere II" in Loc. Pontetetto.
- per euro 491.773,56 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata in concessione ad E.r.p. Lucca S.r.l. da parte del Comune di Lucca, già in ammortamento;
- per euro 574.996,78 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata di Proprietà E.r.p. Lucca S.r.l., già in ammortamento;

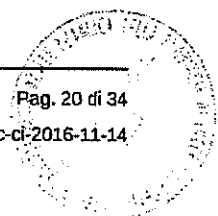
Come già indicato alla voce "Crediti" dell'Attivo sono qui indicati separatamente i Debiti nei confronti dei Comuni del LODE e derivanti dall'attività di gestione regolamentata dal Contratto di Servizio.

Il debito verso la Gestione Speciale di euro 7.619.104,29 è relativo alle somme che la vostra società deve versare al conto di gestione speciale della Regione Toscana in seguito alle somme introitate e da introitare derivanti dalla vendita ex Legge 560/93 e L. 5/2014.

A tale riguardo preme sottolineare che la somma di € 64.733,97 (morosità) è relativa crediti derivanti dalla vendita di alloggi ancora non incassati il cui riversamento alla Regione andrà effettuato solo una volta perfezionato l'incasso.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	4.218.069	(245.150)	3.972.919	251.644	3.721.275	2.899.545
Debiti verso fornitori	536.255	(12.722)	523.533	523.533	-	-
Debiti tributari	260.187	(193.353)	66.834	66.834	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	68.760	(4.318)	64.442	64.442	-	-
Altri debiti	13.294.565	(1.722.381)	11.572.184	11.395.301	176.883	-
Totale debiti	18.377.836	(2.177.924)	16.199.912	12.301.754	3.898.158	2.899.545



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	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	2.899.545	3.972.840	3.972.840	12.227.072	16.199.912

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.972.840	3.972.840	79	3.972.919
Debiti verso fornitori	-	-	523.533	523.533
Debiti tributari	-	-	66.834	66.834
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	64.442	64.442
Altri debiti	-	-	11.572.184	11.572.184
Totale debiti	3.972.840	3.972.840	12.227.072	16.199.912

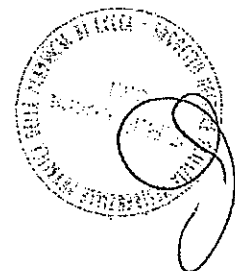
Ratei e risconti passivi**Ratei e Risconti passivi**

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad euro 2.399.554,97.

Tale cifra è la parte residua del totale del Contributo in conto capitale concesso dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca frazione Pontetetto. Tale contributo ha ad oggetto il programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 (Delib. C.R. n. 51/2004, Delib. G.R. N.94/2005 e Decreto Dir. N.4114/2005) – L.O.D.E. di Lucca – Piano operativo del Programma integrato di intervento finalizzato all'incremento ed alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione nel Comune di Lucca (Contratto di Quartiere II – 50 alloggi di edilizia agevolata). L'importo totale del Contributo era pari a euro 2.636.873,60; così suddiviso:

- per euro 659.218,41 all'importo della I° trince del contributo erogato dalla Regione Toscana (25% del contributo totale spettante ad inizio lavori);
- per euro 1.186.593,14 relativo alla II° trince del contributo (45% del contributo totale spettante al raggiungimento del 30% dei lavori);
- per euro 791.062,05 relativo alla III° trince del contributo (30% del contributo totale spettante al termine dei lavori e al completamento delle pratiche di assegnazione della totalità degli alloggi).

Il valore di apertura al 01/01/2016, di euro 2.478.661,18, è stato ridotto per euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale.



Nota integrativa abbreviata, conto economico

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

1) I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 4.908.559,92 si riferiscono:

Descrizione	Importo
Compenso per la gestione degli alloggi dei Comuni	2.278.487,68
Rimborso segreteria LODE	36.576,75
Rimborso delle spese di manutenzione effettuata e delle altre spese su alloggi dei Comuni	1.334.252,19
Competenze tecniche su interventi costruttivi, risanamento e recupero	265.942,74
Canoni di locazione su negozi, locali, garage e immobili di proprietà dati in locazione	435.118,74
Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi	558.181,82
Totale	4.908.559,92

La voce "Competenze tecniche su interventi costruttivi, risanamento e recupero" per €. 265.942,74 comprende i proventi spettanti alla Società per l'attività costruttiva e di recupero relativa ai finanziamenti pubblici. Gli interventi che hanno determinato la parte più consistente di tale voce, sono quelli finanziati dalla Regione Toscana.

