

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 24 giugno 2021

In data 24 giugno l'Assemblea dei Soci del "Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.r.l.", abbreviabile in "E.R.P. Lucca S.r.l.", costituito con atto notaio Losito del 23/12/2003, rep. 65286, ha preso la seguente deliberazione:

Oggetto: Approvazione Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020.

Il Dott. Andrea Bertoncini, Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art.9 dello Statuto e viene designato Segretario, Alessandro Tambellini, Sindaco di Lucca.

Risultano presenti:

			P.	A.	%	Per delega
1	Comune di Lucca	Alessandro Tambellini	X		23,43	
2	Comune di Altopascio	Ilaria Sorini Simoni	X		2,53	X
3	Comune di Bagni di Lucca	Marco Remaschi	X		1,27	X
4	Comune di Barga	Caterina Campani	X		1,89	
5	Comune di Borgo a Mozzano	Patrizio Andreuccetti	X		1,41	
6	Comune di Camaiore	Anna Graziani Sanna	X		6,76	X
7	Comune di Camporgiano	Andrea Carrari	X		0,66	X
8	Comune di Capannori	Luca Menesini	X		8,94	
9	Comune di Careggine	Andrea Carrari	X		0,39	X
10	Comune di Castelnuovo Garf.na	Patricia Josephine Tolaini	X		2,40	X
11	Comune di Castiglione Garf.na	Andrea Carrari	X		0,36	X
12	Comune di Coreglia Ant.Ili	Marco Remaschi	X		0,78	
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli	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	Andrea Carrari	X		1,07	X
17	Comune di Massarosa	_____		X	4,47	
18	Comune di Minucciano	Andrea Carrari	X		0,58	X
19	Comune di Molazzana	Lucia Biagioni	X		0,26	X
20	Comune di Montecarlo	_____		X	0,89	
21	Comune di Pescaglia	Andrea Bonfanti	X		0,74	
22	Comune di Piazza al Serchio	Andrea Carrari	X		0,74	
23	Comune di Pietrasanta	Tatiana Giori	X		7,35	X
24	Comune di Pieve Fosciana	_____		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	_____		X	4,81	
28	Comune di Sillano Giuncugnano	Andrea Carrari	X		0,25	X
29	Comune di Stazzema	Andrea Bonfanti	X		0,96	X
30	Comune di Vagli Sotto	Marco Remaschi	X		0,60	X
31	Comune di Viareggio	Rodolfo Salemi	X		19,93	X
32	Comune di Villa Basilica	Marco Remaschi	X		0,54	X
33	Comune di Villa Collemandina	Andrea Carrari	X		0,22	X
	TOTALI		<u>28</u>	<u>5</u>	<u>86,47</u>	<u>21</u>

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

Risultano presenti tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione fatta eccezione della Consigliera Lucia Palazzesi.

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

...Omissis...

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

Delibera n. 1/2021

Oggetto: Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 - Determinazioni

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Bertoncini Andrea, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2020 e approvato con delibera n.8 del C.d.A in data 14 maggio 2021.

Dà comunicazione del fatto che il bilancio chiude con un utile di euro 109.677,29 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di Euro 5.483,86 a Riserva Legale e la somma residua di Euro 104.193,43 a Riserva straordinaria.

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio 2020 consta di 45 pagine, e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa al bilancio d'esercizio.

La relazione del Collegio Sindacale e la Relazione sul Governo Societario ex art. 6, co.4, D.lgs n. 175/2016, unitamente al Bilancio d'esercizio 2020, vengono allegati alla presente delibera, costituendone parte integrante e sostanziale.

...Omissis...

Al termine degli interventi il Presidente, Andrea Bertoncini pone in votazione, per alzata di mano, l'approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. con voti favorevoli n. 28 su 28 presenti corrispondenti al 86,47 % del capitale sociale,

Delibera

Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020 con un utile di euro 109.677,29 e di destinare quanto 1/20 pari a Euro 5.483,86 alla Riserva Legale e per il residuo pari a Euro 104.193,43 a Riserva straordinaria.

* * * * *

Lucca, 24 giugno 2021

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



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

Sede in: PIAZZA DELLA CONCORDIA 15, 55100 LUCCA (LU)

Codice fiscale: 92033160463

Numero REA: LU 182547

Partita IVA: 01940120460

Capitale sociale: Euro 2.010.000 i.v.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore 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

Bilancio al 31/12/2020

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2020	al 31/12/2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	744.517	781.478
II - Immobilizzazioni materiali	9.256.681	9.565.550
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.733	3.583
Totale immobilizzazioni (B)	10.004.931	10.350.611
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	3.875	747.015
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.041.955	5.087.662
esigibili oltre l'esercizio successivo	347.746	608.291
imposte anticipate	224.242	250.334
Totale crediti	6.613.943	5.946.287
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide	3.226.034	3.050.188
Totale attivo circolante (C)	9.843.852	9.743.492
D) Ratei e risconti	31.269	104.155
Totale attivo	19.880.052	20.198.256
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	375.910	375.910
IV - Riserva legale	23.753	17.579
V - Riserve statutarie	231.812	114.513
VI - Altre riserve	2.906.070	2.906.070
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	109.677	123.473
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	5.657.222	5.547.545
B) Fondi per rischi e oneri	216.095	382.160
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	571.297	741.026
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.457.671	8.433.563
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.837.163	2.903.757
Totale debiti	11.294.834	11.337.320
E) Ratei e risconti	2.140.604	2.190.205
Totale passivo	19.880.052	20.198.256

Conto economico

	al 31/12/2020	al 31/12/2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.913.824	5.025.709
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	2.927	-
altri	560.796	434.547
Totale altri ricavi e proventi	563.723	434.547
Totale valore della produzione	6.477.547	5.460.256
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.902	8.688
7) per servizi	3.064.818	2.732.533
8) per godimento di beni di terzi	5.015	4.790
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.150.438	1.203.175
b) oneri sociali	338.870	360.405
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	182.384	151.357
c) trattamento di fine rapporto	92.567	99.124
d) trattamento di quiescenza e simili	11.290	12.528
e) altri costi	78.527	39.705

Totale costi per il personale	1.671.692	1.714.937
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	401.240	391.501
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	36.960	31.944
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	364.280	359.557
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	18.112	19.019
Totale ammortamenti e svalutazioni	419.352	410.520
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	743.140	551
12) accantonamenti per rischi	5.000	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	205.502	250.325
Totale costi della produzione	6.127.421	5.122.344
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	350.126	337.912
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	8.925	8.863
Totale proventi diversi dai precedenti	8.925	8.863
Totale altri proventi finanziari	8.925	8.863
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	180.503	136.209
Totale interessi e altri oneri finanziari	180.503	136.209
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-171.578	-127.346
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	178.548	210.566
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.039	71.481
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
imposte differite e anticipate	23.832	15.612
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	68.871	87.094
21) Utile (perdita) dell'esercizio	109.677	123.473

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA

Bilancio al 31/12/2020

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Signori soci,

in base a quanto stabilito dal D.L. 23/2020 all'art. 6 Post Milleproroghe, quest'anno, come lo scorso anno, la Società ha ritenuto di avvalersi della possibilità di approvare il bilancio nel termine lungo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, non in base a quanto stabilito dallo Statuto ma ex lege, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid19.

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 (gestione dal 01/01/2020 al 31/12/2020) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 109.677,29 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 45.038,88.

Il suddetto bilancio è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli art. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

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

Premessa

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

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

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423 del c.c. ultimo comma, lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di

euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CEE; gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di euro.

Informazioni di carattere generale

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

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

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

In base alla Convenzione spetta al Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell’emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all’art.10 del D.P.R. n.1036/72.
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell’art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra

natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015. Questa nuova lettura ha effetti non di poco conto a livello di fatturazione e di rendicontazione ai Comuni dei lavori effettuati e sarà oggetto a breve di specifiche ulteriori comunicazioni agli Enti interessati.

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

In particolare si evidenzia che:

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

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

a. Emergenza epidemiologica COVID19

Da marzo del 2020 tutti abbiamo dovuto confrontarci con l’emergenza epidemiologica da Covid-19 e di conseguenza con tutte le misure governative intraprese per cercare di arrestarne la diffusione.

Come comunicato periodicamente agli enti soci anche ERP Lucca srl si è attivata immediatamente per la tutela del personale dipendente, degli assegnatori, fornitori, procedendo ad una prima chiusura della sede fino al 25 marzo 2020. Ai dipendenti della società sono state proposte diverse soluzioni (utilizzo ferie, lavoro in remoto) che hanno comportato un utilizzo estremamente limitato della Cassa

Integrazione e che hanno consentito di garantire i servizi essenziali di pronto intervento mediante risposta alle istanze telefoniche.

Non appena le norme lo hanno consentito la società, che ha sempre concordato ogni decisione con le organizzazioni con la RSU interna, con il Responsabile RSP e con il rappresentante dei lavoratori, ha agevolato la ripresa del lavoro in presenza, tanto da arrivare ad un ritorno alla normalità nel corso del periodo estivo.

Nel corso del mese di giugno gli uffici sono tornati a ricevere il pubblico, sperimentando la modalità di ricevimento su appuntamento, che si è rivelata molto efficace nella risoluzione delle varie problematiche che quotidianamente si presentano nell'attività della società.

Dopo la ripresa dei contagi avvenuta nel mese di ottobre, ERP Lucca srl ha eseguito alcuni lavori di sistemazione della sede al fine di permettere a tutti i dipendenti di poter lavorare in una stanza singola ed attivare una turnazione fra lavoro in presenza e lavoro agile per alcuni servizi che, in base ad un'analisi dell'attività svolta dalla Responsabile di Area, sono stati giudicati idonei a questo tipo di soluzione lavorativa.

Con riferimento all'impatto delle misure di contenimento adottate dal Governo sulla Vostra Società, si fa presente che nella sostanza non si sono verificati effetti particolarmente rilevanti: le attività derivanti dal contratto di servizio sono proseguite con regolarità e i pagamenti da parte dei comuni non hanno subito particolari ritardi.

Relativamente agli incassi correlati alla gestione del patrimonio di proprietà di ERP Lucca srl, le difficoltà nella riscossione avute ad oggi non fanno emergere elementi tali da incidere sulla situazione finanziaria della Vostra Società. Si fa presente che nel corso dell'anno il Consiglio di Amministrazione ha affrontato la problematica correlata ad alcune posizioni di inquilini che avevano riscattato l'alloggio usufruendo della possibilità di procedere con un pagamento rateale; in analogia a quanto previsto a favore dei soggetti che hanno contratto mutui ipotecari per l'acquisto della prima casa, nei confronti di chi ha fatto richiesta specifica di sospendere il pagamento delle rate è stato deciso di procedere con il congelamento della sola quota capitale per un periodo di 6 mesi.

b. Attuazione della nuova pianta organica dell'azienda

Nel mese di gennaio 2020 è stata data attuazione alla nuova pianta organica della Società approvata nel 2019 dal Consiglio di Amministrazione e successivamente sottoposta al consenso del Comitato di Controllo Analogo Congiunto della Società. Nel corso del 2020 sono state sostituite le figure andate in pensione nel corso dell'anno procedendo a far progredire personale interno; sono poi stati sostituiti i dipendenti promossi in primo luogo attingendo dalle graduatorie attive e laddove le graduatorie erano esaurite si è proceduto a bandire nuove procedure.

Complessivamente nel corso del 2020 sono stati assunti a tempo indeterminato 4 amministrativi e 2 tecnici oltre ad un tecnico a tempo determinato (rapporto trasformato a tempo indeterminato nei primi mesi del 2021) con il compito di seguire la preparazione del percorso di efficientamento energetico e sismico del patrimonio dei comuni da finanziare attraverso le opportunità offerte dal così detto "Decreto Rilancio".

Sempre nel corso del 2020 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione un nuovo regolamento per le assunzioni e le progressioni aggiornato alla normativa attuale in sostituzione di quello approvato dai precedenti consigli di amministrazione che non era più adeguato alle modifiche normative intercorse in materia di società *in house providing*.

Nel corso del 2020, come annunciato anche in sede di approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2019, ha terminato la sua carriera lavorativa in ERP Lucca srl il dirigente Ing. Giovanni Aromolo. L'amministrazione ha quindi avviato un percorso di selezione interna che si è concluso nei primi mesi del 2021 con il conferimento dell'incarico dirigenziale all'Ing. Lorenza Cardone già Quadro Aziendale e Responsabile d'Area.

