

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 29 aprile 2022

In data 29 aprile 2022, 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 31/12/2021.

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 | Valentina Bernardini | X | | 2,53 | X |
| 3 | Comune di Bagni di Lucca | | | X | 1,27 | |
| 4 | Comune di Barga | Sabrina Giannotti | X | | 1,89 | X |
| 5 | Comune di Borgo a Mozzano | | | X | 1,41 | |
| 6 | Comune di Camaiore | Simone Leo | X | | 6,76 | X |
| 7 | Comune di Camporgiano | Andrea Carrari | X | | 0,66 | X |
| 8 | Comune di Capannori | Matteo Francesconi | X | | 8,94 | X |
| 9 | Comune di Careggine | Andrea Carrari | X | | 0,39 | X |
| 10 | Comune di Castelnuovo Garf.na | Patricia Josephine Tolaini | X | | 2,40 | X |
| 11 | Comune di Castiglione Garf.na | Andrea Carrari | X | | 0,36 | X |
| 12 | Comune di Coreglia Ant.Ili | Marco Remaschi | X | | 0,78 | |
| 13 | Comune di Fabbriche di Vergemoli | 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 | Silvia Lucchesi | X | | 1,07 | X |
| 17 | Comune di Massarosa | Simona Barsotti | X | | 4,47 | |
| 18 | Comune di Minucciano | | | X | 0,58 | |
| 19 | Comune di Molazzana | Silvia Lucchesi | X | | 0,26 | X |
| 20 | Comune di Montecarlo | | | X | 0,89 | |
| 21 | Comune di Pescaglia | Beatrice Gambini | X | | 0,74 | X |
| 22 | Comune di Piazza al Serchio | Andrea Carrari | X | | 0,74 | |
| 23 | Comune di Pietrasanta | Alberto Stefano Giovannetti | X | | 7,35 | |
| 24 | Comune di Pieve Fosciana | Andrea Carrari | X | | 0,74 | X |
| 25 | Comune di Porcari | Valentina Bernardini | X | | 1,60 | X |
| 26 | Comune di S. Romano Garf.na | Andrea Carrari | X | | 0,38 | X |
| 27 | Comune di Seravezza | Stefano Pellegrini | X | | 4,81 | X |
| 28 | Comune di Sillano Giuncugnano | Andrea Carrari | X | | 0,25 | X |
| 29 | Comune di Stazzema | | | X | 0,96 | |
| 30 | Comune di Vagli Sotto | Giovanni Lodovici | X | | 0,60 | |
| 31 | Comune di Viareggio | Laura Servetti | X | | 19,93 | X |
| 32 | Comune di Villa Basilica | | | X | 0,54 | |
| 33 | Comune di Villa Collemandina | | | X | 0,22 | |
| TOTALI | | | <u>25</u> | <u>8</u> | <u>91,51</u> | <u>19</u> |

E.R.P. LUCCA S.R.L.**Bilancio di esercizio al 31-12-2021**

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

Stato patrimoniale

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 708.825 | 744.517 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 8.977.212 | 9.256.681 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 3.733 | 3.733 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 9.689.770 | 10.004.931 |
| C) Attivo circolante | | |
| I - Rimanenze | 4.832 | 3.875 |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 4.601.629 | 6.041.955 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 281.495 | 347.746 |
| imposte anticipate | 224.270 | 224.242 |
| Totale crediti | 5.107.394 | 6.613.943 |
| IV - Disponibilità liquide | 4.387.736 | 3.226.034 |
| Totale attivo circolante (C) | 9.499.962 | 9.843.852 |
| D) Ratei e risconti | 267.651 | 31.269 |
| Totale attivo | 19.457.383 | 19.880.052 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 2.010.000 | 2.010.000 |
| III - Riserve di rivalutazione | 375.910 | 375.910 |
| IV - Riserva legale | 29.237 | 23.753 |
| V - Riserve statutarie | - | 231.812 |
| VI - Altre riserve | 3.242.076 | 2.906.070 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | 52.581 | 109.677 |
| Totale patrimonio netto | 5.709.804 | 5.657.222 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 210.368 | 216.095 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 559.714 | 571.297 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 8.335.617 | 8.457.671 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 2.537.575 | 2.837.163 |
| Totale debiti | 10.873.192 | 11.294.834 |
| E) Ratei e risconti | 2.104.305 | 2.140.604 |
| Totale passivo | 19.457.383 | 19.880.052 |

