

Nota di commento ai conti annuali separati

ERP Lucca srl procede a definire all'interno dell'unica attività svolta i seguenti due comparti:

- a) produzione protetta da diritti speciali o esclusivi;
- b) produzione in regime di economia di mercato.

L'attività sociale indicata nello statuto si compone di un comparto relativo alla gestione degli immobili di proprietà dei comuni soci, corrispondente alla definizione di **diritto esclusivo** indicata all'art. 2 comma 1 lett. d), cioè - *il diritto concesso da un'autorità competente mediante una disposizione legislativa o regolamentare o disposizione amministrativa pubblicata compatibile con i Trattati, avente l'effetto di riservare a un unico operatore economico l'esercizio di un'attività e di incidere sostanzialmente sulla capacità di altri operatori economici di esercitare tale attività* - e di un comparto svolto in regime di economia di mercato, relativo alla locazione di immobili propri.

I comuni della provincia di Lucca, con atto in forma pubblica amministrativa, hanno costituito in data 04/07/2003 il L.O.D.E. Lucchese (Livello Ottimale d'Esercizio dell'Edilizia Residenziale Pubblica) ai sensi dell'art. 6 della legge RT 77/98. L'assemblea del Lode, in data 23/12/2003, ha deciso di costituire la Società ERP Lucca srl, soggetto gestore degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e, n. 3 del 25 marzo 2003 e successivi atti, ha approvato lo schema di atto che regola l'affidamento delle attività alla società. Le funzioni svolte da ERP Lucca srl, attinenti alle nuove realizzazioni, alla gestione amministrativa, alla manutenzione e al recupero del patrimonio gestito, nonché alla gestione dei progetti finalizzati al miglioramento dei rapporti con l'utenza sotto il profilo sociale anche a seguito di specifici finanziamenti concessi, costituiscono il **comparto "protetto" (art. 4 comma 2 lett. a)**.

Successivamente il LODE Lucchese ha dato mandato alla società ERP Lucca srl la costruzione, previa sottoscrizione di appositi finanziamenti, di alloggi di edilizia agevolata destinati a contrastare il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, impossibilitati ad accedere alla locazione di alloggi sul libero mercato, per i quali sono stati definiti *ex ante* i prezzi di affitto. Anche per questi immobili è stato considerato di operare all'interno di un comparto protetto in quanto i proventi sono regolamentati da disposizioni assunte dal Lode mirate a stabilire vincoli sulle locazioni che pertanto non sono soggette al libero mercato.

Gli immobili in questione, sono ubicati nel Comune di Lucca e sono così rappresentati:

- 50 alloggi di edilizia agevolata in Via del Giardino nn. 275 e 345;
- 25 alloggi di edilizia convenzionata successivamente locati come edilizia agevolata in Via Felice del Beccaro, già Via di Pattana;
- 20 alloggi di edilizia agevolata in Montuolo, Via Pisana n. 3597 A+B.

Con atto di conferimento Repertorio 65665 Raccolta 17104 del 1 aprile 2004 in attuazione delle delibere del LODE Lucchese n. 3 e 4 del 25/03/2004 i comuni hanno conferito a ERP Lucca srl la proprietà degli immobili ad uso non abitativo di proprietà della disciolta ATER, ai quali se ne sono aggiunti altri di nuova costruzione.

ERP Lucca srl Lucca Srl considera quindi attività svolta **"in regime di economia di mercato" (art. 4 comma 2 lett. b)** la locazione dei propri fondi, la cui provenienza è stata sopra indicata, ubicati nei Comuni di Altopascio, Borgo a Mozzano, Camaiore, Castelnuovo di Garfagnana, Lucca, Piazza Al Serchio, Stazzema e Viareggio, non rientranti in nessuna convenzione o altro atto amministrativo che attribuisce diritti speciali o esclusivi da parte degli Enti.

L'attività di cui alla lettera b), come riportato nell'ultimo comma dell'art. 5 dello statuto di ERP Lucca srl Lucca Srl, adeguato in data 28/09/2017, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 175/2016, essendo ERP Lucca

srl una società in house, è marginale rispetto alla principale attività svolta dalla società: oltre l'80% del fatturato di ERP Lucca srl è correttamente effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dai comuni soci.