Con riferimento al personale dipendente la politica del Consiglio di Amministrazione, al fine di tutelare il buon funzionamento della società, è stata quella di salvaguardare la dotazione organica garantendo un sostanziale equilibrio tra pensionamenti e nuove assunzioni; di fatto a fronte di 8 pensionamenti intervenuti nel periodo 2019-2021 la società ha fatto 8 nuove assunzioni garantendo comunque un importante risparmio economico in considerazione del fatto che i nuovi dipendenti assunti sono stati inquadrati a livelli contrattuali più bassi e ancora che la sostituzione del Dirigente ha consentito l'eliminazione della figura del quadro aziendale che è stato sostituito da un geometra. Dal punto di vista economico l'intera

operazione ha consentito un risparmio annuale quantificabile in circa Euro 25.000,00.

c. Quartieri Social

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

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

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

La situazione alla fine del 2020 era la seguente:

1. **Impianti sportivi scuole Chelini** – intervento ultimato e collaudato.
2. **Ex distretto di via Giorgini** – in fase di esecuzione, la Ditta procede secondo cronoprogramma dei lavori al momento l’avanzamento dei lavori è pari circa al 90%, con interni conclusi e in fase di completamento le finiture esterne con la posa della torre ascensore e della parete ventilata.
3. **Parrocchia di San Vito Recupero** – intervento concluso e collaudato.
4. **Piste ciclabili San Vito** – intervento ultimato, in corso di definizione gli atti di collaudo.
5. **Riqualificazione piazzale Ariosto** – I lavori sono in fase di consegna alla Ditta appaltatrice che in seguito anche alle disposizioni COVID ha proposto una diversa modalità di lavorazione al fine di ridurre l’interferenza del cantiere con la presenza degli abitanti. Sono invece in fase di ultimazione gli interventi agli alloggi volano.
6. **Riqualificazione Area ex GESAM** – in seguito ad alcune problematiche sorte in capo alle ditte esecutrici individuate dal Consorzio stabile aggiudicatario dell’appalto, i lavori hanno subito una fase di arresto. A ottobre sono iniziate le operazioni propedeutiche all’avvio dei lavori con la pulitura dell’Area archeologica e la verifica dello stato di conservazione dei reperti necessaria alla soprintendenza per dare indicazioni operative sulle modalità di conservazione future.

7. **Aree a verde di San Concordio** – sono state ultimate le lavorazioni nei parchi Passamonti, Formica e Urbiciani, in fase di conclusione l'intervento in piazza Campriani, terminati i lavori in piazza Aldo Moro. Al momento devono essere definiti gli aspetti di una seconda variante richiesta dal comune e nei prossimi giorni la Ditta inizierà con il montaggio della pensilina e con le lavorazioni previste nel parco della Montagnola.
8. **Piste ciclabili San Concordio** – intervento ultimato, in corso di definizione gli atti di collaudo.

d. Morosità

Nel corso del 2020 è proseguita la collaborazione instaurata nel corso dello scorso anno con una società che fornisce servizi di valutazione, gestione e recupero crediti. In considerazione del periodo correlato al Coronavirus, i solleciti verso le posizioni sono stati attentamente valutati con gli uffici al fine di verificare le posizioni debitorie pregresse e non gravare ulteriormente su situazioni economiche rese ancor più precarie alla situazione contingente.

Trascorso il periodo estivo sono ripresi regolarmente i solleciti e per l'anno 2021 ERP Lucca srl procederà a contattare gli inquilini morosi con personale interno, avendo verificato che la società incaricata, dopo un primo momento di grande incremento delle riscossioni, si è fermata in una posizione di stallo: l'amministrazione ritiene che a questo punto, con il potenziamento dell'ufficio, sia maggiormente proficuo procedere con personale dipendente dedicato.

Nonostante il 2020 sia stato un anno connotato da grandi difficoltà economiche a livello nazionale, nel caso dell'utenza di alloggi di erp abbiamo verificato un andamento della morosità molto simile alla situazione dell'anno precedente:

- ✓ morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,6%
- ✓ morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 24%
- ✓ incassato nel 2019 su importi non pagati negli anni precedenti € 866.621,66
- ✓ incassato nel 2020 su importi non pagati negli anni precedenti € 914.738,23

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

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2015	4.776.627,74	3.623.140,22	683.730,08	469.757,44	9,83%
2016	4.920.671,87	3.727.899,19	605.686,80	587.085,88	11,93%
2017	4.739.853,04	3.675.402,35	484.431,48	580.019,21	12,24%

2018	4.825.062,02	3.829.708,57	471.124,30	524.229,15	10,86%
2019	5.026.163,28	3.848.143,25	491.788,72	686.231,31	13,65%
2020	5.382.880,93	4.034.151,00		1.348.729,93	25,06%

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

Al riguardo si fa rilevare che a fronte di fitti emessi per il periodo 2004-2014 di Euro 44.690.770,32 abbiamo avuto riscossioni a tutto il 2020 di Euro 42.625.878,23 con una morosità totale di Euro 2.064.892,09 (pari al 4,62%), che è stato verificato si riferisce, per la maggior parte, a utenti cessati dalla locazione e la cui morosità risulta difficilmente recuperabile.

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2004	2.761.095,33	2.188.436,09	518.500,92	54.158,32	1,96%
2005	3.813.539,76	3.114.058,85	599.841,48	99.639,43	2,61%
2006	3.982.404,89	3.233.342,55	625.961,76	123.100,58	3,09%
2007	3.927.414,50	3.226.344,82	547.498,86	153.570,82	3,91%
2008	4.221.769,47	3.413.711,34	651.898,34	156.159,79	3,70%
2009	4.306.328,23	3.407.503,89	703.539,75	195.284,59	4,53%
2010	4.408.109,75	3.622.852,46	582.270,84	202.986,45	4,60%
2011	4.227.621,78	3.446.656,64	560.385,65	220.579,49	5,22%
2012	4.308.507,26	3.481.302,96	590.399,20	236.805,10	5,50%
2013	4.272.383,38	3.401.806,44	581.030,20	289.546,74	6,78%
2014	4.461.595,97	3.563.553,61	564.981,59	333.060,77	7,47%

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

Relativamente al credito nei confronti del Comune di Viareggio nel corso del 2020 non sono emersi aggiornamenti di rilievo da porre alla Vostra attenzione; siamo in attesa della conclusione della procedura affinché la gestione dei residui attivi e passivi ritorni nella sfera decisoria del Comune di Viareggio.

f. Rapporti con Organismo Straordinario di Liquidazione del Comune di Massarosa

In seguito alla dichiarazione dello stato di dissesto del Comune di Massarosa, ERP Lucca srl ha comunicato all'organismo straordinario di liquidazione la propria posizione creditoria e debitoria, richiedendo di procedere ad una trattazione separata

dei residui attivi e passivi correlati alla gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, in base agli approfondimenti fatti in occasione del dissesto finanziario del Comune di Viareggio.

g. Approvazione POR Regione Toscana

Nel mese di luglio 2020 ERP Lucca srl ha versato alla Regione Toscana i proventi delle vendite derivanti dalla Legge 560/93 relativi agli anni 2018 e 2019 per € 506.438,49 e della Legge 5/2014 per gli anni 2016-2017-2018-2019 per € 732.233,65; conseguentemente in data 29 dicembre 2020 la Regione Toscana ha approvato il Piano Operativo di Reinvestimento per la somma di € 1.238.672,14 finalizzata al finanziamento della manutenzione straordinaria degli alloggi di risulta della provincia di Lucca, avvenuti con la Delibera di Giunta Regionale 1686 del 2020.

Il debito di ERP Lucca srl al 31 dicembre 2020 nei confronti della Gestione Speciale è riferibile solo alle somme incassate nel corso dell'anno 2020: tali somme saranno versate nel conto di tesoreria dedicato nel corso del giugno 2021, e potranno essere successivamente localizzate dal LODE Lucchese per le finalità previste dalla normativa vigente.

Ci preme far rilevare al riguardo che nel corso della presente consiliatura il debito verso la Regione Toscana si è ridotto da Euro 6.327.074,82 ad Euro 512.719,54 e che il credito verso le amministrazioni comunali socie è passato, al netto del credito nei confronti dell'organismo straordinario di Liquidazione di Viareggio pari a € 1.790.247,65 da Euro 2.725.767,05 ad Euro 851.522,51, dati questi molto importanti che da soli riassumono il lavoro fatto dalla società.

Il versamento alla Regione Toscana ha permesso di fare investimenti in manutenzioni straordinarie e nella sistemazione di alloggi di risulta per un importo totale di Euro 9.644.724,61 dal 2017 ad oggi.

h. Avanzamento Lavori Manutenzione straordinaria

Piano Operativo di Reinvestimento del 2018 – Sono stati tutti conclusi lavori di manutenzione straordinaria ad eccezione della manutenzione straordinaria degli infissi che è in fase di completamento;

Capannori Castelvecchio di Compito Misura E 6 alloggi – Dopo la risoluzione del contratto di appalto con la Ditta originariamente aggiudicataria dei lavori gli alloggi sono terminati, rimangono ancora da completare alcune lavorazioni esterne, la data di consegna prevista è giugno 2021;

Barga Loppia 5 alloggi – Le lavorazioni negli alloggi sono terminate, per il collaudo dell'opera ERP Lucca srl è in attesa che il Comune di Barga proceda con la demolizione di un manufatto collocato al di fuori dell'area di cantiere e non compreso nell'appalto affidato ad ERP Lucca srl al fine di completare la canalizzazione delle acque bianche.

Secondo Lotto Localizzazione LODE Quartiere Lenci / Alloggi di risulta – sono in fase di ultimazione le lavorazioni al Quartiere Lenci, gli alloggi di risulta finanziati con la Delibera 1125 della Regione Toscana sono stati complessivamente 60, di questi 51 sono stati ultimati e 9 sono in corso di ultimazione.

Viareggio Q.re Fontanini – I lavori per il rifacimento della copertura del fabbricato sito a Viareggio – sono terminati nel corso del 2020.

Manutenzione Straordinaria – fondi DGRT 648/2020 – la Regione Toscana per il triennio 2020-2022 ha stanziato risorse per € 28 milioni suddivise su 3 annualità; con la Delibera 648 del 25 maggio 2020 ha assegnato al LODE Lucchese € 814.802,95 per la manutenzione straordinaria degli alloggi di risulta, nel corso del 2020 tutti gli alloggi finanziati con questa misura sono stati appaltati, per il 75% le lavorazioni sono terminate e gli alloggi completati sono stati messi nella disponibilità dei comuni.

i. Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n.110 alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro 1.495.905,35.

Ci preme far rilevare al riguardo che nel corso della consiliatura, anche a seguito di quanto già detto con riferimento all'approvazione dei piani di reinvestimento, sono stati eseguiti lavori su circa 375 alloggi di risulta con la conseguenza che le amministrazioni comunali interessate hanno potuto assegnare gli alloggi che si sono resi disponibili a nuclei familiari in graduatoria. Come ormai noto le risorse derivanti dalle vendite e relativi piani di dilazione e i circa Euro 800.000,00 annui che la Regione Toscana stanziava dall'anno 2020 e che ha previsto di garantire fino all'anno 2022, non sono sufficienti a consentire la sistemazione degli alloggi che si rendono liberi ogni anno (la somma mancante ammonta a circa Euro 800.000,00 annui). Come ormai è consuetudine fare da qualche anno in occasione dell'approvazione del bilancio della nostra società, invitiamo i Comuni soci a valutare l'opportunità di stanziare delle risorse nei propri bilanci per evitare la situazione per cui a

fronte di alloggi liberi ci sono nuclei familiari in attesa di alloggi che però non possono essere assegnati.

j. Interpello Bonus Facciate

In considerazione della possibilità introdotta dal D.Lgs.34/2020 di procedere alla cessione del credito derivante anche dal così detto “*bonus facciate*”, la società ha ritenuto di dover verificare la possibilità per ERP Lucca srl di poter beneficiare, in virtù del contratto di servizio firmato con i comuni soci, delle agevolazioni fiscali previste per questa tipologia di intervento.

La disciplina del bonus facciate è contenuta nell'art. 1 commi da 219 a 224 della Legge n. 160/2019. Tali disposizioni, relativamente alle caratteristiche dei soggetti ammessi all'agevolazione, specificano unicamente che i beneficiari siano soggetti al pagamento delle imposte.