Conto economico

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|------------------|------------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 5.057.379 | 5.913.824 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| contributi in conto esercizio | 611 | 2.927 |
| altri | 515.565 | 560.796 |
| Totale altri ricavi e proventi | 516.176 | 563.723 |
| Totale valore della produzione | 5.573.555 | 6.477.547 |
| B) Costi della produzione | | |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 8.787 | 12.902 |
| 7) per servizi | 3.116.470 | 3.064.818 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 5.386 | 5.015 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 1.074.761 | 1.150.438 |
| b) oneri sociali | 334.169 | 338.870 |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale | 201.071 | 182.384 |
| c) trattamento di fine rapporto | 100.206 | 92.567 |
| d) trattamento di quiescenza e simili | 11.942 | 11.290 |
| e) altri costi | 88.923 | 78.527 |
| Totale costi per il personale | 1.610.001 | 1.671.692 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 409.322 | 401.240 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 37.212 | 36.960 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 372.110 | 364.280 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 17.271 | 18.112 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 426.593 | 419.352 |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | (957) | 743.140 |
| 12) accantonamenti per rischi | - | 5.000 |
| 14) oneri diversi di gestione | 170.561 | 205.502 |
| Totale costi della produzione | 5.336.841 | 6.127.421 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 236.714 | 350.126 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 2.895 | 8.925 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 2.895 | 8.925 |
| Totale altri proventi finanziari | 2.895 | 8.925 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 120.379 | 180.503 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 120.379 | 180.503 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (117.484) | (171.578) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | 119.230 | 178.548 |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 68.936 | 45.039 |
| imposte differite e anticipate | (2.287) | 23.832 |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 66.649 | 68.871 |

| | | |
|------------------------------------|--------|---------|
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | 52.581 | 109.677 |
|------------------------------------|--------|---------|

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA

Bilancio al 31/12/2021

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Signori soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (gestione dal 01/01/2021 al 31/12/2021) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 52.581,23 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 66.649.

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 2021 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423 del c.c. ultimo comma, lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CEE; gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di euro.

Informazioni di carattere generale

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

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

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

In base alla Convenzione spetta al Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.

- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015.

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

In particolare si evidenzia che:

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

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

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

a. Emergenza epidemiologica COVID19

Da marzo del 2020 ci siamo confrontati con l'emergenza epidemiologica da Covid-19 e di conseguenza con tutte le misure governative intraprese per cercare di arrestarne la diffusione.

Nel corso del 2021 la Società ha proseguito il ricevimento del pubblico su appuntamento al fine di ridurre l'accesso ai locali nelle sole situazioni non procrastinabili.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla gestione del personale dipendente ERP Lucca srl si è adeguata ai vari decreti ministeriali, procedendo alle necessarie riunioni di coordinamento con Medico Competente, Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza e DPO aziendale con i quali sono state decise le regole di accesso alla sede nel pieno rispetto della normativa anti COVID e anche di tutela della Privacy.

b. Struttura organizzativa

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 ha affidato ad ERP Lucca srl la gestione del Progetto "Contratti Social San Concordio-San Vito" di cui è risultato assegnatario il Comune di Lucca avente ad oggetto la riqualificazione delle periferie urbane di:

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

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

La situazione alla fine del 2021 è la seguente:

1. **Impianti sportivi scuole Chelini** – intervento ultimato e collaudato.
2. **Ex distretto di via Giorgini** – intervento ultimato in attesa di definizione degli atti di collaudo.
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** – La situazione epidemiologica in corso ha modificato l'approccio esecutivo del cantiere, inizialmente la ditta esecutrice ha proposto di modificare l'ordine di ristrutturazione dei fabbricati, partendo dal fabbricato "C" ed abbiamo provveduto quindi allo spostamento di tutti i nuclei familiari presenti in questo edificio.

Dopo un primo ritardo dovuto alle operazioni sopra descritte, una volta liberato il fabbricato "C" dalla presenza degli inquilini, l'impresa appaltatrice ha provveduto all'esecuzione di una serie di indagini sulla struttura consistenti in prove di carico e prove distruttive e non sui materiali, prove di carico estremamente invasive e che, a causa della presenza degli inquilini, non era stato possibile eseguire durante la fase di redazione del progetto.

L'esito di queste prove ha palesato un deterioramento della condizione statica del fabbricato "C" che nel corso della progettazione non era emerso.

Con i dati a disposizione si è provveduto a verificare i costi aggiuntivi delle lavorazioni necessarie alla completa messa in sicurezza e ristrutturazione del fabbricato.

Da un'analisi costi benefici è emerso che le lavorazioni aggiuntive rendevano l'intervento di ristrutturazione molto meno conveniente rispetto alla demolizione e ricostruzione.