La Società adotta sistemi di tenuta della contabilità, oltre a quelli generali, basati su dati analitici, verificabili e documentabili, atti a rilevare le poste economiche in maniera distinta per ogni centro di costo.

All'interno della combinazione produttiva un centro di costo è una unità operativa nella quale vengono convogliati tutti i costi attribuibili sia direttamente che indirettamente alla produzione. Il centro di costo è un'entità autonoma e omogenea che mira ad assorbire tutti i costi inerenti la produzione per poi associare questo costo al prodotto finito in proporzione all'uso richiesto al centro stesso.

Il centro di costo si rende utile quando l'efficienza costituisce una variabile critica ai fini del conseguimento del vantaggio competitivo. Pertanto esso è funzionale al controllo del consumo delle risorse all'interno dell'organizzazione ed alla responsabilizzazione sul loro impiego.

I centri di costo:

- consentono una più corretta imputazione dei costi all'output, in quanto individuano dei raggruppamenti intermedi che rendono più razionale la determinazione dei costi;
- facilitano alcune decisioni in quanto la conoscenza di costi relativi a centri di costo può dare delle informazioni importanti per decisioni di miglioramento delle performance del centro nello svolgimento del processo produttivo;
- sono utili per il controllo di gestione, in quanto si collegano alla definizione dei **centri di responsabilità**;
- consentono un maggiore controllo e responsabilizzazione delle diverse aree aziendali;
- offrono disponibilità di dati nei processi aziendali sulle singole unità operative.

In considerazione del fatto che ERP Lucca srl non svolge attività industriale, risulta difficile attribuire i costi direttamente al servizio offerto. Abbiamo proceduto quindi con l'individuazione di tutti i centri di costo per poi suddividerli in due grandi categorie:

- ✓ centri di costo diretti quando direttamente ed oggettivamente attribuibili alla singola unità di servizio senza applicare alcuna base di ripartizione;
- ✓ centri di costo indiretti quelli per i quali è necessario stabilire una base di ripartizione per essere attribuiti alla singola unità di servizio.

A tale scopo, abbiamo ottenuto questa distinzione dei centri di costo:

Centri di costo diretti	Centri di costo indiretti
cc tecnico	cc segreteria generale gare e appalti
cc patrimonio	cc autogestioni e condomini
	cc morosità
	cc sia
	cc manutenzione
	cc utenza
	cc ragioneria
	cc servizi generali
	cc personale
	cc 231
	cc di gestione
	cc lode-soci cda
	cc qualità

Per quanto riguarda le competenze di ciascuno centro:

Ufficio tecnico: si occupa della manutenzione straordinaria degli alloggi di risulta, della manutenzione ordinaria, della programmazione e gestione dei diversi bonus edilizia previsti nel 2020, sia per gli alloggi di proprietà ERP Lucca srl che dei comuni.

Ufficio patrimonio: gestisce in collaborazione con le altre aree aziendali il patrimonio di proprietà di ERP Lucca srl, sia dal punto di vista tecnico che amministrativo.

Segreteria generale gare e appalti: gestisce i rapporti con i Soggetti erogatori di finanziamenti (Regione Toscana, Comuni, Ministeri) per la costruzione e la manutenzione; predispone la documentazione utile all'espletamento dei procedimenti di gara pubblica; definisce, in relazione alle diverse tipologie degli interventi da eseguire, le modalità di espletamento delle gare pubbliche, garantendo il rispetto della normativa vigente e formalizza le convenzioni di incarico e gli affidamenti a professionisti esterni.

Ufficio autogestioni e condomini: promuove la costituzione delle Autogestioni, favorendo il protagonismo degli Utenti; fornisce supporto tecnico e consulenza alle Autogestioni; gestisce direttamente le utenze domestiche, ove attivato il servizio; verifica la regolarità della documentazione contabile prodotta dalle Autogestioni e liquida le rate quadrimestrali del contributo di cui all'art. 32, Legge regionale 2/2019 e verifica i bilanci e la gestione del contributo quadrimestrale erogato.

Ufficio morosità: gestisce gli assegnatari morosi, trasmettendo solleciti di pagamento ed effettuando pratiche di messa in mora, oltre alla contabilizzazione della riscossione degli affitti.