La circolare n. 2/E dell'Agenzia delle Entrate del 14/02/2020 però, ai fini della detrazione, richiede che il beneficiario possieda l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario, sia titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) oppure detenga l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato. Da quanto emerge dalla circolare non è chiaro se nel caso di ERP Lucca l'esistenza di un contratto di servizio che autorizza la Vostra società ad intervenire sugli immobili di proprietà dei singoli comuni soci, legittimi la maturazione a favore del soggetto gestore del credito di imposta derivante da interventi riconducibili al “*bonus facciate*”.

Al fine di chiarire quindi se la società possa o meno beneficiare dell'agevolazione fiscale, in data 19 febbraio 2021 è stato presentato un interpello ordinario ai sensi dell'art. 11 legge n. 212/2000, con il quale sono state descritte le caratteristiche del titolo in base al quale ERP Lucca srl effettua lavori sugli immobili di proprietà dei comuni soci facendo rilevare una sorta di comunanza tra il contratti di locazione e concessione che la circolare annovera tra quelli che danno diritto di fruire del bonus e il contratto di servizio che disciplina i rapporti tra ERP Lucca srl e i singoli comuni. Al riguardo è stato anche rappresentato quanto il legislatore ha previsto in merito agli interventi relativi all'Ecobonus, Sismabonus e Superbonus, per i quali ha espressamente ammesso a fruire delle agevolazioni fiscali le società che rispondono ai requisiti sulla legislazione europea in materia di “*in house providing*”

per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni adibiti ad edilizia residenziale pubblica, come appunto è ERP Lucca srl.

La necessità di capire se il “bonus facciate” sia utilizzabile anche dalla Vostra società trova principalmente il suo fondamento sull’intervento di riqualificazione del “Quartiere Lenci” deliberato dal Lode Lucchese che come detto in precedenza è ormai stato completato; la natura delle lavorazioni che sono per lo più relative alla sistemazioni delle facciate potrebbe consentire la recuperabilità di una grossa parte della spesa sostenuta con la conseguenza di poter utilizzare il credito di imposta maturato per il rifacimento dei terrazzi, intervento questo non previsto nel lotto finanziato e per il finanziamento di altri interventi che dovranno essere decisi dal Lode lucchese.

Nel caso in cui l’Agenzia delle Entrate si pronunciasse a favore della tesi proposta da ERP Lucca srl, si aprirebbe un’ulteriore strada rispetto a quella del Superbonus, che potrebbe consentire di riqualificare il patrimonio immobiliare dei comuni a condizioni particolarmente vantaggiose.

k. Lavori di adeguamento alla normativa antincendio dei locali adibiti a uso archivio al Piano seminterrato della sede di ERP Lucca srl

Sono stati completati i lavori per l’adeguamento antincendio dei locali al Piano seminterrato con contestuale risistemazione della sala destinata a riunioni e formazione che è praticamente completata. Era intenzione del Consiglio di Amministrazione procedere anche con la ristrutturazione degli spazi al piano terra e contestuale creazione di un ingresso di servizio dedicato ai dipendenti, fornitori, soci ecc.... diverso dall’accesso principale da riservare agli assegnatari degli alloggi da completare con l’installazione di TOTEM per la gestione del ricevimento.

In considerazione dei rallentamenti imposti dai provvedimenti nazionali anticontagio, si è deciso di non procedere alla prevista chiusura degli uffici nei mesi estivi procrastinando l’intervento all’anno 2021 o comunque al momento in cui fosse cessata l’emergenza epidemiologica in atto.

I. Attività servizio UTENZA

Nel corso del 2020 il servizio utenza è stato impegnato nella verifica della documentazione ISEE e del mantenimento dei requisiti per la permanenza in un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Nel mese di novembre 2020 sono stati acquisiti i dati reddituali dalla banca dati dell'agenzia delle entrate per accertare eventuali autocertificazioni difformi: complessivamente su 1110 dei 3.867 nuclei familiari sono state riscontrate difformità, suddivise in queste fattispecie:

differenza > a € 5.000,00	218 nuclei familiari (20% del totale delle discordanze)
€ 1.000,00 > differenza < € 5.000	422 nuclei familiari (38% del totale delle discordanze)
€ 1.00,00 > differenza < € 1.000	278 nuclei familiari (25% del totale delle discordanze)
differenza < € 100,00	92 nuclei familiari (17% del totale delle discordanze)

Nel corso del 2021 porteremo a termine tutti i controlli per verificare tutti quei nuclei familiari che hanno evidenziato una discordanza fra l'accertato e il dichiarato.

Sempre nel corso del 2020 la società ha controllato tutte le certificazioni ISEE dei nuclei familiari segnalando ai comuni le situazioni nelle quali è stata verificata la perdita dei requisiti per il conseguente avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione:

- 328 nuclei familiari che non hanno presentato Isee 2019
- 26 nuclei familiari con Isee superiore a € 36.151,98
- 41 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare superiore a € 75.000 per i quali non è stato possibile applicare la misura di salvaguardia prevista dalla normativa con applicazione del canone oggettivo
- 58 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare e immobiliare superiore ad € 100.000,00
- 39 nuclei familiari con autoveicoli con potenza superiore a kw 80 immatricolati in data successiva alla entrata in vigore della L.R. 2/2019

Per quanto riguarda la complessa verifica del patrimonio immobiliare superiore a 31.250,00, si segnala che sono state verificate 84 posizioni per ognuna delle quali è stata fatta un'istruttoria che ha evidenziato:

23 nuclei esclusi dopo gli esiti dell'istruttoria per le seguenti motivazioni:

- proprietà vendute; (4)
- proprietà inagibile con documentazione già in atti; (1)
- variazione di residenza o decesso del componente proprietario; (3)
- procedura di decadenza precedentemente avviata; (1)
- alloggio in vendita; (1)
- proprietà gravate da usufrutto o in comodato d'uso; (3)

- proprietà assegnata dal giudice a coniuge in seguito a sentenza di separazione; (1)
- proprietà di componenti ospiti; (2)
- errore di inserimento dati su DSU; (1)
- locazione cessata; (2)
- perdita della proprietà a causa di decreto del tribunale; (1)

Per 49 nuclei familiari è stata richiesta documentazione aggiuntiva per poter definire la posizione con 23 nuclei che sono rientrati all'interno della misura di salvaguardia prevista dall'art. 40 comma 2, mentre per i rimanenti 26 nuclei:

- 16 nuclei archiviazione del procedimento
- 4 nuclei sono stati segnalati al comune per avvio del procedimento di decadenza
- 6 nuclei hanno l'istruttoria ancora in corso

Per 12 nuclei familiari è stato richiesto l'avvio di procedimento di decadenza al comune

m. Super BONUS

Nella seduta del LODE Lucchese del 17 dicembre 2020 la società ha ottenuto il mandato del LODE Lucchese per avviare gli interventi di miglioramento energetico e adeguamento sismico degli immobili usufruendo delle agevolazioni previste dal Decreto Rilancio relative al bonus 110%.

ERP Lucca srl ha ritenuto che la miglior strada percorribile fosse quella rappresentata dal Partenariato Pubblico – Privato (PPP).

Al momento la procedura ha riguardato solo gli immobili completamente di proprietà pubblica, escludendo i fabbricati di recente costruzione o ristrutturazione; è stata rimandata ad una seconda fase, anche sulla base degli esiti della prima procedura, la valutazione degli interventi negli immobili a proprietà mista. In molte realtà condominiali, dove la proprietà pubblica si trova in minoranza di voto, molti amministratori stanno procedendo in autonomia alla deliberazione di tali lavorazioni; tale delibera potrà essere validamente presa dall'assemblea, indipendentemente dal voto dell'Ente.

Nel corso del procedimento la società ha operato la scelta di suddividere il territorio in 35 lotti, omogenei per zona e di importo massimo pari a circa 5,5 milioni

di euro, per porre una particolare attenzione alle professionalità presenti nel proprio territorio, anche di più piccole e modeste dimensioni.

L'avviso per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca degli operatori economici, è stato pubblicato nel mese di marzo 2021 e ad oggi dei 35 lotti messi a disposizione dei promotori ERP Lucca srl ha ricevuto offerte per 32 lotti; da notizie arrivate alla società è assolutamente realistico prevedere che entro la scadenza del bando prevista per il 7 giugno 2021 arriveranno anche proposte sui tre lotti mancanti.

La scelta coraggiosa della società di fare un grosso numero di lotti e di limitare le proposte dei singoli partecipanti ad un massimo di 4, ha consentito a tanti operatori anche di dimensioni minori di partecipare e quindi di garantire anche alle imprese della zona di agire in modo diretto senza doversi rivolgere a operatori di più grandi dimensioni con indubbi vantaggi dal lato della redditività; l'investimento totale al momento stimato sulla base delle proposte ricevute ammonta a circa Euro 200.000.000,00.

n. Richiesta anticipazione bancaria

Nello svolgimento della propria attività la vostra società procede alla gestione dei finanziamenti che la Regione Toscana, i comuni stessi o il Ministero delle Infrastrutture stanziavano per gli interventi sugli alloggi di Edilizia Economica e Popolare, per la realizzazione di opere di nuova costruzione, di manutenzione straordinaria e ancora per il recupero di alloggi di risulta.

I contributi generalmente vengono liquidati dietro presentazione di stati di avanzamento lavori e di fatture regolarmente quietanzate.

Nella gestione di questi finanziamenti la nostra società si trova spesso a dover anticipare fondi per la realizzazione di opere, le cui liquidazioni avvengono a stati di avanzamento lavori ed in alcuni casi ad opere completate.

Da un'analisi degli interventi finanziati e realizzati negli ultimi anni è emersa una necessità di cassa dovuta allo sfasamento tra i tempi di liquidazione dei lavori da parte di ERP Lucca srl e quelli di erogazione dei finanziamenti da parte degli enti. Questa necessità, mai avvertita prima, è conseguenza anche del fatto che come detto in precedenza la Vostra società negli ultimi anni ha provveduto a riversare alla Regione Toscana le somme che nel tempo aveva incassato dalla vendita degli alloggi e che anziché essere versate e quindi utilizzate per fare lavori sugli alloggi,

erano state impropriamente trattenute dalla società anche per sopperire ad esigenze di cassa.

Anche per quanto riguarda l'attività di gestione del contratto di servizio, il fatto che ERP Lucca srl procede in proprio nome e per conto dei comuni può accadere che a fronte di costi sostenuti e pagati regolarmente da ERP Lucca Srl (si pensi agli stipendi dei dipendenti, alla liquidazione delle prestazioni professionali, al pagamento delle fatture delle imprese che fanno manutenzione) gli incassi delle fatture per le prestazioni rese dai comuni soci possano subire dei ritardi spesso dovuti a problemi burocratici legati alle procedure di liquidazione dei comuni.

ERP Lucca srl ha quindi perfezionato nel corso del 2020 un fido di cassa di Euro 1.200.000,00 che consenta alla società di far fronte al rischio di squilibrio finanziario appena evidenziato.

o. Sostituzione mutui in essere

ERP Lucca Srl è proprietaria di una serie di immobili posti nel comune di Lucca destinati alla locazione a canone calmierato la cui costruzione è stata finanziata con il ricorso a contributi regionali e mediante la contrazione di 2 mutui ipotecari, con tassi di interesse fisso particolarmente elevati:

Mutuo ex Cariprato

rilevato da Banca Intesa – per la realizzazione di 36 alloggi di edilizia convenzionata – importo mutuato inizialmente di € 2.141.000,00, tasso 5,010%, penale di estinzione pari all'1%.

Mutuo Banca del Monte di Lucca

per la realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata – importo mutuato 1.399,645,01, tasso 5,004%, penale di estinzione pari al 3%

Visto il momento favorevole che stiamo attraversando che consente di mutuare a condizioni finanziarie più favorevoli di quelle applicate ai mutui originariamente contratti, si è deciso di verificare sul mercato se fosse possibile sostituire il vecchio indebitamento con nuovi finanziamenti a condizioni più favorevoli; dopo gli esiti manifestazione di interesse espletata in ottemperanza al combinato disposto dell'all'art. 17 lettera f) e dall'art. 4 del DLgs 50/2016, è stata accettata la proposta presentata dal Banco di Lucca e del Tirreno. Nel corso del mese di dicembre 2020 il Presidente del CDA ha proceduto alla stipula dei nuovi finanziamenti in sostituzione si quelli presenti con i seguenti benefici economici:

Mutuo ex Cariprato

1.203.710,63 €	debito residuo
411.906,18 €	Ammontare degli interessi con l'attuale istituto fino all'estinzione
157.974,00 €	interessi nuovo mutuo Banco di Lucca
3.611,13 €	costo pratica al 0,3 % - Banco di Lucca
12.037,11 €	penale di estinzione 1%
173.622,24 €	costo operazione con Banco di Lucca
238.283,94 €	beneficio operazione con Banco di Lucca

Mutuo Banca del Monte di Lucca

1.052.741,40 €	debito residuo
328.975,95 €	Ammontare degli interessi con l'attuale istituto fino all'estinzione
138.160,00 €	interessi nuovo mutuo Banco di Lucca
3.158,22 €	costo pratica al 0,3 % - Banco di Lucca
31.582,24 €	penale di estinzione 3%
125.610,64 €	costo operazione con Banco di Lucca
156.075,49 €	beneficio operazione con Banco di Lucca

L'operazione nel suo complesso permette alla società un beneficio economico pari a circa € 395.000,00.

p. Promozione di causa avverso BIIS per mutui di Montuolo

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto del parere formulato, ha deliberato di dare mandato al legale di instaurare la causa contro la Banca.