In seguito alle operazioni di spostamento di nuclei familiari iniziate anche negli altri due fabbricati oggetto di intervento, è stato possibile procedere alle stesse indagini anche su questi due edifici verificando una condizione strutturale migliore rispetto a quella del blocco "C" e tale da poter proseguire con un intervento di ristrutturazione seppur apportando alcune varianti rispetto a quello originariamente approvato.

Al momento stiamo ipotizzando di procedere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato "C" sfruttando l'opportunità "Superbonus" prevista dal DL 34/2020, così da completare l'intervento con una spesa a carico del finanziamento ministeriale presumibilmente inferiore rispetto a quella assegnata.

Una volta espletata l'attività di riprogettazione esecutiva che si presume possa essere completata entro il prossimo mese di aprile 2022 e una volta acquisiti i dati tecnici economici per la rimodulazione sia del Quadro Tecnico Economico che del cronoprogramma delle lavorazioni, procederemo alle necessarie richieste di approvazione dell'operazione da parte del gruppo di monitoraggio.

6. **Riqualificazione Area ex GESAM** – dopo un avvio molto difficoltoso l'impresa esecutrice sta procedendo in modo spedito all'ultimazione della struttura. Alla fine del 2021 la struttura in acciaio è stata completamente montata. Si prevede di terminare le lavorazioni entro il 2022.

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. In fase di completamento il percorso pedonale coperto, fine lavori prevista per la primavera 2022.

8. **Piste ciclabili San Concordio** – intervento ultimato, in corso di definizione gli atti di collaudo.

d. Morosità

Nel corso dell'anno 2021 gli uffici hanno continuato a sollecitare il pagamento agli inquilini morosi; l'attività svolta ha determinato una riduzione della morosità sull'emesso dell'anno, sia per gli alloggi di proprietà dei Comuni che per gli alloggi/fondi di edilizia agevolata di proprietà della società, nonostante il momento particolare dovuto alla pandemia da Covid 19.

ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEI COMUNI

- morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,6%
- morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 24,1%
- morosità anno 2021 sull'emesso dell'anno 23,0%

ALLOGGI/FONDI DI EDILIZIA AGEVOLATA

- morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,19%
- morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 23,73%
- morosità anno 2021 sull'emesso dell'anno 22,33%

Per quanto riguarda il recupero della morosità degli anni precedenti, calcolata su tutte le voci emesse, segnaliamo per gli alloggi di proprietà Comunale, un incremento delle somme recuperate nel 2021

rispetto a quanto avvenuto nel 2020, mentre si evidenzia una leggera riduzione dello stesso dato per gli alloggi/fondi di edilizia agevolata:

ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI

- incassato nel 2019 su importi non pagati negli anni precedenti € 866.621,66
- incassato nel 2020 su importi non pagati negli anni precedenti € 914.738,23
- incassato nel 2021 su importi non pagati negli anni precedenti € 1.150.020,00

ALLOGGI/FONDI DI EDILIZIA AGEVOLATA

- incassato nel 2019 su importi non pagati negli anni precedenti € 100.515,05
- incassato nel 2020 su importi non pagati negli anni precedenti € 83.147,11
- incassato nel 2021 su importi non pagati negli anni precedenti € 75.377,11

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

- incremento morosità nel 2019 su totale morosità al 31.12.2019 5,89%
- incremento morosità nel 2020 su totale morosità al 31.12.2020 7,63%
- incremento morosità nel 2021 su totale morosità al 31.12.2021 1,50%

I dati appena illustrati hanno un valore particolarmente significativo in quanto nel 2021 non si è nella sostanza generata nuova morosità se non nella misura dell'1,50%, a dimostrazione quindi del fatto che alla nuova morosità determinata come vista nella percentuale del 22,33% è corrisposto il recupero di morosità pregresse in misura simile.

Per il periodo 2015-2021 a fronte di un emesso di Euro 35.040.555,51 abbiamo avuto riscossioni a tutto il 2021 di Euro 30.525.079,31 con una morosità totale di Euro 4.515.476,20 (pari al 12,89%),

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

TAB. A)

| ANNO | EMESSO | INCASSATO | INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI | MOROSITÀ RESIDUA | % |
|------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------------|--------|
| 2015 | 4.776.627,74 | 3.623.140,22 | 749.441,37 | 404.046,15 | 8.46% |
| 2016 | 4.920.671,87 | 3.727.899,19 | 696.774,76 | 495.997,92 | 10.08% |
| 2017 | 4.739.853,04 | 3.675.402,35 | 560.383,93 | 504.066,76 | 10.63% |
| 2018 | 4.825.062,02 | 3.829.708,57 | 527.617,73 | 467.735,72 | 9.69% |
| 2019 | 5.026.163,28 | 3.848.143,25 | 558.380,13 | 619.639,90 | 12.33% |
| 2020 | 5.382.880,93 | 4.034.151,00 | 556.932,69 | 791.797,24 | 14.71% |
| 2021 | 5.369.296,63 | 4.137.104,12 | | 1.232.192,51 | 22.95% |

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 2021 di Euro 42.849.861,68 con una morosità totale di Euro 1.840.908,64 (pari al 4,12%), che si riferisce, per la maggior parte, a utenti cessati dalla locazione e la cui morosità risulta difficilmente recuperabile.