Ufficio sia: garantisce interventi di sviluppo e manutenzione dell'hardware e del software in dotazione e guida le Aree aziendali all'utilizzo dei prodotti software a loro disposizione, assicurando unitarietà di indirizzo, conoscenze tecniche ed equilibrio delle risorse.

Ufficio manutenzione: si occupa dell'acquisizione e dell'inserimento nel gestionale delle richieste di intervento dell'utenza e cura i relativi report per l'ufficio tecnico.

Ufficio utenza: stipula i contratti di locazione di immobili di proprietà comunale ad uso abitativo; cura la registrazione telematica dei contratti di locazione; cura i rapporti con gli Utenti, supportandoli in tema di problematiche inerenti il rapporto locativo; gestisce le procedure conseguenti alle mobilità e/o cambio degli alloggi assegnati e cura l'aggiornamento della composizione dei nuclei familiari in occasione dell'aggiornamento anagrafico-reddituale e/o in conseguenza di apposita richiesta.

Ufficio ragioneria: gestisce la contabilità generale; predispone i bilanci annuali e infrannuali e svolge tutti gli adempimenti periodici, richiesti dalla normativa fiscale e civilistica.

Ufficio servizi generali: gestisce il servizio di protocollo della corrispondenza in entrata, il centralino, reception e accoglienza degli utenti e dei terzi.

Ufficio personale: gestisce il rapporto lavorativo del personale dipendente (Dirigenti, Quadri, Impiegati) nel rispetto dei contratti vigenti; cura l'annotazione delle presenze del personale ed elabora specifici report e si rapporta con il consulente del lavoro, professionista esterno all'organizzazione.

Ufficio 231: si occupa degli adempimenti richiesti in materia di protezione dei dati e cura il modello organizzativo adottato dalla società ex D. Lgs. 231/2001.

Ufficio di gestione: coordina, dirige e assume le decisioni in merito a tutti gli altri centri di responsabilità. Costituisce il management aziendale.

Ufficio Lode- Soci – Cda: cura la convocazione delle riunioni del L.O.D.E. Lucchese, del Consiglio di Amministrazione di E.R.P. Lucca s.r.l, predispone i verbali di riunione e cura l'archiviazione dei registri delle sedute tramite il supporto di Notai. Tale centro di costo non risulta più movimentato dall'anno 2021, in quanto, il pensionamento dell'unica addetta, avvenuto nel 2020, non ha comportato una sostituzione, ma l'inserimento di tali mansioni nel centro di costo di gestione.

Ufficio qualità: elabora le procedure necessarie per controllare le attività aziendali puntando al raggiungimento degli standard di qualità fissati.

La direttiva MEF sulla separazione contabile (art.15 comma 2 D.Lgs. 175/2016) all'art. 4 – *Struttura della separazione contabile*, al comma 3 chiede, data la struttura delle attività e dei comparti, di definire i servizi comuni e le funzioni operative condivise in relazione alle operazioni svolte all'interno.

Dopo aver definito all'art. 2 comma 1, lett. l) il **servizio comune** come un'unità logico - organizzativa che svolge funzioni in modo centralizzato nell'ambito dello stesso soggetto giuridico riferite in generale all'intera impresa, all'art. 5 comma 1 fornisce il seguente elenco di servizi comuni:

- a) approvvigionamenti e acquisti;
- b) trasporti e autoparco;
- c) logistica e magazzini;
- d) servizi immobiliari e facility management;
- e) servizi informatici;
- f) ricerca e sviluppo;
- g) servizi di ingegneria e di costruzione;
- h) servizi di telecomunicazione;
- i) servizi amministrativi e finanziari;
- j) organi legali e societari, alta direzione e staff centrali;
- k) servizi del personale e delle risorse umane.

Per quanto riguarda la **funzione operativa condivisa**, all'art. 2 comma 1 lett. f) viene definita come funzione aziendale, svolta anche attraverso una struttura dedicata, che nell'ambito dello stesso soggetto giuridico presta servizi di natura operativa, di tipo tecnico e/o commerciale, in maniera condivisa ad almeno due attività o comparti del soggetto medesimo. All'art. 5 comma 2 vengono elencate come segue:

- a) commerciale, di vendita e di gestione della clientela;
- b) servizi ausiliari alle attività di cui alla lettera precedente;
- c) servizi tecnici.