Principi di redazione

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

In particolare:

- **la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuità aziendale, nonché tenendo conto del principio di prevalenza della sostanza economica, dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato, sulla forma giuridica. Al riguardo si fa rilevare che la società non si è avvalsa del disposto dell'art. 38-quater DL 34/2020 (Decreto Rilancio): per "...il bilancio d'esercizio in corso al 31 dicembre 2020 la valutazione delle voci e della prospettiva della continuazione dell'attività [...] può essere effettuata sulla base delle risultanze dell'ultimo bilancio d'esercizio chiuso entro il 23 febbraio 2020".**
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c., salvo le modifiche apportate a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D. lgs.39/2015;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

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

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

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

Criteri di formazione

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

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.

Criteri di valutazione

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

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

Come già detto nel paragrafo "Principi di redazione" la valutazione è stata fatta nel presupposto della continuità aziendale anche nella considerazione che l'attività della vostra società nell'anno 2020 non è stata influenzata dalle problematiche correlate alla pandemia da covid 2019.

Con riferimento alla scadenza del contratto di servizio che regola i rapporti fra la vostra società e ci comuni soci prevista per il prossimo 31 dicembre 2021, già nel prossimo LODE previsto per il prossimo giugno p.v. verrà proposta la proroga per i prossimi 5 anni, come previsto dall'art. xxx del contratto di servizio in corso di validità.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Fabbricati	3%
Macchinari generici	10%
Mobili e macchine di ufficio	12%
Macchine di ufficio elettroniche	20%
Attrezzature varie	15%
Autoveicoli	25%

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

I contributi in conto impianti che la vostra società ha ricevuto nel corso degli anni, in attuazione di quanto previsto dall'OIC, sono stati riscontati per una durata pari al periodo di ammortamento del bene a cui si riferiscono.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore nominale.

Crediti e debiti

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

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

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

Rimanenze

Le rimanenze dei lavori in corso sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione.

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.

Le rimanenze dei beni merce sono state valutate al costo di acquisto e, se minore, al valore di mercato.

Ratei e risconti (attivi e passivi)

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Imposte sul reddito

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

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

Il carico fiscale dell'esercizio è stato calcolato applicando:

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

Conti d'ordine

Di seguito si rimettono le informazioni correlate ai conti d'ordine, in precedenza riportati in calce allo stato patrimoniale:

- a. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2020
 - i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie dovute dall'aprile 2004 al dicembre 2020 euro 6.260.944,95

COMUNI	EMESSO dal 1/4/2004 al 31/12/2020	MOROSITA'	%
Altopascio	2.182.572,66	75.421,40	3,46%
Bagni Di Lucca	359.076,51	30.039,17	8,37%
Barga	853.389,29	39.741,05	4,66%
Borgo A Mozzano	703.363,46	13.583,56	1,93%
Camaiore	3.582.792,37	247.063,23	6,90%
Camporgiano	488.097,26	18.818,99	3,86%
Capannori	4.695.885,71	433.747,93	9,24%
Careggine	87.267,36	404,66	0,46%
Castelnuovo G.na	1.910.410,59	54278,75	2,84%
Castiglione G.na	159.641,57	1424,64	0,89%
Coreglia	144.322,74	16823,8	11,66%

Forte Dei Marmi	2.949.206,99	172475,09	5,85%
Fosciandora	5.787,52	40,26	0,70%
Galliciano	637.585,48	32.905,23	5,16%
Lucca	18.030.200,81	1.786.347,19	9,91%
Massarosa	1.656.939,53	62.971,17	3,80%
Minucciano	190.885,55	15.776,89	8,27%
Molazzana	192.119,56	6.755,90	3,52%
Montecarlo	580.923,27	40.034,99	6,89%
Pescaglia	382.837,04	42.059,90	10,99%
Piazza Al Serchio	669.186,96	22.251,18	3,33%
Pietrasanta	5.363.800,69	412.828,20	7,70%
Pieve Fosciana	438.327,98	36.347,09	8,29%
Porcari	1.088.915,44	60.737,84	5,58%
San Romano	116.934,95	12.028,77	10,29%
Seravezza	4.117.358,99	216.108,44	5,25%
Stazzema	825.116,56	28.883,37	3,50%
Vagli Di Sotto	589.952,18	22.382,90	3,79%
Viareggio	20.275.358,16	2.333.819,91	11,51%
Villa Basilica	444.884,09	8.311,18	1,87%
Villa Collemantina	62.623,57	433,09	0,69%
Fabbriche Di Vergemoli	434.189,62	12.521,13	2,88%

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

euro 65.793,58;

- b. Attività svolta dalla Società in nome e per conto del Comune di Pietrasanta per la gestione degli alloggi parcheggio: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2020

- i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2020

euro 52.144,28;

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

- i. Somme non ancora incassate dagli inquilini iscritti al sindacato per quote di iscrizione al 31 dicembre 2020

euro 20.836,99;

Stato Patrimoniale

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Attivo

B) Immobilizzazioni

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni

	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI
VALORE DI INIZIO ESERCIZIO				
COSTO	874.873	12.824.201	3.583	13.702.807
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	93.396	3.258.651		3.352.047
VALORE DI BILANCIO	781.478	9.565.550	3.583	10.350.610
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO				-
INCREMENTI PER ACQUISIZIONI		55.411	150	55.561
DECREMENTI PER ALIENAZIONI E DISMISSIONE (DEL VALORE DI BILANCIO)		23.110		23.110
AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO	36.960	364.280		401.241
ALTRE VARIAZIONI (chiusura f/do amm.to)		23.110		23.110
TOTALE VARIAZIONI	-36.960	-308.869		- 345.829
VALORE DI FINE ESERCIZIO				-
COSTO	874.873	12.856.502	3733	13.735.108
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	130.356	3.599.821		3.730.177
VALORE DI BILANCIO	744.517	9.256.681	3733	10.004.931

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.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
VALORE DI INIZIO ESERCIZIO			
COSTO	21.424	853.449	874.873
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	9.044	84.352	93.396
VALORE DI BILANCIO	12.380	769.097	781.478
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO			
INCREMENTI PER ACQUISIZIONI			
DECREMENTI PER ALIENAZIONI E DISMISSIONE (DEL VALORE DI BILANCIO)			
AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO	4.954	32.006	36.960
ALTRE VARIAZIONI			
TOTALE VARIAZIONI	- 4.954	-32.006	- 36.960
VALORE DI FINE ESERCIZIO	7.427	737.091	744.517

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo e finanziati dalla vostra società, messi a reddito nell'anno 2014. In base all'art.2 della Convenzione repertorio n.69941 raccolta 20084 del 25/07/07 a rogito notaio Losito di Lucca, gli alloggi, di proprietà del Comune di Lucca restano nella disponibilità di Erp Lucca S.r.l. in comodato gratuito per un periodo di trent'anni; in questo periodo la Vostra società incassa i canoni dagli inquilini, sostiene le spese di manutenzione ordinaria e ammortizza in 30 anni il costo a suo tempo sostenuto per la realizzazione degli stessi finanziato dalla società. **Come spiegato opportunamente nella sezione denominata "Passivo" le immobilizzazioni immateriali risentono dell'operazione effettuata ai sensi dell'OIC 29.**

Per quanto riguarda le immobilizzazioni immateriali, le spese incrementative su beni di terzi, hanno un valore di inizio esercizio del costo storico pari ad Euro 853.449,22 che non coincide con il costo di fine esercizio 2019 di Euro 700.753,01, a seguito del maggior valore di Euro 152.696,21, pari alla capitalizzazione degli interessi passivi dal 2010 al 2013.

Analogamente è stato incrementato anche il relativo fondo ammortamento per

l'importo di Euro 30.508,70, corrispondente ai maggiori ammortamenti dal 2014 al 2019 sugli interessi capitalizzati fino al 31/12/2013. Il valore di fine esercizio 2019 del fondo ammortamento è infatti pari ad Euro 53.843,24, mentre l'importo indicato nella colonna "altre immobilizzazioni immateriali" come inizio esercizio è Euro 84.352, dato dalla somma tra 53.843,24 e 30.508,70.

Immobilizzazioni materiali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	TERRENI E FABBRICATI	IMPIANTI E MACCHINARIO	ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
VALORE DI INIZIO ESERCIZIO				
COSTO	12.493.867	5.630	324.704	12.824.201
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	2.976.166	5.240	277.245	3.258.651
VALORE DI BILANCIO	9.517.700	390	47.460	9.565.550
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO				
INCREMENTI PER ACQUISIZIONI	8.606		46.805	55.411
DECREMENTI PER ALIENAZIONI E DISMISSIONE (DEL VALORE DI BILANCIO)			23.110	23.110
AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO	341.850	390	22.040	364.280
ALTRE VARIAZIONI (chiusura f/do amm.to)			23.110	23.110
TOTALE VARIAZIONI	-333.244	-390	24.764	-308.870
VALORE DI FINE ESERCIZIO				
COSTO	12.502.473	5.630	348.399	12.856.502
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	3.318.017	5.630	276.175	3.599.822
VALORE DI BILANCIO	9.184.456		72.224	9.256.680

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2020, è di euro 9.256.680,86.

Come spiegato opportunamente nella sezione denominata "Passivo" le immobilizzazioni materiali risentono dell'operazione effettuata ai sensi dell'OIC 29.

Per effetto di tali sistemazioni i terreni e i fabbricati hanno un valore di inizio esercizio del costo storico pari ad Euro 12.493.867,00 che non coincide con il costo di fine esercizio 2019 di Euro 12.420.999,37, a seguito del maggior valore di Euro 72.867,00, pari alla capitalizzazione degli interessi passivi pagati nell'anno 2013. Analogamente è stato incrementato anche il relativo fondo ammortamento per l'importo di Euro 12.023,12, corrispondente ai maggiori ammortamenti dal 2014 al 2019 sugli interessi capitalizzati nell'anno 2013.

Il valore di fine esercizio 2019 del fondo ammortamento è infatti pari ad Euro 2.964.143,18, mentre l'importo indicato come valore di inizio esercizio 2020 è di Euro 2.976.166,00, dato dalla somma tra Euro 2.964.143,18 e Euro 12.023,12.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	VALORE DI FINE ESERCIZIO	QUOTA SCADENTE OLTRE L'ESERCIZIO
CREDITI IMMOBILIZZATI VERSO ALTRI	3.583	3.733	3.733
TOTALE CREDITI IMMOBILIZZATI	3.583	3.733	3.733

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

C Attivo circolante

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 3.874,83** così dettagliato:

- 1) Materiale di consumo e cancelleria euro 3.874,83

Il valore rispetto all'anno precedente è variato in modo sostanziale in seguito alla vendita avvenuta nel corso dell'anno, dei beni merce costituiti dal valore dei 6 alloggi di Pontetetto come dettagliato nella voce A1 dei Ricavi.

Crediti

Il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio è pari a euro 8.270.783,25 al netto del fondo svalutazione di euro 1.656.840,29; il valore contabile è quindi di euro **6.613.942,96**.