2) Le variazioni delle rimanenze per i lavori in corso di realizzazione presentano un saldo negativo di euro 564.731,31 risultante dal raffronto tra le esistenze iniziali al 01/01/2016 pari ad euro 1.299.669,42, con rettifica in aumento di euro 88.878,71 relativo agli alloggi di via F. Del Beccaro a Pontetetto, e le rimanenze finali al 31/12/2016 pari ad euro 734.938,11.

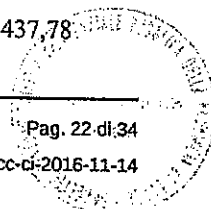
Saldo iniziale al 31.12.2015	1.299.669,42
Incrementi	8.812,63
Decrementi	573.543,94
Totale	734.938,11

Gli incrementi sugli avanzamenti dei cantieri realizzati nel 2016 sono stati:

-- 2 alloggi relativi all'intervento di Viareggio loc. Migliarina	€	250,00
-- 2 alloggi S. Filippo	€	354,83
-- 36 alloggi a Pontetetto -- edilizia convenzionata -- migliorie	€	7.006,80
-- 10 alloggi a Montuolo -- edilizia convenzionata	€	1.201,00
Totale €		8.812,63

I decrementi sugli avanzamenti dei cantieri realizzati nel 2016 sono stati complessivamente euro 573.543,94 corrispondenti a:

-- 3 alloggi di edilizia convenzionata siti in Montuolo e venduti al Comune di Lucca	€	268.484,60
-- 1 alloggio affittato di edilizia convenzionata a Pontetetto	€	93.195,72
-- 1 alloggio affittato a San Filippo	€	54.437,78



--	2 alloggi venduti a Viareggio – La Migliarina	€	157.425,84
		Totale €	573.543,94

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni per euro **190.557,69**.

La voce corrisponde alla capitalizzazione dei costi di costruzione, allacci, accatastamento sostenuti nel corso dell'anno 2016 sui cantieri inseriti nell'Attivo Patrimoniale tra le Immobilizzazioni nonché al valore degli immobili per i quali è stato deciso un cambio di destinazione da vendita ad affitto, trasferiti quindi nell'attivo patrimoniale.

Precisamente sono state contabilizzate:

- migliorie sugli immobili ad uso commerciale euro 611,20
- migliorie sugli immobili ad uso uffici pubblici euro 11.581,67
- incrementi sui fondi siti in Viareggio Migliarina euro 2.000,00
- migliorie sugli alloggi siti in Lucca Pontetetto ex via Pattana euro 28.027,20
- migliorie sugli alloggi di edilizia agevolata in Montuolo euro 704,12
- 1 alloggio affittato a San Filippo euro 54.437,78
- 1 alloggio affittato di edilizia convenzionata a Pontetetto euro 93.195,72

TOTALE euro 190.557,69

5) Gli altri ricavi e proventi per euro **416.865,72** riguardano:

lettera a)

Descrizione	Importo
Rimborso delle spese relative agli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria sostenute per conto dei Comuni	€ 72.937,13
Rimborso della quota capitale delle rate di mutuo a carico della Gestione Speciale	€ 64.839,90
Estinzione del diritto di prelazione su cessione alloggi ai sensi della L.560/93	€ 34.908,20
Corrispettivi per la gestione dei rientri della Gestione Speciale	€ 7.340,24
Rimborsi per spese legali	€ 5.241,50
Contributi in conto esercizio	€ 79.106,21
Rimborso bollettazione e riscossione canoni	€ 12.833,35
Rimborsi spese condominiali anticipate e imposte di registro su fondi/all. proprietà Erp Lucca	€ 17.395,76
Rimborsi assicurativi su beni di proprietà	€ 1.330,00
Sopravvenienze attive relative a gestione corrente	€ 112.361,28
Ricavi straordinari su gestione corrente –	€ 24,41
Altri ricavi (recupero spese su contratti d'appalto e addebiti diversi a imprese e privati, abbuoni)	€ 8.547,74
Totale	€ 416.865,72

lettera b)