Alla luce di quanto spiegato nella direttiva, i centri di costo che sono stati classificati indiretti, sono i centri comuni (o servizi comuni, di struttura o funzionali) che corrispondono alle funzioni aziendali diverse dalla produzione e che accolgono costi sostenuti per l'impresa nel suo insieme, difficilmente ricollegabili ai prodotti.

Nella nostra realtà aziendale non sono individuabili funzioni operative condivise, in quanto la società non è dotata di una struttura volta all'acquisizione e sviluppo di nuova clientela, gestione del cliente acquisito, preparazione di preventivi ed elaborazione di offerte commerciali, né sono presenti servizi tecnici con carattere ausiliario.

Una volta terminata la redazione dello schema di conto economico ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) e b), si è reso necessario ribaltare tutti i costi diretti e indiretti sui due comparti e procedere a ripartire i ricavi dell'attività 1 sempre nei due comparti, in modo diretto.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il totale delle locazioni attive, pari ad Euro 439.372,34, è formato dalle locazioni derivanti dai 50 alloggi per Euro 157.530,88, dai 25 per Euro 86.328,27 e da Montuolo per Euro 79.615,58. La differenza, pari ad Euro 115.897,61, deve essere attribuita al comparto dell'attività svolta in economia di mercato. Tale cifra viene utilizzata al numeratore del driver generico, basato sulle componenti positive di reddito della Società.

Le altre voci vengono interamente attribuite all'attività protetta in quanto si riferiscono a ricavi relativi alle attività svolte dalla società per conto dei comuni soci.

Il driver generico utilizzato per ripartire le poste economiche imputate sia direttamente che indirettamente è il seguente:

CANONI DI LOCAZIONE ATTIVA

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI (A1)

115.897,61

3.308.430,38

= 3,50%

Altri ricavi e proventi

Le poste iscritte sotto la voce A5 vengono interamente iscritte all'attività protetta, ad eccezione di Euro 7.239,86, relativi a rimborsi su spese generiche della società, imputabili all'attività di libero mercato per il 3,5% ed Euro 800,00 relativi ad un rimborso assicurativo per un danno su un fondo di proprietà situato nel comune di Viareggio e quindi attribuito interamente all'attività di libero mercato.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

A partire dall'esercizio 2022, a seguito di quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 956-2812/2021, formulato dalla società in merito al trattamento fiscale da riservare alle spese sostenute in nome nostro ma per conto dei Comuni soci, non sono più presenti nel conto economico i riflessi contabili di tali operazioni. Non sono stati infatti indicati tra i costi e i ricavi gli oneri e il riaddebito di questi, in quanto, nell'ambito del contratto di mandato senza rappresentanza, fattispecie nella quale il comportamento della società è stato autorevolmente ricondotto, si devono correttamente registrare solo posizioni di credito e di debito verso i mandanti.

Costi per servizi

I costi per servizi generici, quali utenze, spese telefoniche, assicurazioni, gestione automezzi, servizi di pulizia e vigilanza e compensi per amministratori e sindaci revisori vengono imputati all'attività "libera" in base al coefficiente generico.

Spese legali

Al comparto economia di mercato viene applicato solo il 3,5% dell'incarico di consulenza legale generale, di Euro 8.320, riferibile alla totalità dei servizi, i restanti incarichi sono direttamente imputabili al comparto protetto.

Oneri bancari

Il totale degli oneri bancari di Euro 16.556,71 comprende Euro:

- 5.800,00 relativi ad un'apertura di credito in c/c richiesta per far fronte alle esigenze di cassa derivanti dall'assunzione di obblighi per l'attività protetta;

La cifra suddetta viene quindi interamente imputata al comparto protetto, mentre il 3,5% dell'importo residuo ($16.556,71 - 5.800,00 = 10.756,71$), pari ad Euro 376,48 viene attribuito al comparto economia di mercato.

Quote condominiali

Le quote condominiali comprendono quelle relative agli immobili patrimonio, imputabili al comparto dell'attività svolta in economia di mercato per Euro 1.737,95, in quanto relative agli immobili a San Filippo ed Euro 49.236,15, valore residuale imputabile agli altri immobili patrimonio "protetti".