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

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

- *Crediti v/assegnatari* – costituita principalmente dagli importi non riscossi dagli assegnatari nel periodo antecedente al 1/04/2004 (morosità ex ATER) euro 174.822,05
- *Crediti per competenze tecniche da riscuotere dalla Regione* - compenso per le attività di progettazione e direzione lavori maturato da ERP Lucca S.r.l. su diversi interventi liquidato in occasione dell'approvazione del Quadro Tecnico Economico di collaudo da parte della Regione Toscana euro 385.965,39
- *Crediti verso Enti previdenziali e tributari per imposte anticipate* euro 303.252,08
- *Crediti verso clienti per locazioni immobili di proprietà* euro 420.126,20

- *Crediti verso Comuni Lode* – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio
euro 2.641.621,96
- *Fatture e note di credito da emettere verso i Comuni per riaddebito saldo spese anno 2020 e altre competenze*
euro 631.107,37
- *Crediti verso fondo vincolato dei Comuni LODE* - maggiori somme che dal 2004 Erp Lucca Srl ha incassato in nome e per conto di alcuni comuni soci rispetto a quanto dovuto dai Comuni stessi alla Vostra società per il pagamento delle competenze a loro carico come da accordo concessorio; questo credito trova corrispondenza in un conto di debito relativo a spese future che Erp Lucca Srl sarà chiamata a sostenere negli anni futuri in accordo con i comuni soci interessati. Tale meccanismo è conseguenza del fatto che **le somme in questione risultano vincolate e da destinare ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso"**;Euro 1.152.617,04
- *Crediti verso altri* per euro 2.561.432.58 di cui si procede a dare notizia delle poste più rilevanti:
 - i. Importi anticipati per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie in attesa di rimborso da parte degli enti finanziatori per
euro 1.900.885,61
 - ii. Importo ancora dovuto da acquirenti di alloggi e fondi di proprietà ERP Lucca srl con contratto regolato da patto di futura vendita, ricalcolato alla fine di ogni esercizio in base all'importo complessivo dei bollettini emessi nel corso dell'anno
euro 345.447,75
 - iii. Credito relativo a somme pagate in eccesso sul cantiere di edilizia sovvenzionata Viareggio – La Migliarina
euro 250.605,84

Fondo svalutazione crediti

Il valore del fondo al 31/12/2020 è pari ad euro **1.656.840,29**.

Il fondo si compone di una quota civilistica per euro 1.573.324,36 e una quota fiscalmente rilevante per euro 83.515,93 così costituita:

- i. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio corrente nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale
euro 18.112,68
- ii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2019 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale
euro 19.018,92
- iii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2018 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale
euro 24.167,02

- iv. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2017, nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 30.300,00
- v. utilizzi dell'anno 2019 e 2020 euro – 8.082,69

L'imputazione del fondo è riferita per euro 142.086,67 ai crediti verso assegnatari ex Ater; 305.480,48 ai crediti per fondi/alloggi di proprietà Erp Lucca s.r.l. e 26.786,63 ai crediti per fatture per altri addebiti, per euro 895.123,83 per la copertura del 50% del credito verso l'OSL del Comune di Viareggio e per euro 287.362,68 agli altri crediti, di cui si evidenziano i 250.605,84 € per la svalutazione del credito relativo a somme pagate in eccesso sul cantiere di edilizia sovvenzionata Viareggio – La Migliarina.

Analisi delle variazioni e della 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	2.866.0760	18.089	2.884.165	2.854.326	29.839	
CREDITI TRIBUTARI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	33.889	45.121	79.010	79.010		
ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE ISCRITTE NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	254.893	-30.651	224.242	224.242		
CREDITI VERSO ALTRI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	2.763.472	663.053	3.426.525	3.108.619	317.907	207.742
TOTALE CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	5.918.331	695.612	6.613.943	6.266.197	347.746	207.742

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2020 risultano pari ad euro **3.226.034,02**.

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

- i. Incasso dei ratei delle vendite relative alla Legge 560/93 per l'anno 2020 e della legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia euro 208.854,50
- ii. Fondi relativi al finanziamento regionale anti sfratto euro 144.348,05
- iii. Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori euro 1.541.124,71
- iv. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 779.528,77

D) Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi a fine esercizio di euro 31.269,06 così dettagliato:

- Risconti attivi euro 17.944,99
- Ratei attivi euro 13.324,07

Come spiegato opportunamente nella sezione denominata “Passivo” i risconti attivi risentono dell’operazione effettuata ai sensi dell’OIC 29.

Passivo

Ai sensi dell'OIC 29, principio contabile emanato nel dicembre 2016 ed aggiornato con gli emendamenti pubblicati il 29 dicembre 2017, paragrafo 56, si procede a dare informazione in questa nota integrativa di due errori, commessi negli esercizi precedenti, che hanno comportato la necessità di rideterminare il saldo di apertura di attività, passività e patrimonio netto per l'esercizio corrente, anno in cui sono stati individuati gli errori.

Ai sensi dell'art. 2435-bis del codice civile la nota integrativa deve fornire le informazioni richieste dagli articoli 2423, comma 4 e 2423-ter comma 5 del codice civile e pertanto si devono applicare i paragrafi 54 e 55 del principio contabile 29. Per ogni accadimento la nota integrativa illustrerà:

- la descrizione dell'errore commesso;
- l'ammontare della correzione operata per ogni voce dello stato patrimoniale interessata;
- le relative motivazioni.

Errore commesso sull'imputazione di interessi passivi ai conti economici degli esercizi precedenti

ERP Lucca srl ha finanziato e costruito 20 alloggi di edilizia agevolata in Montuolo di proprietà del Comune di Lucca sulla base di un atto concessorio che prevede che la vostra società, a ristoro delle somme spese, incassi i fitti per i 30 anni successivi alla loro locazione.

ERP Lucca srl per far fronte ai pagamenti necessari per la costruzione del fabbricato ha contratto un mutuo ipotecario con la conseguente corresponsione dei correlati interessi passivi alla Banca Intesa San Paolo a partire dall'anno 2010. In sede di redazione del primo bilancio d'esercizio successivo alla stipula, il Consiglio di Amministrazione decise di imputare gli interessi pagati a risconti attivi e di riversarli sui conti economici degli esercizi successivi dall'anno 2014 (coincidente con l'inizio della locazione degli immobili) nella misura di 1/30 ciascuno fino al 2044, data di fine concessione.

L'organo amministrativo ritiene ad oggi non corretta tale rappresentazione dell'accaduto ed ha ritenuto di modificarla nelle modalità di seguito descritte:

- Per la quota di interessi pagati dal 2010 al 2013 (esercizio precedente a quello di entrata in funzione del bene) per un totale di Euro **152.696,21** gli stessi vengono capitalizzati stornando i risconti attivi. Su tale importo sono

stati calcolati gli ammortamenti ad un coefficiente del 3,33% dal 2014 al 2019 per un totale di Euro 30.508,70 che hanno incrementato il f/do ammortamento immobilizzazioni immateriali utilizzando le riserve statutarie.

- L'importo residuo dei risconti attivi al 31/12/2019, al netto di quanto capitalizzato, pari ad Euro 91.470,25 è stornato utilizzando, come sopra, le riserve statutarie.
- Di effetto opposto invece sulle riserve statutarie, è l'iscrizione di un credito IRES per Euro 6.806,84, dovuto ai maggiori interessi passivi non dedotti, da recuperare mediante presentazione delle dichiarazioni dei redditi integrative per i periodi d'imposta dal 2016 al 2019. Non sono da recuperare i maggiori ammortamenti sugli interessi capitalizzati in UNICO perché tali componenti negativi sono indeducibili ai fini IRES, in quanto gli immobili sono per la Società beni patrimonio.

La Società ha fatto negli anni considerazioni analoghe a quelle di cui sopra, anche per l'imputazione degli interessi passivi derivanti dalla stipula di un contratto di mutuo ipotecario con la Banca del Monte di Lucca per la costruzione di 50 alloggi a Pontetetto (Lucca), di proprietà di ERP Lucca srl. Analogamente al caso sopra descritto in questa sede si procede alla rettifica di tali valori nel seguente modo:

- Per la quota di interessi pagati nel 2013 (unico esercizio precedente a quello di entrata in funzione del bene) per Euro 72.867,39 vengono capitalizzati stornando i risconti attivi. Su tale importo sono stati calcolati gli ammortamenti ad un coefficiente dell'1,5% per il 2014 (primo anno ridotto alla metà) e del 3% per i successivi fino al 2019 per un totale di Euro 12.023,12 che hanno incrementato il f/do ammortamento immobilizzazioni materiali utilizzando le riserve statutarie.
- L'importo residuo dei risconti attivi al 31/12/2019, al netto di quanto capitalizzato, pari ad Euro 268.618,65 è stornato utilizzando, come sopra, le riserve statutarie.
- Anche su tale modifica, si è registrato un effetto inverso sulle riserve statutarie (positivo) per l'iscrizione di un credito IRES di Euro 20.014,30, dovuto ai maggiori interessi passivi non dedotti, da recuperare sempre mediante presentazioni di dichiarazioni dei redditi integrative per i periodi d'imposta dal 2016 al 2019. Vale per gli ammortamenti lo stesso discorso di Montuolo, in quanto anche i 50 alloggi di Pontetetto sono immobili patrimonio.

Gli effetti sulle voci patrimoniali di questi errori, che modificano i valori dell'esercizio precedente, sono riassumibili nello schema seguente:

ATTIVO		PASSIVO	
Immob.immateriali	+ 152.696,21	Riserve statutarie	- 375.799,58
F/do Immob.immateriali	- 30.508,70		
Immob.materiali	+ 72.867,39		
F/do Immob.materiali	- 12.023,12		
Tot. Immobilizzazioni	+ 183.031,78		
Credito IRES tot.	+ 26.821,14		
Risconti attivi	- 585.652,50		
	- 375.799,58		- 375.799,58

Errore commesso per accantonamento al f/do imposte differite avvenuto nell'anno 2009

Nell'anno 2009 è stato rilevato un incremento di Euro 336.404,90 del fondo imposte differite come accantonamento di imposte IRES e IRAP sull'ammontare del ripiano del disavanzo di Ater Lucca al 31/03/2004, data di scioglimento dell'Ente pari ad Euro 1.040.856,73. Secondo quanto riportato nella nota integrativa del bilancio d'esercizio al 31/12/2009, lo storno del fondo in questione sarebbe dovuto avvenire nel momento in cui la Regione Toscana procedeva a deliberare il ripiano, con conseguente variazione in aumento in sede di dichiarazione dei redditi.

Dopo attenta valutazione, avvenuta nel corso del 2020, l'organo amministrativo ha ritenuto che tale importo non costituisca materia imponibile, in quanto assimilabile ad un conferimento in Erp, al momento della sua costituzione, di un disavanzo di capitale da parte del socio.

Si è quindi proceduto ad uno storno di effetto contrario di due poste del passivo, cioè ad una riduzione del f/do imposte differite e ad un aumento delle riserve statutarie per Euro **175.072,10**, importo risultante come accantonato al 31/12/2019, a seguito dell'adeguamento del f/do imposte differite per le modifiche intervenute sulle aliquote IRES dal 27,50% al 24% e infine al 12%.

Al 31/12/2020 nel f/do imposte differite rimane correttamente il 16,82% (IRES 12% + IRAP 4,82%) del valore contabile della rivalutazione effettuata in base al DL 29/11/2008 n. 185 ai soli fini civilistici, cioè Euro 48.189,14. Infatti ogni esercizio il f/do viene stornato per un importo pari alle imposte sull'ammortamento annuo indeducibile, che costituisce una ripresa in aumento in sede di dichiarazione.

Per ottenere tale risultato abbiamo proceduto ad incrementare il f/do imposte differite di Euro 4.933,10, importo stornato in eccesso negli esercizi precedenti. Nell'ambito di un'analisi di tutte le poste di bilancio, si è proceduto anche a ricalcolare i crediti per imposte anticipate, ricostruendolo ed abbiamo rilevato un'imputazione in eccesso di Euro 4.559,79.

Quindi la corretta iscrizione del f/do imposte differite e del credito per imposte anticipate ha comportato sulle riserve statutarie una diminuzione di Euro 9.492,89

Ultimo adeguamento da annotare in questa nota integrativa è il maggior credito IRES di Euro 5.695,64 che va ad incrementare le riserve statutarie, dovuto ad un errore effettuato in sede di dichiarazioni dei redditi per i periodi d'imposta 2018 e 2019, nei

quali non è stata effettuata una variazione in diminuzione per l'importo della terza tranche del contributo in c/impianti annotato negli altri ricavi e proventi, ma non imponibile in quanto direttamente imputabile a beni patrimonio, l'ammortamento dei quali è indeducibile.