Per l'anno 2016 nella gestione ordinaria si rilevano euro 112.385,69 di ricavi straordinari, dovute a: adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del fondo imposte differite aperto per il differimento delle imposte Ires e Irap sulla Rivalutazione degli Immobili ex D.L. 185/2008 € 56.812,74
corretta quantificazione del debito verso la R. T. sul cantiere di Viareggio La Migliarina € 10.623,54



incassi non abbinabili relativi ad anni precedenti € 1.244,44
 gettoni di presenza alle Commissioni presso Comuni relativi agli anni 2014-2015 € 134,70
 ricarico sul bollettino di una voce Ater € 19,26
 fatturazione a Comuni vari di interventi costruttivi non contabilizzati nel 2015 € 40.651,22
 contabilizzazione di un credito v/Inps derivante dall'anno 2015 € 42,50
 minor erogazione del contributo sui 20 alloggi di Montuolo € 704,12
 da contabilizzazione di una differenza di fatturazione ai Comuni sull'anno 2014 € 148,35
 regolazione di un premio RC patrimoniale relativo all'anno 2015 € 196,95
 errata erogazione su T.F.R. relativamente all'anno 2015 € 130,16
 chiusura dei cantieri di Mutigliano e Lucca S. Anna Piaggetta € 1.150,34
 storno di un debito verso Enel sull'allaccio del cantiere di Barga Mologno € 502,96
 correzione interessi su depositi cauzionali passivi (locazione proprietà Erp) anno 2015 € 24,41

B) Costi della produzione

6) I costi per cancelleria e materiale di consumo ammontano ad euro 12.169,24.

7) I costi per servizi ammontano ad euro 2.049.778,81 e riguardano:

Descrizione	Importo
Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinarie sostenute per conto dei Comuni	72.937,13
Manutenzione, quote alloggi autogestiti e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni	985.893,03
Spese legali per conto dei Comuni	142.603,30
Costi sostenuti per danni causati da agenti atmosferici del 05.03.2015 (vento)	108.851,94
Costi Incarico Bando Unico Lode	5.499,96
Lavori interni su immobili di proprietà (alloggi, fondi ecc.)	51.736,82
Costi per assicurazioni di cui art.15 contratto di servizio commi b) e d)	91.467,48
Incarichi professionali e altri costi settore tecnico	145.858,89
Spese di Rappresentanza	30,70
Compenso e altri oneri per i componenti il Consiglio di Amministrazione	37.996,48
Compenso per i componenti il Collegio Sindacale	18.720,00
Costi funzionamento uffici (impianti, Enel, pulizia e manutenzione sede, ecc.)	57.910,75
Costi di manutenzione e Quote condominiali sede e su fondi/alloggi propr. Erp	52.233,16
Postali e Telefoniche	23.972,59
Consulenze professionali	80.152,00
Costi per il servizio Postel relativo alla emissione e spedizione dei bollettini	45.152,10
Gestione sistema informativo	22.310,59
Assicurazioni Lloyd's, infortuni dipendenti, fabbricato sede, tutela legale ecc.	10.643,76
Spese legali e consulenze	63.649,47
Costi per buoni pasto al personale	18.893,00
Diarie e trasferte dipendenti	5.279,93
Formazione e Selezione del personale	7.452,39
Spese Tirocinanti	533,34
Totale	2.049.778,81

La società non ha concesso né agli amministratori né ai sindaci alcuna anticipazione, credito od impegno al 31.12.16 .

8) I costi per godimento beni di terzi ammontano ad euro 4.858,35 e si riferiscono ai canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici.

9) Il costo del personale risulta essere pari ad euro 1.633.929,04 ed è riferito a 37 unità di cui 5 part/time , così ripartite per livello:

n.1 dirigente, n.1 unità di livello Q1, n.1 unità di livello Q2, n.8 unità di livello A1, n.2 unità di livello A3, n.17 unità di livello B2, n.5 di livello B3, n. 2 di livello C2.

Il costo sostenuto è così dettagliato:

Descrizione	Importo
Salari e stipendi	1.163.610,11
Lavoro straordinario	1.323,21
Oneri sociali	339.107,72
Quota Trattamento di Fine Rapporto	84.248,69
Rivalutazione T.F.R.	10.469,63
Quota a carico azienda Previdenza Complementare	9.703,81
Assicurazioni per il personale (kasko,infortuni ecc)	12.253,74
Assicurazione obbligatoria INAIL	11.669,65
Altri costi (arretrati, badge, antinfortunistica, ecc)	1.542,48
Totale	1.633.929,04

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 340.360,69 suddivisi tra:

- a. ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, per euro 32.424,90;
- b. ammortamenti per immobilizzazioni materiali, per euro 307.935,79;

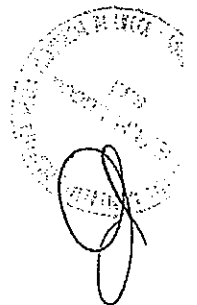
si riferiscono a quanto dettagliato nello specifico prospetto predisposto a commento della voce Immobilizzazioni nel gruppo delle Attività. Si precisa che ai soli fini del calcolo dell'imposta sui redditi (IRES) sono state effettuate le riprese degli ammortamenti non fiscalmente deducibili di autoveicoli e telefonia mentre ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati ai sensi del D.L. 185/2008.