Euro 5.377,14 sono quote riguardanti i condomini dove la società ha la propria sede sociale, attribuibili all'attività di libero mercato utilizzando il driver generico.

Infine, Euro 3.099,11 sono invece quote relative agli altri alloggi e fondi di proprietà ERP LUCCA SRL, e sono perciò attribuibili interamente all'attività di libero mercato.

Manutenzione alloggi/fondi

Per le spese di manutenzione è stato applicato lo stesso criterio utilizzato per le quote condominiali. I costi sostenuti per gli immobili patrimonio sono interamente imputabili al comparto protetto.

Euro 11.909,33, in quanto manutenzione afferente ai fondi commerciali, sono interamente imputabili al comparto dell'attività svolta in economia di mercato.

L'importo di Euro 11.909,33, costituisce il numeratore del driver utilizzato per l'imputazione dei salari e stipendi, come sotto spiegato.

Consulenze e prestazioni professionali

Risultano composte per Euro:

-40.000,00 da costi direttamente imputabili all'attività protetta;

-11.394,24 per la consulenza del lavoro da imputare all'attività svolta in economia di mercato in proporzione al rapporto fra costo salari e stipendi imputato all'attività di libero mercato, vedi paragrafo successivo, e il costo salari stipendi totale. Tale valore è pari ad Euro 103,05;

-14.291,00 quali consulenze indirette della struttura, da imputare all'attività di mercato nella misura del 3,5%, cioè Euro 500,19.

Salari e stipendi

Al comparto economia di mercato viene attribuito direttamente il 26,38% (considerando il rapporto tra 115.897,61, locazioni attribuite a tale comparto e 439.372,34, pari al totale delle locazioni) del costo totale del dipendente Santioni Giorgio, facente parte del centro di costo Patrimonio, e indirettamente il costo salari e stipendi utilizzando il seguente driver:

Manutenzione diretta comparto economia di mercato

Manutenzione totale

Il denominatore è rappresentato dalla sommatoria dei seguenti interventi:

- A) spese incrementative su beni di proprietà dei Comuni soci per manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni;
- B) manutenzione ordinaria addebitata ai Comuni;
- C) manutenzione su immobili abitativi di proprietà ERP, rientranti nell'attività protetta.

Riepilogando il driver è stato costruito in questo modo:

$$\frac{11.909,33}{6.512.344,01 \text{ (A)} + 929.942,95 \text{ (B)} + 150.592,91 \text{ (C)}} = 0,157\%$$
$$= 7.592.879,87$$

Le altre spese relative al personale, come assicurazioni e buoni pasto, vengono imputate al comparto di libero mercato analogamente a quanto specificato per il costo relativo alla consulenza del lavoro.

Ammortamento fabbricati deducibile

L'importo dell'ammortamento deducibile relativo ai fabbricati civili è pari ad Euro 118.187,46.

Questo comprende l'ammortamento della sede per Euro 55.282,27 da imputare all'attività svolta in economia di mercato per il 3,5%, cioè per Euro 1.934,88, a cui va ad aggiungersi l'intero importo residuo:

$118.187,46 - 55.282,27 = 62.905,19$

Il totale da imputare al comparto 2 è pari ad Euro 64.840,07 ($=62.905,19+1.934,88$), mentre al comparto protetto è pari al 96,50% dell'ammortamento della sede, cioè ad Euro 53.347,39.

Ammortamento fabbricati indeducibile

L'importo dell'ammortamento indeducibile relativo ai fabbricati civili è pari ad Euro 227.250,60.

L'importo totale comprende l'ammortamento dell'alloggio e del posto auto di San Filippo per Euro 1.306,51, da computare nel secondo comparto.

Comprende anche l'ammortamento relativo alla rivalutazione civilistica anno 2008 della sede di Euro 5.589,82, da imputare all'attività svolta in economia di mercato per il 3,5%, cioè per Euro 195,64, oltre all'ammortamento sulla rivalutazione dei fondi di Euro 7.595,10.

Il totale da imputare al comparto 2 è pari quindi ad Euro 9.097,25 ($=1.306,51+195,64+7.595,10$).