Riepilogando l'effetto totale delle correzioni effettuate ricorrendo all'OIC 29 è il seguente:

ATTIVO		PASSIVO	
Immobilizzazioni immateriali	+ 152.696,21	Correzione imp.int.passivi	- 375.799,58
F/do Immobilizzazioni immateriali	- 30.508,70	Credito IRES mancata var.in dim. contributo in c/impianti	+ 5.695,64
Immobilizzazioni materiali	+ 72.867,39	Storno f/do imp.diff.	+ 175.072,10
F/do Immobilizzazioni materiali	- 12.023,12	Adeguamento imp.diff.	- 4.933,10
Tot. Immobilizzazioni	+ 183.031,78	Adeguamento credito per imp.anticipate	- 4.559,79
Credito IRES int.passivi	+ 26.821,14	Tot. Riserve Statutarie	- 204.524,73
Credito IRES mancata var.in dim. contributo in c/impianti	+ 5.695,64	F/do imposte differite	- 175.072,10
Credito per imp.anticipate	- 4.559,79		+ 4.933,10
Tot. Crediti	+ 27.956,99	Tot. f/do imposte diff.	- 170.139,00
Risconti attivi	- 585.652,50		
	- 374.663,73		- 374.663,73

A) Patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI	DECREMENTI	RISULTATO D'ESERCIZIO	VALORE DI FINE ESERCIZIO
CAPITALE	2.010.000				2.010.000
RISERVE DI RIVALUTAZIONE	375.910				375.910
RISERVA LEGALE	17.579	6.174			23.753
RISERVE STATUTARIE	114.513	117.299			231.812
VARIE ALTRE RISERVE	2.906.070				2.906.070
TOTALE ALTRE RISERVE	2.906.070				2.906.070
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	123.473		13.795	109.677	109.677
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.547.545	123.473	13.795	109.677	5.657.222

Dettaglio delle varie altre riserve

	DESCRIZIONE	IMPORTO
	Conferimento LODE	2.906.070
TOTALE		2.906.070

Origine, possibilità di utilizzo e di distribuzione delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.010.000	Conferimento	B
Riserve di rivalutazione	375.910	Capitale	B
Riserva legale	23.753	Utili	B
Riserve statutarie	231.812	Utili	A B
Altre riserve			
Varie altre riserve	2.906.070	Capitale	A B
Totale altre riserve	2.906.070		
Totale	5.547.545		

Il patrimonio netto si è modificato nel corso dell'esercizio per effetto delle seguenti variazioni in aumento:

- per euro 6.174,00 per destinazione a riserva legale del 5% dell'utile di esercizio 2019 pari ad euro 123.473,00;
- per euro 117.299,00 per destinazione a riserva statutaria dell'utile 2019 al netto della quota legale.

Come spiegato opportunamente nella sezione denominata "Passivo" la consistenza del patrimonio netto risente dell'operazione effettuata ai sensi dell'OIC 29.

Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 216.095,04 comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 48.189,14;
- b) Il fondo rischi per contenziosi per euro 167.905,90.

Il fondo imposte differite nell'anno 2020 è stato ridotto di euro 2.258,87 per la quota di incidenza dell'esercizio di Ires e Irap, rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione del patrimonio della società così come previsto ex D.L. 185/2008.

Fondo rischi contenziosi

Nel corso dell'anno 2020 il fondo è stato utilizzato per euro 166.347,67 in seguito alla pubblicazione della sentenza nr. 1406/2020 del 23/7/2020 Corte di Appello di Firenze per la causa Anacapri e per euro 2.458,00 relativi alla causa Miam/Erp Lucca/Lucca Holding

Causa Anacapri Erp Lucca	€ 6.943,90
Rischi generici contratti di servizio	€ 120.000,00
Contenzioso 26 All. Sovvenzionata	€ 7.542,00
Causa cantiere Viareggio La Migliarina	€ 14.500,00
Causa 36 All. Convenzionata Aedars	€ 13.920,00
Transazione Causa Via Roosevelt	€ 5.000,00
TOTALI	€ 167.805,90

B) Fondo Trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2020 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta ad **euro 571.296,81**.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2019:

- i. Accantonamento anno 2020 per i dipendenti in servizio euro 58.781,91
- ii. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 1.642,81
- iii. Corresponsione della quota di TFR ai dipendenti a tempo indeterminato che hanno cessato il rapporto lavorativo con la Vostra società durante l'anno 2020 euro 226.868,64

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	741.027
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO	
ACCANTONAMENTO NELL'ESERCIZIO	57.139
UTILIZZO NELL'ESERCIZIO	226.869
TOTALE VARIAZIONI	-169.730
VALORE DI FINE ESERCIZIO	571.297

C) Debiti

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	VARIAZIONE NELL'ESERCIZIO	VALORE DI FINE ESERCIZIO	QUOTA SCADENTE ENTRO L'ESERCIZIO	QUOTA SCADENTE OLTRE L'ESERCIZIO	DI CUI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI
DEBITI VERSO BANCHE	3.211.391	142.615	3.354.006	516.843	2.837.163	1.572.491
DEBITI VERSO FORNITORI	1.391.941	891.192	2.283.133	2.283.133		
DEBITI TRIBUTARI	187.635	12.555	200.190	200.190		
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	72.504	-6.045	66.459	66.459		
ALTRI DEBITI	6.473.848	-1.082.804	5.391.045	5.391.045		
TOTALE DEBITI	11.337.319	-42.487	11.294.833	8.457.670	2.837.163	1.572.491

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare:

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

a) Banca Intesa per la costruzione di un fabbricato di 36 alloggi di edilizia convenzionata

euro 1.203.710,63

b) Banca del Monte S.p.a., per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata

euro 1.052.741,25

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

euro 400.248,65

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

euro 467.983,04

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

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

euro 644.530,36

ii. Il debito verso la Gestione Speciale per:

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

euro 303.163,91

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

euro 82.025,53

- c) Somme da versare sul conto di gestione speciale presso la Regione Toscana per le finalità di cui all'art. 29 della L.560/93 euro 127.530,10
- iii. Somme incassate dalla Regione Toscana per interventi sul patrimonio abitativo ancora da liquidare alle imprese affidatarie euro 1.541.124,71
- iv. Somme derivanti da maggiori incassi da destinare, ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso" euro 779.528,77

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

	AMMONTARE
DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI	1.572.491
DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI	0
DEBITI ASSISTITI DA IPOTECHE	3.126.448
DEBITI ASSISTITI DA PEGNI	0
DEBITI ASSISTITI DA PRIVILEGI SPECIALI	0
TOTALE DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI	0
DEBITI NON ASSISTITI DA GARANZIE REALI	8.168.385
TOTALE	11.294.833

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da titoli di credito	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali																
Debiti assistiti da ipoteche	0	0	0	3.126.448	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.126.448
Debiti assistiti da pegni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti assistiti da privilegi speciali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale debiti assistiti da garanzie reali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti non assistiti da garanzie reali	0	0	0	227.558	0	0	2.283.133	0	0	0	0	0	200.190	66.459	5.391.045	8.168.385
Totale				3.354.006			2.283.133						200.190	66.459	5.391.045	11.294.833

D) Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.140.604,40**.

I risconti passivi per euro 2.087.039,15 si riferiscono per la quasi totalità:

- 1) Alla parte residua del Contributo erogato dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca-Pontetetto nell'ambito del Contratto di Quartiere II. Il valore è stato ridotto di euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale con un saldo al 31.12.2020 pari a euro 2.083.130,13
- 2) Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2020 di competenza dell'anno 2021 euro 3.710,66

I ratei passivi per euro 53.565,25 si riferiscono principalmente a: euro 17.105,75 per interessi e competenze su conto anticipi Unicredit, euro 26.383,31 per compenso ai dipendenti per incentivo per funzioni tecniche di cui all'art 113 D.lgs nr. 50/2016 relativi all'anno 2020 liquidati nel mese di gennaio 2021, euro 7.000,00 per una consulenza relativa ai quartieri Social.

Conto Economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

A) Valore della produzione

- 1) Nei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 5.913.823,71 si portano alla vostra attenzione quelli maggiormente rilevanti:
 - i. Compenso per la gestione degli immobili come stabilito dal Contratto di Servizio con i comuni del LODE Lucchese euro 2.168.578,40
 - ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 34.740,00
 - iii. Rimborso per le attività di cui all'art. 9.3 del Contratto di servizio per le manutenzioni e i servizi resi nella gestione degli alloggi di vostra proprietà euro 2.142.744,09
 - iv. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie euro 192.892,55
 - v. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 396.522,67
 - vi. Compenso per la gestione del progetto "Quartieri Social" maturato nel corso dell'anno 2020 in base alla convenzione di servizio stipulata con il Comune di Lucca euro 150.000,00
 - vii. Ricavi per la vendita di nr. 6 alloggi in Pontetetto Via delle Gardenie 170/P al Comune di Lucca. Al riguardo si fa rilevare che, per effetto della vendita dei 6 alloggi, le rimanenze di fine anno si sono ridotte dell'importo di euro 743.780,00 euro 828.346,00
- 2) e 3) Non sono presenti variazioni delle Rimanenze su lavori in corso.
- 4) Non sono presenti Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.
- 5) Gli altri ricavi e proventi per euro 563.722,43 sono dovuti principalmente:
 - i. Credito d'imposta per sanificazione e acquisto Dpi (art. 125 D.L. n. 34/2020 convertito con Legge 77/2020); euro 2.927,00
 - ii. Fatturazione del Diritto di Prelazione agli acquirenti che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo imposto dalla Regione Toscana (lo stesso importo si ritrova nei costi all'interno della categoria "Oneri diversi di Gestione") euro 83.852,80
 - iii. Addebito ai singoli Comuni degli interventi costruttivi per manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni di alloggi di loro proprietà euro 189.828,62
 - iv. Addebito per rimborso di spese sostenute per pubblicazione gare d'appalto e spese sostenute per i quartieri Social euro 45.116,05

v.	Plusvalenza per la rottamazione delle vecchie autovetture sostituite dai nuovi acquisti effettuati nel 2020	euro 1.639,34
vi.	Rimborsi assicurativi	euro 20.215,00
vii.	Risarcimento danni a seguito sentenza Corte di Appello di Firenze nr. 1406/2020 del 23/7/2020	euro 95.169,38
viii.	contributi in conto impianti (quota parte del contributo sui 50 alloggi agevolata)	euro 79.106,21

B) Costi della produzione

L'importo totale risulta pari ad euro 6.127.420,15.

6)	Costi per cancelleria e materiale di consumo	euro 12.902,06.
7)	I costi per servizi ammontano ad	euro 3.064.817,18
	e risultano composti principalmente da:	
i.	Costo della Manutenzione ordinaria su alloggi di proprietà degli enti, erogazione dei contributi di autogestione e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni derivanti dal Contratto di servizio, comprese assicurazioni e spese legali	euro 2.142.744,36
ii.	Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società	euro 95.360,25
iii.	Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzioni straordinarie sostenute per conto dei Comuni	euro 189.828,62
iv.	Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico	euro 139.147,57
v.	Consulenze professionali	euro 25.149,12
vi.	Spese e consulenze legali	euro 10.354,80;
vii.	Compenso e altri oneri C.D.A.	euro 56.776,80;
viii.	Compenso per componenti del Collegio Sindacale e ODV	euro 23.922,00;
ix.	Trasferte e buoni pasto a dipendenti	euro 18.161,30;
x.	Spese postali e telefoniche	euro 29.126,49;
xi.	Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto	euro 34.767,44;
xii.	Spese di aggiornamento e manutenzione software	euro 31.698,28;
xiii.	Assicurazioni obbligatorie e non	euro 9.452,39;
xiv.	Costi per pulizia e consumi Sede	euro 36.987,72;
xv.	Penale per estinzione anticipata mutui	euro 42.153,50
xvi.	Altri costi per servizi	euro 38.280,13
xvii.	Oneri bancari	euro 35.770,59

8) Costi per godimento beni di terzi per i canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici

euro 5.014,74

9) Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari ad euro 1.671.691,40. Il personale al 31/12/20 si compone di n.37 unità di cui 5 part/time e un dipendente a tempo determinato, così ripartiti per livello:

n.1 unità di livello Q1, n.4 unità di livello A1, n.4 unità di livello A3, n.27 unità di livello B, n. 2 unità di livello C.

ERP Lucca S.r.l. si è avvalsa nel corso dell'anno anche della collaborazione di due giovani che avevano aderito al progetto denominato "Giovani SI" della Regione Toscana. (il primo dal 10 febbraio 2020 e il secondo dal 17 febbraio 2020, A seguito dell'emergenza epidemiologica Covid-19 la collaborazione è stata sospesa dal 9 e 10 marzo 2020 e ripresa il 16 settembre 2020 fino rispettivamente al 12 e 19 febbraio 2021). In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse al carico amministrativo dell'ufficio Utenza e dell'ufficio Tecnico e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.