11) La variazione in aumento delle rimanenze per materiale di consumo è pari ad euro 337,62.

12) L'accantonamento al Fondo Rischi Contenziosi, pari ad euro 170.991,40 ed interamente ripreso a tassazione, corrisponde ad un conteggio prudenziale dei costi che potrà sostenere Erp Lucca S.r.l. su contenziosi come da relazione redatta dal Dirigente Dott. Ing. Aromolo.

14) Gli oneri diversi di gestione lettera ammontano ad euro 408.266,81 così dettagliati:

Descrizione	Importo
Estinzione diritto di prelazione a favore G.S.	34.908,20
Contributi associativi	23.200,00
I.M.U. - TASI	76.599,00
Imposta di registro e Imposta di bollo	11.350,16
Tassa smaltimento rifiuti	5.829,59
Abbonamenti a riviste, giornali, normative, pubblicazioni ecc.	2.316,87



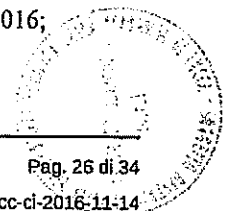
Sanzioni	309,10
Visure, vidimazione libri e diritti camerali	2.412,46
Altri oneri e altre imposte e tasse	445,00
Perdite su Crediti	70.228,01
Minusvalenza Patrimoniale	118,27
Sopravvenienze passive su gestione corrente	162.791,31
Altri costi straordinari	17.620,87
Abbuoni Passivi	137,97
Totale	408.266,81

Le perdite su crediti per euro 70.228,01 si riferiscono allo stralcio del credito verso un amministratore di Condominio per il mancato pagamento dei lavori effettuati nel fabbricato da lui gestito e ripetuti da ERP Lucca S.r.l. ,seppur regolarmente saldati alle scadenze previste nelle quote condominiali. A seguito di causa per il recupero della maggior cifra pagata, il Tribunale di Lucca ha emesso sentenza di fallimento nel 2016 nei confronti dell' Amministratore organizzato in S.r.l.. Purtroppo nel piano di riparto fallimentare E.r.p. Lucca non è risultata beneficiare di nessun importo .

La minusvalenza patrimoniale pari a euro 118,27 si riferisce alla vendita nell'anno 2016 del cellulare Samsung SM-J230/B Galaxy J3 6, al precedente Presidente del Consiglio di Amministrazione, così come indicato nei decrementi dei beni strumentali.

Le sopravvenienze passive su gestione corrente pari a euro 162.791,31 risultano così dettagliate:

- 56.297,24 dall'adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del credito per imposte anticipate all'01/01/2016 rilevate sul contributo regionale 50 alloggi Pontetetto;
- 53.710,97 per l'adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del credito per imposte anticipate sul saldo del fondo rischi su crediti al 31/12/2016;
- 11.874,63 per l'adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del credito per imposte anticipate calcolato all'01/01/2016 sul saldo al all'01/01/2016 del fondo contenzioso;
- 579,88 dal conteggio derivante dalla Gestione speciale degli incassi ante 1996;
- 9.231,70 da una transazione tra Erp Lucca S.r.l. e Geal per chiusura contezioso;
- 2,16 per cancellazioni crediti di importo esiguo;
- 500,79 da pagamento quota distacchi sindacali relativi all'anno 2015;
- 502,96 da storno tra le fatture da emettere;
- 473,75 dalla chiusura di Note di credito Geal per errata registrazione;
- 45,45 dalla correzione della fattura Geal n. 2167 del 2011;
- 705,14 da Note di Credito su una fattura del 2010;
- 704,12 da un minor contributo Regionale sul cantiere di Montuolo
- 12.000,00 dalla contabilizzazione di una fattura per servizi ispettivi sui cantieri attivi relativa all'anno 2015;
- 3.047,20 dall'addebito di maggior costo per fogli aggiuntivi sui bollettini dell'anno 2015 a seguito di invio di autocertificazioni;
- 58,00 dal costo delle bpiol key per le autorizzazioni alle movimentazioni sui c.c. postali;
- 25,93 dal corretto abbinamento di un incasso precedentemente accreditato ad Ater anziché al Comune di competenza;
- 1.547,20 dal pagamento del canone del pozzo della Sede Sociale relativo all'anno 2015;
- 158,09 dalla chiusura di un credito per spese condominiali su un alloggio di proprietà Erp non recuperabile;
- 5.928,00 dalla contabilizzazione di due fatture dell'anno 2015 sulla direzione lavori di Pontetetto 36 all. sovv. precedentemente non pervenute;
- 3.848,73 dal corretto conteggio definitivo delle competenze tecniche da riscuotere su cantieri chiusi nel 2016;
- 1.549,37 dalla chiusura di partite ante 1999 sul Comune di Camaione.