TAB. B)

| ANNO | EMESSO | INCASSATO | INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI | MOROSITÀ RESIDUA | % |
|------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------------|-------|
| 2004 | 2.761.095,33 | 2.188.436,09 | 526.373,03 | 46.286,21 | 1.68% |
| 2005 | 3.813.539,76 | 3.114.058,85 | 612.822,18 | 86.658,73 | 2.27% |
| 2006 | 3.982.404,89 | 3.233.342,55 | 633.035,45 | 116.026,89 | 2.91% |
| 2007 | 3.927.414,50 | 3.226.344,82 | 560.523,92 | 140.545,76 | 3.58% |
| 2008 | 4.221.769,47 | 3.413.711,34 | 668.573,81 | 139.430,12 | 3.30% |
| 2009 | 4.306.328,23 | 3.407.503,89 | 719.693,45 | 179.130,89 | 4.16% |
| 2010 | 4.408.109,75 | 3.622.852,46 | 615.043,24 | 170.214,05 | 3.86% |
| 2011 | 4.227.621,78 | 3.446.656,64 | 585.991,73 | 194.973,41 | 4.61% |
| 2012 | 4.308.507,26 | 3.481.302,96 | 615.470,07 | 211.734,23 | 4.91% |
| 2013 | 4.272.383,38 | 3.401.806,44 | 610.136,27 | 260.440,67 | 6.10% |
| 2014 | 4.461.595,97 | 3.563.553,61 | 602.628,88 | 295.413,48 | 6.62% |

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

Relativamente al credito nei confronti del Comune di Viareggio nel corso del 2021 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.

Da informazioni prese direttamente presso gli uffici del comune sembra che la procedura arrivi a compimento entro a metà del corrente anno.

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; siamo in attesa di una comunicazione da parte dell'organo straordinario di Liquidazione del Comune di Massarosa.

Al riguardo si segnala che ancora durante l'anno 2021 la Vostra società non ha avuto nessuna comunicazione da parte dell'Organismo straordinario di liquidazione; sarà cura del Presidente del C.D. A. inviare nei prossimi mesi una comunicazione ufficiale per richiedere informazioni circa lo stato di avanzamento della procedura.

g. Avanzamento Lavori Manutenzione straordinaria – alloggi di risulta

Piano Operativo di Reinvestimento del 2018 – Sono stati conclusi tutti i lavori di manutenzione straordinaria;

Capannori Castelvecchio di Compito Misura E 6 alloggi – I lavori sono stati completati e sono stati consegnati alle famiglie assegnatarie nel gennaio 2022;

Barga Loppia 5 alloggi – Sono stati consegnati agli assegnatari a settembre 2021;

Secondo Lotto Localizzazione LODE Quartiere Lenci / Alloggi di risulta – Sono stati conclusi tutti i lavori di manutenzione straordinaria;

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

annualità 2020 lotto 1 € 814.802,95 – Sono stati conclusi i lavori relativi agli alloggi di risulta finanziati ed è stato appaltato un ultimo alloggio con l'impegno delle economie derivanti dagli altri appalti;

annualità 2021 lotto 2 € 781.578,55 – alla data della predisposizione della presente nota integrativa i lavori relativi agli alloggi finanziati sono già stati tutti appaltati e in corso di lavorazione;

Finanziamento L.80 – la manutenzione straordinaria di Camaiole via Pilo è in corso ma, a causa della difficoltà della ditta nel reperimento dei materiali, ha accumulato un periodo di ritardo; i lavori finiranno nel corso dei primi mesi del 2022.

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n. 134 alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro 1.754.186,06.

h. Interpello Bonus Facciate

Come già relazionato in occasione dell'approvazione del progetto di bilancio al 31.12.2020 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, procedendo alla presentazione di istanza di interpello ordinario ai sensi dell'art. 11 legge n. 212/2000.