Il costo sostenuto è così suddiviso:

i. salari e stipendi	euro 1.150.437,83
ii. oneri sociali	euro 331.516,34
iii. TFR e rivalutazione TFR	euro 92.566,61
iv. previdenza complementare a carico dell'azienda	euro 11.290,47
v. assicurazione INAIL	euro 7.353,60
vi. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo	euro 13.824,36
vii. costo per la produttività e incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dlgs 50/2016	euro 58.285,11
viii. Altri costi	euro 6.417,08

In relazione al costo del personale si fa rilevare che nel corso dell'anno 2020 ha trovato applicazione il regolamento interno per la distribuzione dell'incentivo interno ex art. 113 Dlgs 50/2016 e il premio di produttività al personale, pari a € 25.000,00, per il quale è stata trovata copertura all'interno del compenso di ERP Lucca srl per la realizzazione dei Quartieri Social.

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 419.353,28 suddivisi tra:

a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali,	euro 36.960,15
b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali,	euro 364.280,45
d) accantonamento al fondo svalutazione crediti,	euro 18.112,68.

Gli importi sopra riportati si riferiscono a quanto dettagliato nello specifico prospetto predisposto a commento della voce Immobilizzazioni nel gruppo delle Attività. Si precisa che ai soli fini del calcolo dell'imposta sui redditi (IRES) sono state effettuate

le riprese degli ammortamenti non fiscalmente deducibili di autoveicoli e telefonia e quelli, indeducibili, relativi alle immobilizzazioni costituenti beni patrimonio, mentre ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati così come previsto dal D.L. 185/2008.

11) La variazione in aumento delle rimanenze di merci e materiale di consumo è pari ad euro 743.139,85 dovuto alla vendita dei 6 alloggi di Pontetetto Via delle Gardenie 170/P e le rimanenze della cancelleria;

14) Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 205.501,64 tra i quali si segnalano:

i.	Estinzione diritto di prelazione	euro 83.852,80
	L'estinzione del diritto di prelazione si riferisce alla contropartita del versamento alla Regione Toscana di quanto fatturato agli acquirenti di alloggi pubblici che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo nei confronti del Comune, come già esposto negli Altri Ricavi e Proventi.	
ii.	Contributi associativi	euro 21.148,00
iii.	I.M.U.	euro 73.763,00
iv.	Tassa smaltimento rifiuti	euro 6.949,76
v.	Sopravvenienze passive su gestione corrente	euro 5.019,80
vi.	Contributi di bonifica	euro 3.128,36
vii.	Imposta di registro e di bollo	euro 9.505,34

C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 8.925,23 e costituito da interessi su depositi bancari e su rate ammortamento per alloggi venduti con patto di futura vendita.

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di euro 180.502,61, di cui euro 166.104,59 per interessi passivi su mutui.

II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 178.548,61

20) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 68.871,32 costituite da:

a)	Imposte correnti IRES e IRAP	euro 45.038,88
b)	Imposte anticipate e differite	euro 23.832,44

II RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 109.677,29.

Altre informazioni

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

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	COMPENSI
AMMINISTRATORI	56.777
SINDACI	18.722

Si fa presente che nel costo per gli amministratori della Società è compreso il compenso spettante al Presidente per la delega a lui assegnata dal Consiglio di Amministrazione, su richiesta espressa fatta dal socio Comune di Lucca, per la gestione del Contratto relativo ai “Quartieri Social San Concordio-San Vito” affidato alla Società dal Comune di Lucca e oggetto di una apposita convenzione di servizio, per un importo relativo all’anno 2020 di € 28.000,00 oltre cap.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Le operazioni con parti correlate sono perfezionate alle condizioni previste dal Contratto di Servizio e per la parte relativa alla locazione di fondi di proprietà della Vostra società 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.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Non si evidenziano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio con ripercussioni sul bilancio al 31 dicembre 2020.

Per quanto riguarda l’emergenza epidemiologica in corso, come dettagliato nella sezione dedicata alla morosità, non si sono verificati scostamenti degli incassi rispetto agli anni precedenti.

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

La società, al 31.12.2020, non ha strumenti finanziari derivati.

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

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

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

SOMME VERSATE DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI A ERP LUCCA SRL - CF 92033160463		
SOGGETTO EROGANTE	SOMMA INCASSATA	CAUSALE
REGIONE TOSCANA	611.102,21	EROGAZIONE DGRT N. 648 DEL 25/5/2020 PER ALLOGGI DI RISULTA
REGIONE TOSCANA	242.076,00	EROGAZIONE DDRT NR. 21606 DEL 2019 PER ALLOGGI DI RISULTA
REGIONE TOSCANA	2.739.170,08	EROGAZIONE L.457/78 E L. 560/93
REGIONE TOSCANA	20.313,00	EROGAZIONE FONDI PER MOROSITÀ INCOLPEVOLE
REGIONE TOSCANA	298.376,98	EROGAZIONE FONDI EX L.80/2014
REGIONE TOSCANA	98.630,94	INCENTIVO PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 109.677,29 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 5.483,86 a riserva legale e la restante parte pari a euro 104.193,43 a riserva statutaria.

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

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

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

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

- a) la Vostra società non possiede quote proprie in portafoglio;
- b) la Vostra società non detiene né quote né azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- c) la Vostra società non ha né acquistato, né alienato quote proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.
- d) la Vostra società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

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

Rispetto limiti di cui alla Delibera Lode nr. 11/2017.

Con riferimento al contenimento delle spese di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016 declinato dall'assemblea di Lode con Delibera n. 11 del 2017 di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	Media del triennio
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	12.902,06	8.687,68	12.321,55	10.067,45	10.358,89
B7) Costi per servizi	651.399,52	701.879,10	675.850,48	1.681.606,18	1.019.778,59
B8) Costi per godimento beni di terzi	5.014,74	4.790,28	5.070,95	5.022,80	4.961,34
B9) Costi per il personale	1.639.691,40	1.682.937,42	1.637.056,84	1.633.485,48	1.651,159,91
B14) Oneri diversi di gestione	205.501,64	250.325,24	272.089,87	395.086,13	305.833,75
TOTALI	2.514.509,36				2.992.092,48

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I. I dati al 31 dicembre 2020 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i "Contratti Social San Concordio-San Vito", finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: "Resta inteso che eventuali maggiori spese del funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.

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

II. Le spese per servizi (B7) hanno subito un incremento rispetto alla media degli altri anni nel corso del 2017 di circa € 800.000,00 per l'acquisto di 6 appartamenti posti in Pontetetto destinati alla vendita.

III I dati relativi ai costi per servizi (B7) sono stati depurati dei costi sostenuti da ERP Lucca srl in nome proprio e per conto dei comuni soci cui dette spese vengono fatturate.

Parte finale

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2020.

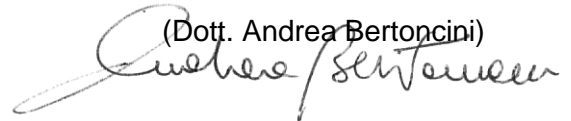
Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 109.677,29 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 5.483,86 a riserva legale e la restante parte pari a euro 104.193,43 a riserva statutaria.

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.

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

(Dott. Andrea Bertoncini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Bertoncini', written over a horizontal line.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AI 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 dicembre 2020, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. 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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società E.R.P. LUCCA S.r.l., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico e dalla nota integrativa. Il bilancio è redatto in forma abbreviata ricorrendo i presupposti di cui all'art 2435 -bis del Codice Civile.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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

Stato Patrimoniale		
Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Attività	€ 19.880.052	€ 20.198.256
Passività	€ 14.222.830	€ 14.650.711
Patrimonio netto (escluso utile di esercizio)	€ 5.547.545	€ 5.424.072
Utile/perdita di esercizio	€ 109.677	€ 123.473

Conto Economico		
Descrizione	Esercizio 2020	Esercizio 2019
Valore della produzione	€ 6.477.547	€ 5.460.256

Costi della produzione	€ (6.127.421)	€ (5.122.344)
Differenza	€ 350.126	€ 337.912
Proventi e oneri finanziari	€ (171.578)	€ (127.346)
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
Risultato prima delle imposte	€ 178.548	210.566
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 68.871	€ 87.094
Utile/perdita dell'esercizio	€ 109.677	€ 123.473

Si precisa che nell'esercizio 2020 la società ha proceduto alla correzione di due errori contabili di segno opposto commessi in esercizi precedenti. In applicazione del principio contabile OIC 29 tali errori sono considerati rilevanti e la loro correzione è stata contabilizzata nella rideterminazione del saldo di apertura di attività, passività e patrimonio netto.

Il collegio ha chiesto e ricevuto una relazione con le motivazioni che hanno portato a modificare le poste del bilancio rilevando che i due errori hanno comportato nel totale complessivo la diminuzione del patrimonio netto della società. L'impatto di tali errori è correttamente illustrato nella nota integrativa.

In relazione a ciò la società dovrà per gli anni 2016/2019 presentare le dichiarazioni dei redditi integrative a favore.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza

di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Ai sensi dell'articolo 2435 bis. Commi 1 e 6, Codice Civile, la società si è avvalsa dell'esonero della redazione della relazione sulla gestione.

L'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sul governo societario prescritta dall'art. 6, comma 4, d.lgs. n. 175/16 in un documento distinto dal bilancio d'esercizio, illustrando in essa il programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, comma 2, nonché il monitoraggio e la verifica al 31/12/2020 di tale rischio. La relazione è stata approvata dal consiglio di amministrazione in data 28/05/2021. La relazione contiene, altresì, una valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario, ai sensi dell'art. 6, comma 3.

A nostro giudizio, la relazione su governo societario è coerente con il bilancio d'esercizio della società E.R.P.Lucca S.r.l al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il presidente del collegio sindacale ha incontrato periodicamente l'organismo di vigilanza; il collegio ha preso visione della relazione trasmessa in data 31/05/2021 dall'organismo di vigilanza, dopo un incontro svolto in maniera collegiale con lo stesso, da cui sono emerse alcune criticità che risultano già poste all'attenzione dell'organo amministrativo.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

L'art. 3, comma 6, del D.L. 31 dicembre 2020, n. 183, convertito con modifiche nella legge 26 febbraio 2021, n. 21, è intervenuto sui termini ordinari di convocazione delle assemblee dei soci chiamate ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, oltre che sulle modalità di svolgimento delle stesse,

attraverso la modifica dell'art. 106 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito nella legge 24 aprile 2020, n. 27, disposizione che già nel corso dell'esercizio precedente aveva consentito alle società di convocare l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio entro un termine più ampio rispetto a quello ordinario. L'art. 106 stabilisce che, in deroga a quanto previsto dall'art. 2364, comma 2, c.c. e dall'art. 2478-bis, l'assemblea ordinaria possa essere convocata entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, vale a dire entro il 29 giugno 2021. La società ha usufruito di tale possibilità.

In relazione agli obblighi di trasparenza e pubblicità imposti alla società ex art. 1, commi 125-129 della L. 4 agosto 2017, n. 124, si rinvia alle informazioni fornite in nota integrativa dagli Amministratori.

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, invitiamo i soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli Amministratori.

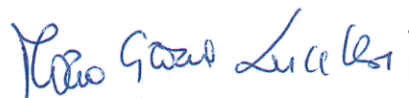
Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Lucca 01/06/2021

Il collegio sindacale

Firme

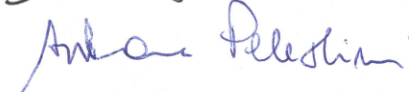
Dr.ssa Maria Grazia Lucchesi (Presidente con sede a Lucca)



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



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



RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, CO. 4, D.LGS. 175/2016

Premesso che la Vostra società non rientra tra i soggetti obbligati a predisporre la Relazione sul governo societario ai sensi dell'art.6 comma 4 del D. Lgs 175/2016 in quanto società non soggetta a controllo, come previsto dall'art.2359 del codice civile richiamato all'art.2 comma 1 lettera m) dello stesso D. Lgs 175/2016, come da ultimo chiarito anche dalla sentenza n.1/2020 delle sezioni riunite della Corte dei Conti, al solo fine di fornire uno strumento capace di dare informazioni supplementari ai soci chiamati ad approvare il Bilancio al 31.12.2020, di seguito si rimette la relazione sul governo societario.