Gli altri costi straordinari pari a euro 17.620,87 risultano così dettagliati : per euro 3.525,00 dalla corretta rilevazione dei debiti per i mutui costituiti per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata e dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo; per euro 4.413,33 dalla rilevazione di rettifica dei contributi INPDAP e INPS relativi all'anno 2015; per euro 8.243,23 per regolazione del premio assicurativo dell'anno 2015 sulla polizza infortuni cumulativa; per euro 1.439,31 dal pagamento degli arretrati 2015 su quanto dovuto come contribuzione sul fondo pensione PREVINDAI.

A - B) La differenza tra il valore ed i costi della produzione è così determinato in un importo positivo pari ad Euro 331.235,30 quale differenza tra euro 4.951.252,02 "Valore della produzione", ed Euro 4.620.016,72 "Costi della produzione".

C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 17.796,94 così dettagliato:

Descrizione	Importo
Interessi su depositi bancari	319,08
Interessi su rate ammortamento cessione Alloggi (L.560-L.513)	4.109,12
Recupero interessi su rate mutui a carico G.S.	1.732,38
Interessi su dilazione di pagamento	11.636,36
Totale	17.796,94

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di euro 157.378,45 così dettagliato:

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui	151.399,96
Interessi su rate ammort.cess.all.a favore G.S.	5.841,50
Interessi passivi su altri debiti	136,99
Totale	157.378,45

Ai sensi dell'art. 96 comma 1 del T.U.I.R. gli interessi passivi ed oneri assimilati sono completamente deducibili fino alla concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L'eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica. Essendo nell'anno 2016 gli oneri finanziari superiori ai proventi, la differenza tra i due valori è stata soggetta al limite del 30% del R.O.L.

Sulla base del calcolo del R.O.L. (Valore della Produzione - Costi della Produzione al netto degli ammortamenti e canoni di leasing), il limite del 30%, applicabile per la deducibilità degli oneri finanziari, è stato calcolato pari ad euro 201.478,80 (R.O.L. pari a euro 671.595,99). Gli oneri finanziari da considerare nel limite del 30% sono pari ad euro 174.539,51 (Oneri finanziari - Proventi finanziari + euro 34.958,00 in deducibili nel 2015), inferiori al 30% del R.O.L.. Per tale motivo, gli oneri finanziari aumentati degli interessi passivi in deducibili nell'anno 2015 sono dedotti per intero nell'anno 2016.

16) - 17) Per una differenza totale tra proventi e oneri finanziari di euro -139.581,51

TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE positivo per euro 191.653,79

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito di esercizio sono state calcolate in euro 153.988,83 e si riferiscono a:

- Ires (aliquota 27,5%)
- Irap (aliquota 3,90%+0,92%)

All'01/01/2016, come già specificato nella sezione crediti, è stata effettuata la corretta rilevazione contabile della fiscalità differita derivante dagli accantonamenti effettuati negli anni al fondo svalutazione crediti, al fondo rischi contenziosi nonché dalle varie poste rettificative delle imposte di esercizio.

Per quanto riguarda l'IRES di competenza dell'anno 2016, si è rilevato:

1. un costo pari ad euro 116.273,00, a cui vanno aggiunti l'importo di € 21.754,21 per l'Ires sulla quota di competenza dell'anno 2016 del contributo per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata di Pontetetto pari a euro 79.106,21; l'importo di € 9.613,45 per l'Ires sugli interessi passivi non dedotti nell'anno 2015; l'importo di euro 5.973,00 per Ires su compensi degli amministratori non dedotti nell'anno 2015; l'importo di euro 19.133,13 per Ires su utilizzo fondo rischi su crediti dell'anno 2016 eccedenti il fondo fiscalmente già affrancato ma per il quale sussistono i presupposti della deducibilità fiscale (euro 69.575,75); l'importo di euro 2.240,83 per Ires sull'utilizzo del Fondo rischi contenziosi dell'anno 2016 .