IMU

L' IMU di competenza del 2025 e versata nel 2025 è pari ad Euro 67.466,00. Comprende anche l'imposta sulla sede pari ad Euro 15.630,57, da imputare all'attività svolta in economia di mercato per il 3,5%, cioè per Euro 547,07, a cui va ad aggiungersi l'importo pagato per i fondi e per l'alloggio di San Filippo, come risulta dallo schema seguente, ripartito per i fondi in base al Comune di ubicazione:

Comune	N. Immobili	Euro
Altopascio	4	9.958,00
Borgo A Mozzano	4	670,00
Camaiole	3	1.129,00
Castelnuovo di Garfagnana	2	1.146,00
Lucca	14	3.033,85
Piazza Al Serchio	1	574,00
Stazzema	1	390,00
Viareggio	16	9.108,00
Totale fondi	45	26.008,85
Alloggio/Fondi San Filippo con posti auto	8	2.027,04

Il totale da imputare al comparto 2 è pari ad Euro 28.582,96 ($=26.008,85+547,07+2.027,04$).

Passando alla trattazione delle poste patrimoniali, le voci terreni e fabbricati al netto dei relativi fondi ammortamento, pari ad Euro 7.605.855,31, comprendono il valore contabile della sede per l'importo di Euro 816.015,79.

Procediamo quindi ad imputare nello schema 3 (ex art. 8, comma 1, lett. d) nelle attività dirette del patrimonio, Euro 6.789.839,52 ($7.605.855,31 - 816.015,79$), mentre nel servizio comune generale Euro 816.015,79.

Nello schema 4 (ex art. 8, comma 1, lett. e) invece, procediamo ad imputare nelle attività del comparto "economia di mercato" il valore contabile degli immobili concessi in locazione di proprietà di ERP Lucca srl "non protetti" di

Euro 1.395.715,15 oltre al 3,5% del valore contabile della sede, cioè Euro 28.560,55, per totali Euro 1.424.275,70.

Ipotizziamo cioè di usare per lo stato patrimoniale lo stesso driver utilizzato per il conto economico.

Per quanto riguarda i crediti, nelle tabelle sotto, dove è indicato il valore nominale al netto dei relativi fondi svalutazione, è riportato il dettaglio degli stessi, utile per imputarli in modo corretto ai due comparti.

Si rende infatti indispensabile, partendo dal valore dei crediti v/so clienti totale, giungere all'importo dei crediti riferibili alle sole locazioni di ERP Lucca srl, secondo i passaggi sotto esposti. A questo punto, applicando la stessa percentuale utilizzata per imputare il costo del dipendente dell'ufficio Patrimonio maggiormente impiegato nelle locazioni degli immobili di proprietà della società (115.897,61/439.372,34), al comparto "economia di mercato" viene attribuito il 26,38% dei crediti v/clienti delle locazioni totali, pari ad Euro 14.808,73 (26,38%*56.136,20).

Crediti valore contabile

Descrizione

Crediti v/so clienti	2.182.621,21
Crediti tributari	46.118,60
Crediti per imposte anticipate	116.466,42
Crediti v/altri	1.292.211,86
TOTALE CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	3.637.418,09

Estrapolazione dal dettaglio dei crediti v/so clienti, l'importo dei crediti per locazioni:

Natura	Importo	Segno
Crediti v/so clienti	2.182.621,21	(+)
Crediti v/so Comuni	677.472,16	(-)
Crediti per fatture da emettere, riconducibili per la quasi totalità ai clienti Comuni	3.053.932,11	(-)
Debiti per note di credito da emettere, per i quali vale lo stesso discorso fatto sopra per i crediti per fatture da emettere	1.604.919,26	(+)
Crediti totali per locazioni	56.136,20	

I **ratei attivi** di Euro 50.508,36 possono essere interamente suddivisi nella quota parte imputabile all'economia di mercato in base al coefficiente del 3,5%, in quanto corrispondenti all'accredito posticipato degli interessi attivi sui conti correnti bancari liquidati dopo il 31/12/2025.

I **risconti attivi**, di totali Euro 483.201,70, sono stati ripartiti in base alla percentuale ordinaria del 3,5% sull'importo di Euro 28.016,91, riguardante costi generali della Società, l'importo residuo viene imputato direttamente all'attività protetta in quanto relativo a spese derivanti dal contratto di servizio, per Euro 452.307,58, e relativo alle imposte ipotecarie e catastali sui mutui di agevolata e convenzionata, stipulati nell'anno 2020, per Euro 2.877,21.