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

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

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

Ai sensi del successivo art. 14:

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

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

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

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore

ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempra il raggiungimento dell'equilibrio finanziario entro tre anni. Al fine di salvaguardare la continuità nella prestazione di servizi di pubblico interesse, a fronte di gravi pericoli per la sicurezza pubblica, l'ordine pubblico e la sanità, su richiesta dell'amministrazione interessata, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con gli altri Ministri competenti e soggetto a registrazione della Corte dei conti, possono essere autorizzati gli interventi di cui al primo periodo del presente comma [co. 5]".

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

1. DEFINIZIONI.

1.1. CONTINUITÀ AZIENDALE

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

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

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

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce -come indicato nell'OIC 11 (§ 22), -un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

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

1.2. CRISI

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, co. 1, lett. a) definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria"*

che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

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

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

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

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

1. Budget
2. Bilancio semestrale
3. Relazione sul governo societario che prevede:
 - analisi di indici e margini di bilancio;
 - analisi prospettica attraverso indicatori.

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

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

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

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

2.1. ANALISI DI INDICI E MARGINI DI BILANCIO.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

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

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

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

Si precisa che gli esercizi 2020 e 2019 tengono conto delle modifiche intervenute a seguito della correzione degli errori in applicazione del principio OIC 29 descritte in nota integrativa.

Al fine di uniformare l'esposizione dei dati a quanto già indicato negli esercizi precedenti, le annualità 2018 e 2017 sia nei prospetti di riclassificazione sia nel calcolo degli indici, riportano i dati già comunicati nei predetti anni, senza tenere conto delle modifiche dovute alla correzione degli errori.

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

Attivo

	2020	2019	2018	2017
Cassa e Banca	3.226.034	3.050.188	5.760.656	4.161.256
Totale liquidità immediata	3.226.034	3.050.188	5.760.656	4.161.256
Clienti	2.854.326	2.866.076	1.403.000	1.468.511
Ratei e risc. Attivi	31.269	104.155	572.927	501.111
Altri crediti a breve	3.411.870	2.471.918	7.034.176	8.591.899
Totale liquidità differita	6.297.465	5.442.149	9.010.103	10.561.521
Magazzino	3.875	747.015	747.800	746.522
Totale attività a breve	9.527.374	9.239.352	15.518.559	15.469.299
Immobilizzazioni materiali	7.173.551	7.403.314	7.494.721	7.758.599
Immobilizzazioni finanziarie	351.479	611.876	3.583	3.583
Immobilizzazioni immateriali	744.517	781.478	676.378	707.321
Totale attività consolidate	8.269.547	8.796.668	8.174.682	8.469.503
Totale attivo riclassificato	17.796.921	18.036.020	23.693.241	23.938.802

Passivo e netto

	2020	2019	2018	2017
Debiti v/fornitori	2.283.133	1.391.942	1.179.845	939.179
Debiti v/banche a breve	516.843	307.634	256.073	395.409
Altri debiti a breve	5.657.694	6.733.987	11.989.103	12.165.253
Ratei e risc. Passivi	57.474	27.969	12.046	0
Passività a breve	8.515.144	8.461.532	13.437.067	13.499.841
Debiti v/banche	2.837.163	2.903.757	3.143.626	3.396.534
Deb. v/altri		0	107.358	107.358
Fondo rischi	216.095	382.160	694.939	721.898
Fondo TFR	571.297	741.026	681.654	647.816
Passività Consolidate	3.624.555	4.026.943	4.627.577	4.873.606
Patrimonio netto	5.657.222	5.547.545	5.628.597	5.565.355
Totale pas. e netto riclass.	17.796.921	18.036.020	23.693.241	23.938.802

Conto Economico scalare riclassificato

CONTO ECONOMICO	2020	2019	2018	2017
+ Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.913.824	5.025.709	4.863.536	5.460.878
+ Var. Rim. Prod. Corso lav. Semilav. Finiti				8.342
+ Var. lav. Corso su ord.				
+ Incr. Imm. Per lav. Interni				98.517
+ Altri ricavi e prov	563.723	434.547	344.650	496.739
Valore delle produzioni	6.477.547	5.460.256	5.208.186	6.064.476
- Costi per materie prime suss. Cons. e merce	-12.902	-8.688	-12.322	-10.067
+/- Var. Rim. Mat. Prime suss cons. e merce	-743.140	-551	1.044	445
- Costi per servizi	-3.064.818	-2.732.533	-2.569.659	-3.375.959
- Costi per god. Beni di terzi	-5.015	-4.790	-5.071	-5.023
Margine di Contribuzione (MdC)	2.651.672	2.713.694	2.622.178	2.673.872
- Costi del personale	-1.671.692	-1.714.937	-1.637.057	-1.633.485
- Oneri div. Di gestione	-205.502	-250.325	-272.090	-395.087
Margine Operativo Lordo (MoL)	774.478	748.432	713.031	645.300
- Ammort. Immob. Immateriali	-36.960	-31.944	-30.943	-31.973
- Ammort. Immob. Materiali	-364.280	-359.557	-354.160	-352.476
- Acc.ti e svalutazioni	-23.112	-19.019	-62.892	-57.002
Reddito Operativo	350.126	337.912	265.036	203.849
+ Proventi finanziari	8.925	8.863	12.627	14.412
- Oneri finanziari	-180.503	-136.209	-138.752	-146.314
+ Rivalutazioni				
- Svalutazioni				
+ Proventi straordinari				
- Oneri straordinari				
Risultato Ante Imposte	178.548	210.566	138.911	71.947
+/- Imposte correnti anticipate e differite	-68.871	-87.093	-75.669	-34.876
Risultato Netto	109.677	123.473	63.242	37.071

	2020	2019	2018	2017
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. a breve)	1.008.355	30.805	1.333.692	1.222.936
Margine struttura (Cap. proprio – Immob. Nette)	-2.612.325	-3.249.123	-2.546.085	-2.904.148
Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti)	1.012.230	777.820	2.081.492	1.969.458
Indici				
Indice di liquidità ((Disp. Liquide + Differite)/Pass. correnti)	111,84%	100,36%	109,93%	109,06%
Indice di disponibilità (Attività a breve / Pass. Correnti)	111,89%	109,19%	115,49%	114,59%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. Proprio / Attivo immobilizzato netto)	68,41%	63,06%	68,85%	65,71%
Indipendenza finanziaria (Cap. proprio / Tot. Attivo)	31,79%	30,76%	23,76%	23,25%
Leverage (Tot. Fonti finanziamento / Cap. Proprio)x100	2,11	2,18	3,09	3,17
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo	774.478	748.432	713.031	645.300
Risultato operativo	350.126	337.912	265.036	203.849
Indici				
Return on Equity (ROE) (Utile netto / Patrimonio netto)	1,94%	2,23%	1,12%	0,67%
Return on Investment (ROI) (Risultato operativo / Totale attivo)	1,97%	1,87%	1,12%	0,85%
Return on Sale (ROS) (Risultato operativo / Ricavi)	5,92%	6,72%	5,45%	3,73%

2.2. Indicatori prospettici

La Società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica che permette il confronto tra il debito finanziario ed i flussi annuali a servizio dello stesso:

Altri indici e indicatori				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT) (Ricavi / Patrimonio netto)	1,05	0,91	0,86	0,98
Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante / Tot. Attivo)*100	53,53%	51,23%	65,50%	64,62%
PFN	2.055.887	2.925.229	3.607.334	6.717.544
NOPAT	246.859	226.992	168.694	148.270
Rapporto PFN/EBITDA	2,65	3,91	5,06	10,41
Rapporto PFN/NOPAT	8,33	12,89	21,38	45,31
Rapporto D/E (Debt/Equity)	2,11	2,18	3,09	3,17
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,23	0,18	0,19	0,23

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2020.

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2020, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

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

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

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

La Convenzione di Servizio con i comuni del LODE Lucchese approvata con Delibera n. 7/2017, avente ad oggetto l'affidamento in house della gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed interventi costruttivi, manutentivi correlati, con validità fino a tutto il 2021 che è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca, in data 11 aprile 2019 al n. 764 – Serie 3, stabilisce per Erp Lucca Srl:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, L. 5/2014 e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. La Società ha lo scopo di svolgere secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio le attività previste all'art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto che in data 21 settembre 2017 è stato oggetto di revisione da parte dei soci rendendolo conforme alle previsioni del D.Lgs.175/2016 e s.m.i. e caratterizzando ERP Lucca S.r.l. quale società "in house" dei Comuni riuniti nel LODE Lucchese. In particolare si evidenzia che:
- all'art.4 ultimo comma viene previsto che in ogni caso le attività dovranno essere svolte in modo prevalente in favore dei soci, e comunque in modo strettamente strumentale al perseguimento degli interessi dei medesimi.
- all'art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese

- all'art.16 viene disciplinato l'esercizio di un "controllo analogo congiunto" attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici.

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2020 è il seguente:

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

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da C.d.A., nominato con delibera assembleare in data 16 luglio 2018 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2020:

- Bertoncini Andrea, Presidente
- Stranieri Patrizia, Vice Presidente
- Palazzesi Lucia, Consigliere
- Ambrosini Nobili Maria Chiara, Consigliere
- Brunini Stefania, Consigliere

Il Consiglio di amministrazione con Delibera n.2/2018 ha attribuito le seguenti deleghe al Presidente Dott. Andrea Bertoncini:

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

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

4. **ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.**

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 20 maggio 2019 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio del terzo anno successivo a quello di nomina.

Lucchesi Maria Grazia, Presidente
 Palestini Andrea, sindaco effettivo
 Del Grande Alisia, sindaco effettivo
 Paolini Patrizia, sindaco supplente
 Andres Maurizio, sindaco supplente

5. **IL PERSONALE.**

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2020 è la seguente:

Livello	numero
Q	1
A	8
B	26
C	2
Tempo indeterminato	Totale 37
B	1
Tempo determinato	Totale 1

La Società ha provveduto – ai sensi dell’art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio al 30/9/2020 non rilevando posizioni lavorative eccedenti.

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2020

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

6.1. ANALISI DI BILANCIO

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

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

6.1.1. ESAME DEGLI INDICI E DEI MARGINI SIGNIFICATIVI

Nelle tabelle presenti nelle pagine precedenti si evidenzia l’andamento degli indici e dei margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

Il modello di relazione sul governo societario predisposto dal CNDCEC prevede quale principale indice di indicatore di sostenibilità del debito il DSCR (Debt Service Coverage Ratio). Lo stesso CNDCEC propone in caso di assenza di dati prognostici sull'andamento dei flussi finanziari nel tempo di utilizzare in sua sostituzione l'analisi degli indici di bilancio con una base temporale di 4 anni. Propone di prendere in considerazione la PFN (indebitamento finanziario netto) in rapporto all'EBITDA e al NOPAT.

Parte della dottrina aziendalistica ritiene l'indicatore PFN / EBITDA soddisfacente per valori inferiori a 5. Si deve rilevare tuttavia che non vi è uniformità di interpretazione nella determinazione del valore della PFN per la difficoltà di riclassificare in ottica finanziaria alcune poste di bilancio che possono essere considerati al contempo di natura finanziaria e di carattere operativo.

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

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

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

Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri fin./Ricavi)	3,05%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	46,60%
Indice di ritorno liquido dell'attivo (Att. Breve/Pass. Breve)	111,89%
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	3,00%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev/Attivo)	1,50%

Pur non essendo previsti indici di riferimento per il settore di attività della società, i risultati sono tutti positivi.

6.1.2. Valutazione dei risultati.

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

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

In merito alla situazione economica si deve prioritariamente ricordare che la mission della società è il pareggio di bilancio trattandosi di società ad integrale partecipazione pubblica avente lo scopo di gestire l'edilizia residenziale dietro la corresponsione di compensi che si devono limitare alla copertura dei costi. L'indicatore ROS (Reddito operativo / Ricavi) assume valori particolarmente ridotti proprio a causa di quanto sopra esposto. Gli indicatori economici riflettono comunque una situazione equilibrata ed una struttura economica che ha prodotto negli anni risultati positivi.

7. CONCLUSIONI.

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

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

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

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

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

In base al co. 4:

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

In base al co. 5:

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

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

Riferimenti normativi	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi della mancata integrazione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Regolamenti interni	La Società ha adottato - regolamento del personale - regolamento spese economali - regolamento albo fornitori - regolamento albo professionisti - regolamento sulle procedure di selezione e progressione del personale - regolamento incentivi tecnici - regolamento per la locazione degli immobili di proprietà di Erp Lucca Srl ad uso diverso da quello abitativo	
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo		Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato - Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; - Codice Etico; - Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012;	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta

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