2. un'imposta attiva per € 47.061,23 relativa a euro 3.693,15 per l'importo dell'Ires sul maggior ammortamento derivante dalla Rivalutazione degli immobili ex DL 185/08 a rettifica del costo di esercizio; relativa a euro 41.037,93 per l'Ires sull'accantonamento dell'anno 2016 a fondo rischi contenziosi ; relativa a euro 2.330,15 per l'Ires sul compenso non pagato degli amministratori nell'anno 2016 .

Per quanto riguarda l'IRAP di competenza dell'anno 2016, si è rilevato:

3. un costo di € 34.005,18, a cui va aggiunto l'importo di € 392,76 relativo all'IRAP derivante dall'utilizzo del fondo rischi contenziosi per € 8.148,50 effettuato nell'anno 2016 e già rilevato in via anticipata.
4. un'imposta attiva per € 8.889,50 relativa ad € 647,31 per l'importo dell'Irap sul maggior ammortamento derivante dalla Rivalutazione degli immobili ex DL 185/08 a rettifica del costo di esercizio e per € 8.242,19 per l'Irap sull'accantonamento a fondo rischi contenziosi dell'anno 2016 derivante dalla rilevazione delle imposte anticipate sull'accantonamento al fondo nell'anno 2016.

Risultato dopo le imposte:

rilevato un UTILE DI ESERCIZIO per € 37.664,96



Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

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

L'ammontare dei compensi spettanti e corrisposti agli amministratori per l'anno 2016 è stato di euro 37.996,00 .

Per quanto concerne i componenti il collegio sindacale il compenso totale spettante è pari ad euro 18.720,00.

La società non ha concesso né agli amministratori né ai sindaci alcuna anticipazione, credito od impegno al 31.12.2016.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.996	18.720

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il compenso corrisposto al Collegio sindacale comprende anche l'attività di revisione legale.

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 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

a. Consegna ultimi alloggi "contratto di Quartiere Lucca"

Intendo qui ricordare anche che in data 28 aprile 2017 con la consegna degli ultimi 36 alloggi di edilizia sovvenzionata (già ultimati a fine anno 2016) si sono chiusi i lavori del "Contratto di Quartiere Lucca – Pontetetto".

Il finanziamento relativo al progetto del quartiere Giardino venne riconosciuto al Comune di Lucca nel 2005 a seguito della partecipazione al bando indetto dal Ministero Infrastrutture e trasporti chiamato "Contratto di Quartiere II". Nel 2006 fu costituita la Lucca Holding Progetti Speciali e Risorse alla quale vennero attribuite le funzioni necessarie ad attuare il Piano di Recupero del Quartiere Giardino a Pontetetto. Gli interventi, con specifico riferimento a quelli portati avanti da ERP Lucca S.r.l. in prima persona e realizzati in anni precedenti sono stati:

- Demolizione di 4 fabbricati in piazza Umbrina Abbadessa per un totale di n.52 alloggi di sovvenzionata
- Costruzione di 9 edifici per un totale di 148 alloggi dei quali 56 destinati all'edilizia sovvezionata e 84 all'edilizia agevolata
- Realizzazione di 8 alloggi da dare in permuta ad altrettanti proprietari privati di alloggi abbattuti in piazza Umbrina Abbadessa

In tutto sono stati spesi 9.991.503 euro (di cui 1.700.000 dal Comune di Lucca e 450.000 dalla Regione Toscana) realizzando anche la sistemazione idraulica di alcuni canali, nuovi parcheggi, viabilità, sistemazioni a verde, attrezzature sportive e ricreative.

b. Pensionamento del Responsabile del settore Amministrativo e approvazione della nuova pianta organica dell'azienda

In data 31 dicembre 2016 è avvenuto il pensionamento del rag. Fabio Colombini, Responsabile del settore Amministrativo e in data 2 marzo 2017 con determina n.21 dell'Amministratore Unico è stata approvata la nuova pianta organica dell'azienda ERP Lucca S.r.l. nella quale sono state attribuite nuove funzioni al dott. Marco Lazzari e ripartita l'organizzazione degli uffici in tre Aree gestionali facenti capo

1. all' Ing. Lorenza Cardone - Area affari generali e patrimonio
2. all'Ing. Giovanni Aromolo - Area tecnica – servizi generali
3. al dott. Marco Lazzari - Area amministrativa

c. Rimborso assicurativo

Nel corso del 2017 si è conclusa l'attività volta al recupero dall'assicurazione (stipulata ai sensi dell'art. 15 del Contratto di Servizio) dei danni provocati dal fortunale che in data 5 marzo 2015 aveva investito la Versilia . L'attività di ERP Lucca, portata avanti in accordo e con l'ausilio di MARSH Risk Consulting si è conclusa positivamente con la quantificazione definitiva del danno da rimborsare e incasso dello stesso nel maggio 2017 per un importo di euro 640.000,00 .