All'interno del patrimonio netto, può essere imputata direttamente al comparto svolto in libero mercato la differenza tra la **riserva di rivalutazione** totale pari ad Euro 179.131,16 e l'importo della riserva di rivalutazione relativo alla sede (valore contabile della rivalutazione della sede al netto della relativa imposta differita) pari ad Euro 75.943,42, che verrà imputato al medesimo comparto per la quota parte del 3,5%.

L'importo relativo agli **utili portati a nuovo** di Euro 196.779,32 corrisponde alla quota di riserva di rivalutazione "liberata" per il totale degli ammortamenti sulla rivalutazione degli immobili intervenuti dal 2008 ad oggi e per la vendita di un fondo effettuata nell'anno 2023.

Per suddividere l'importo fra le due attività è stata calcolata, sul valore contabile al 31/12/2025, l'incidenza della rivalutazione della sede rispetto al totale delle rivalutazioni ($91.300,42/215.353,64=42,4\%$), la ripartizione viene effettuata procedendo analogamente a quanto detto per la riserva di rivalutazione:

$196.779,32 \times 42,4\% = 83.425,73$ * $96,5\% = 80.505,83$ comparto protetto

$196.779,32 - 83.425,73 = 113.353,59 + (83.425,73 \times 3,5\%)$ comparto libero mercato

Nelle altre riserve, si trova il patrimonio netto da conferimento lode, imputato al comparto dell'attività svolta in economia di mercato nella misura del 26,38%.

Il capitale è stato attribuito ai due comparti come valore differenziale tra l'attivo e il passivo dei due.

Il saldo **fondo imposte differite** al 31/12/2025 corrisponde al 16,82% (aliquota IRES del 12% e IRAP del 4,82%) del valore contabile della rivalutazione ai soli fini civilistici effettuata in base al D.L. 29 novembre 2008, n. 185.

Il fondo imposte differite sulla rivalutazione imputabile alla sede (codici cespiti nn. 194 e 203) è 15.356,73 (16,82% di 91.300,42 valore contabile al 31/12/2025), mentre quello sugli immobili diversi dalla sede è, per differenza, Euro 20.865,75. Al secondo comparto devono essere quindi attribuiti Euro 21.403,24 (pari al 3,5% di Euro 15.356,73 oltre che ad Euro 20.865,75).

Per il **fondo TFR** vale quanto detto sopra per il costo salari e stipendi. Nella tabella seguente sono ripartiti i saldi TFR suddivisi per centri di costo. Al comparto "economia di mercato" viene attribuito il 26,38% del saldo TFR del dipendente attribuito al centro di costo relativo all'economia di mercato e lo 0,157% del saldo TFR degli altri dipendenti, distinti per servizi comuni, come richiesto nello schema n. 3.

	Totale	Comparto protetto	Comparto svolto in economia di mercato
Tecnico	157.667,28	157.419,74	247,54
Patrimonio (di cui per il dipendente direttamente imputabile Euro 423,94)	53.081,89	52.970,05	111,84
Segreteria generale gare e appalti	55.504,47	55.417,32	87,14
Autogestione e condomini	48.255,14	48.179,38	75,76
Morosità	76.803,87	76.683,29	120,58
Manutenzione	4.803,87	4.796,33	7,54
Utenza	81.053,06	80.925,81	127,25
Sia	81.254,58	81.127,01	127,57
Ragioneria	26.009,86	25.969,02	40,84
Servizi generali	21.409,75	21.376,14	33,61
231	25.103,78	25.064,37	39,41
Gestione	1.240,78	1.238,83	1,95
Qualità	2.638,35	2.634,21	4,14
Totali	634.826,67	633.801,50	1.025,17

Debiti

Risultano i seguenti:

V/so banche	1.572.490,99
V/so fornitori	1.034.174,49
Tributari	-49.018,00
V/so istituti di previdenza e di sicurezza sociale	65.349,99

Altri	4.064.444,22
Totale	6.687.441,69

I **debiti v/so banche** di Euro 1.572.490,99 sono interamente imputabili al comparto protetto in quanto si riferiscono interamente al saldo dei mutui in essere sugli immobili di proprietà della Società o gestiti dalla stessa, ma sempre come disposto in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.

I **debiti v/so fornitori** sono elencati nella tabella seguente, al fine di renderne agevole l'imputazione ai due comparti.

	Totale	Comparto protetto	Comparto svolto in economia di mercato
Per spese su immobili patrimonio	1.136,55	1.136,55	
Per aut. e condomini non di proprietà della società	47.287,86	47.287,86	
Per interventi costruttivi, Social e spese sostenute per conto dei comuni	601.311,78	601.311,78	
(*) Per costi generali	55.139,87	53.209,97	1.929,90
Per note di credito da ricevere gestione contratto di servizio	-20.706,53	-20.706,53	
Per fatture da ricevere (tot. Euro 350.004,96):			
Per interventi costruttivi e manutenzione ordinaria da riaddebitare ai Comuni (o sostenute per loro conto)	213.744,12	213.744,12	
(*) Per manutenzione sede	15.884,38	15.328,43	555,95
(*) Per utenze e altre spese generiche	9.245,89	8.922,28	323,61
(*) Per consulenze	84.930,12	81.957,57	2.972,55
(*) Per compensi C.d.A., Collegio Sindacale ed ODV	26.200,45	25.283,43	917,02
	1.034.174,49	1.027.475,46	6.699,03

I debiti generati dai costi (*) generali, di gestione e relativi alla sede, sono imputati al secondo comparto in base al driver usuale del 3,5%.

Allo stesso modo vengono imputati i **debiti tributari e v/so istituti di previdenza e di sicurezza sociale**.

Gli **altri debiti** di Euro 4.064.444,22 riguardano per la quasi totalità (3.761.093,66 Euro) debiti v/so la Regione, i Comuni e gli assegnatari, quindi sono tutti riconducibili al comparto protetto, tranne per Euro 303.350,56, così composti:

- Euro 45.798,94 per fondo incentivazione funzioni tecniche;
- Euro 169.801,91 per stipendi, ratei ferie e permessi dipendenti;
- Euro 87.749,71 per depositi cauzionali propri.

Il primo importo, essendo un'obbligazione genericamente imputabile alla Società viene attribuito al comparto svolto in economia di mercato per il 3,5%, cioè per Euro 1.602,96.

Il secondo riguarda debiti per spese per lavoro dipendente, quindi viene attribuito al comparto "economia di mercato" in base al solito meccanismo utilizzato per il costo salari e stipendi (ossia nella misura dello 0,157%).

L'ultima voce è imputabile a questo comparto nella misura del 26,38%, perché riguarda le cauzioni rimosse per contratti di locazione relativi agli immobili di proprietà della Società, quindi per Euro 23.148,37.

Per quanto riguarda i **risconti passivi**, la quasi totalità di tale importo è direttamente ed integralmente attribuibile al primo comparto, in quanto riguarda un contributo in c/impianti erogato dalla Regione Toscana, ed imputato a ricavo per competenza, per la costruzione di immobili della Società, solo l'importo di Euro 3.350,06 va

direttamente attribuito al secondo comparto in quanto si riferisce alla quota parte dei canoni emessi verso il comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'anno 2025, ma di competenza nel 2026.

I ratei passivi sono imputabili al comparto svolto in economia di mercato per il 3,5% di 5.199,73 in quanto si riferiscono a oneri bancari e altri costi generici imputati per competenza nel 2025, ma liquidati nel 2026. Euro 138.860,03, composti da per Euro 91.645,03 al rateo del compenso ai dipendenti per incentivo funzioni tecniche di cui all'art 113 D.lgs nr. 50/2016 anno 2025 e per Euro 47.215,00 al premio di produttività 2025, imputabili utilizzando il criterio utilizzato per il costo del personale. La restante parte, per Euro 4.362,50, è da imputare direttamente al primo comparto in quanto si riferisce a spese derivanti dal contratto di servizio.

I principi contabili adottati per la redazione dei conti annuali separati sono gli stessi utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio, come indicati in nota integrativa.

I conti annuali separati derivano dal bilancio di esercizio e pertanto, le relative poste, a livello di singola voce prevista dal Codice civile, coincidono nel totale con quelle del bilancio di esercizio.

Lucca, 08 aprile 2026

Il Presidente del C.d.A.
Dr. Andrea Bertoncini