d. Infine segnalo come fatti di rilievo intervenuti nel 2017:

- L'avvio dei lavori relativi alla misura E di Capannori per la realizzazione di n.6 alloggi in cohousing
- L'appalto di tutti i lavori relativi alla DGRT 1217/2014 con 10 interventi conclusi e uno in fase di ultimazione (Pontetto - Steccone)
- L'avvio delle attività connesse alla raccolta biennale dei redditi degli assegnatari ai sensi dell'art. 28 della LR 96/96 . In abbinamento alla raccolta redditi da quest'anno ERP Lucca S.r.l. effettuerà anche a) una verifica sulle proprietà possedute in Italia o all'estero, b) una verifica sul superamento dei valori ISEE stabiliti per la permanenza e c) una verifica sui beni mobili registrati sulla base della nuova disciplina introdotta con la LR 41/15

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

La società, al 31.12.2016, non ha strumenti finanziari derivati.

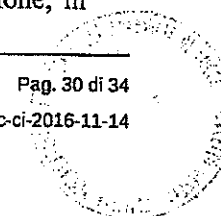
Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

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.

Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 co. 4 del D.Lgs. n.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 dello stesso D.Lgs 175/2016, al solo fine di fornire uno strumento capace di dare informazioni supplementari ai soci chiamati ad approvare il Bilancio al 31.12.2016, di seguito di seguito si rimette una breve relazione sul governo societario.

L'art.6, comma 2 e 4 del Dlgs. 175/2016, dispone che "Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio". La presente relazione viene predisposta per la prima volta con riferimento al bilancio di esercizio 2016 in quanto introdotta dal D. Lgs. n.175 del 19 agosto 2016 in vigore dal 23 settembre 2016. Scopo della presente relazione, in



sostanza, è quello di fornire informazioni ed indicatori volti a valutare potenziali rischi patrimoniali, finanziari ed economici a danno degli enti soci della società, nonché di favorire la trasparenza dei meccanismi di raccolta e gestione delle informazioni necessarie al monitoraggio nei confronti dei comuni. Tali obblighi di informativa sono posti a carico dell'organo di amministrazione e di quello di controllo.

I dati di seguito riportati verranno infatti implementati nel corso del 2017 al fine di creare, tenuto conto anche di quanto previsto dall'art.147 del D.Lgs.n.267/2000 (Tuel), un cruscotto di indicatori utili per valutare il rischio aziendale ed allo stesso tempo utili ai fini dell'esercizio del controllo analogo da parte degli enti soci.

Si segnala che a livello nazionale non sono state emanate istruzioni in merito alla definizione degli indicatori da prendere ad esame per l'analisi del rischio aziendale. Pur in assenza di specifiche disposizioni a livello nazionale si forniscono comunque una serie di parametri che ad avviso della società devono essere presi in esame per dare concreta attuazione alle disposizioni legislative.

Riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio di liquidità crescente. Si precisa che ai fini della presente riclassificazione i risconti passivi relativi ai contributi ricevuti per la realizzazione degli investimenti sono stati dedotti direttamente dalle immobilizzazioni materiali.

STATO PATRIMONIALE	31/12/2016
ATTIVO FISSO	9.140.691,28
Immob. Immateriali	731.657,85
Immob. Materiale	7.966.364,93
Immob. Finanziarie	442.668,50
ATTIVO CIRCOLANTE	14.529.262,80
Magazzino	737.734,97
Crediti entro 12 mesi	5.083.687,91
Crediti oltre 12 mesi	4.949.965,39
Liquidità	3.757.874,53
TOTALE IMPIEGHI	23.669.954,08
MEZZI PROPRI	5.988.191,27
Capitale Sociale	2.010.000,00
Riserva legale	10.680,26
Riserve statutarie	202.924,96
Altre Riserve	3.726.921,09
Risultato d'esercizio	37.664,96
PASSIVITA' CONSOLIDATE	5.380.009,23
PASSIVITA' CORRENTI	12.301.753,58
TOTALE FONTI	23.669.954,08

Gestione operativa della società positiva per tre anni consecutivi

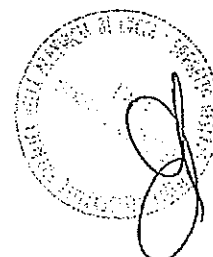
(differenza tra valori e costi della produzione)

DIFFERENZA TRA VALORE COSTI DELLA PRODUZIONE	2014	2015	2016
	136.349	330.540	331.235

La differenza tra i valori e i costi della produzione nell'ultimo triennio risulta sempre positiva.

Negli ultimi tre anni la società ha sempre chiuso in utile.

La relazione del Collegio Sindacale negli anni precedenti non ha evidenziato criticità che possano compromettere la continuità aziendale.



Indice liquidità corrente (current ratio)	Attività correnti	14.968.348	= 1,22
	Passività correnti	12.301.754	

Un indice di liquidità corrente compreso tra 1 e 1,5 indica una situazione di liquidità da tenere sotto controllo. L'impresa dovrebbe essere in grado di far fronte alle uscite future, derivati dall'estinzione delle passività a breve, con le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti. Tuttavia poiché le attività correnti (rimanenze) sono rappresentate da immobili la cui realizzazione e vendita non sconta il normale ciclo dei beni mobili, la società potrebbe trovarsi, in corso d'anno, in crisi di liquidità.

Indice secco liquidità (quick ratio)	Disponibilità liquide+ diff.	9.280.648	= 0,75
	Passività correnti	12.301.754	

Quanto anticipato sopra viene confermato con il quick ratio che nel caso in cui assuma un valore tra 0,5 ed 1 indica una situazione di equilibrio finanziario nel breve termine. Il quick ratio prende in considerazione l'attivo circolante al netto del magazzino pertanto sta ad indicare la capacità della azienda di far fronte agli impegni finanziari nel brevissimo periodo.

INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA

Margine di struttura = Mezzi propri (capitale netto)-Immobilizzazioni= -2.713.414

Un margine di struttura negativo sta ad indicare che la società finanzia solo in parte le immobilizzazioni con risorse proprie ricorrendo anche a risorse di terzi per l'importo evidenziato.

Nello specifico andando ad approfondire il suddetto margine calcolato come:

Mezzi propri (capitale netto + debito medio/lungo termine) - immobilizzazioni = 2.666.595

Si evidenzia invece una situazione positiva dove le passività a lungo termine ed il capitale proprio finanziano interamente l'attivo immobilizzato e vanno a finanziare in parte anche l'attivo circolante. Peraltro essendo il magazzino pari ad Euro 737.735 emerge che le passività consolidate vanno a finanziare oltre all'intero magazzino anche parte delle attività differite.

Tale situazione può essere analizzata anche in forma di quoziente:

Indice struttura finanziaria

Patrimonio + Debiti medio /lungo termine = 1,31

Immobilizzazioni

Peso degli oneri finanziari

Oneri finanziari = 3%

Ricavi

Il costo del ricorso al capitale di terzi incide sui ricavi ordinari per il 3%

Tale incidenza dimostra come la gran parte dei debiti sia non produttiva di oneri finanziari. Tale situazione è confermata anche dal tasso medio degli oneri finanziari sull'indebitamento:

TF = Oneri finanziari = 0,89%

Passività Corr + Consolidate

Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario (art. 6 cc. 3, 4 e 5 del Dlgs 175/2016)

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

	Oggetto della valutazione	Risultanza della valutazione
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;	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
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	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta

	trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;	
c)	Codici di condotta propri, o adesione a 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;	La società ha adottato il modello di organizzazione ex d.lgs. n. 231/2001 ed un codice etico. E' stato nominato l'Organo di Vigilanza, composto da un professionista esterno.
d)	Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta

Omissione Relazione Sulla Gestione

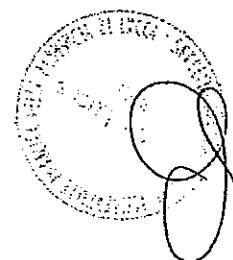
Con riferimento alle azioni proprie ed alle azioni o quote delle società controllanti si fa presente quanto segue:

- a) la Vostra società possiede azioni 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 azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

In considerazione delle informazioni fornite in relazione alle azioni proprie e delle società controllanti, si rileva che la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile.

La 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.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.



Nota integrativa, parte finale

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

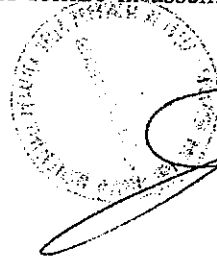
Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di € 37.664,96 l'Amministratore Unico propone di destinare euro 1.883,25 a riserva legale e la restante parte pari a euro 35.781,71 a riserva statutaria.

Conclusioni

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2016 e la proposta di destinazione dell'utile come sopra indicato.

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.



L'Amministratore Unico di ERP Lucca S.r.l.

(Dott. Andrea Bertoncini)

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Andrea Bertoncini', is written over the printed name and extends across the page.