Nello specifico ERP Lucca srl ha descritto le caratteristiche del titolo in suo possesso in base al quale svolge i lavori sugli immobili di proprietà dei comuni soci, cioè del contratto di servizio stipulato in data 21/09/2017, proponendo come soluzione che ERP Lucca srl rientri tra i soggetti ammessi a fruire dell'agevolazione concessa dal "bonus facciate", pur in assenza di un espresso richiamo.

A rafforzare la tesi sopra richiamata è stato portato ciò che 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.

In data 17/05/2021, allo scadere dei termini per il perfezionamento del silenzio-assenso, la Direzione Regionale Toscana dell'Agenzia delle Entrate ci ha comunicato che la pratica era stata trasferita, per la

richiesta di un parere, alla Ragioneria dello Stato, vista l'intenzione di addivenire ad una risposta favorevole per ERP Lucca srl, tenendo però allo stesso tempo in debita considerazione i problemi di gettito erariale. L'Agenzia ha quindi esplicitamente chiesto alla società di rinunciare all'interpello presentato e di ripresentarne uno nuovo, in modo da poter consentire agli uffici centrali di formulare una risposta rispettosa della ratio della norma nei successivi ulteriori 90 giorni.

Il 16 novembre 2021 l'Agenzia delle Entrate si è espressa confermando la possibilità per la vostra società di usufruire del bonus facciate, **a condizione di sostenerne il costo con propri fondi.**

In considerazione delle somme appostate a bilancio per la svalutazione del 50% del debito di Viareggio in seguito alla dichiarazione di dissesto finanziario, e visto che, come chiarito anche dal parere richiesto all'avvocato della società in occasione della risposta alla richiesta di adesione alla proposta formulata da parte dell'OSL, al termine della procedura torneranno nella disponibilità del comune di Viareggio sia i residui attivi che quelli passivi, ERP Lucca srl nel momento in cui l'Organismo Straordinario di Liquidazione chiuderà la procedura si troverebbe a rilevare nel bilancio una sopravvenienza attiva di importo pari al fondo di svalutazione del credito, circa 900.000,00, che in quanto fondi propri della società potrebbero essere utilizzati per finanziare la parte non coperta da BONUS per gli interventi indicati dal LODE Lucchese.

È di tutta evidenza che la possibilità di utilizzare tali fondi per il recupero delle facciate è subordinata al pagamento effettivo da parte del comune di Viareggio a ERP Lucca srl, della differenza tra i residui trasferiti al comune e le somme già incassate da ERP Lucca srl per conto del comune stesso.

i. Lavori di manutenzione delle facciate della sede di ERP Lucca srl

Sono stati eseguiti nel corso del 2021 i lavori per il rifacimento delle facciate del corpo centrale della sede sociale utilizzando il bonus facciate che permetterà il recupero in 5 anni del 90% delle somme spese. Nel corso del 2022 sono previsti interventi efficientamento energetico quali la sostituzione degli infissi, la coibentazione della copertura e il montaggio di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica che dovrebbero consentire alla società di beneficiare di bonus fiscali nella misura del 65-50% a seconda della diversa tipologia di intervento realizzato.

j. Attività servizio UTENZA

Nel corso del 2021 il servizio utenza ha proceduto alla consegna di 133 alloggi e a processare tutte le pratiche di ordinaria amministrazione che fanno capo a questo servizio, fra le quali si segnalano:

- n. 103 richieste di Voltura, con conseguente istruttoria per verifica requisiti, aggiornamento gestionale e successiva comunicazione di cessione telematica ad Agenzia Entrate o stipula nuovo contratto;
- n. 7 pratiche di richiesta riconsegna chiavi per assenza di titolarità al subentro nell'assegnazione con recupero di 5 alloggi;
- n. 46 pratiche di Ospitalità temporanea;
- n. 95 procedimenti di inserimento nel nucleo familiare (72 accettati e 23 negati);
- n. 302 procedimenti di istanze di ricalcolo canone in seguito a richiesta di riduzione affitto presentate dagli assegnatari
- n. 983 Proroghe contratti di locazione;

Come in ogni anno dispari la legge regionale prevede che i soggetti gestori accertino la situazione reddituale degli assegnatari con conseguente adeguamento del canone con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nel 2021, ERP Lucca srl, anziché procedere alla richiesta delle autocertificazioni agli utenti con riferimento alla loro situazione reddituale ha provveduto a un controllo massivo sui dati forniti direttamente dall'Agenzia delle Entrate; si tratta di una grande innovazione che ha permesso e permetterà anche in futuro alla vostra società di velocizzare la corretta applicazione del canone senza peraltro dover fare alcun tipo di verifica ex post.

Nel corso del 2021 è inoltre proseguita l'attività di Controllo delle autocertificazioni relative alla situazione reddituale dell'anno 2018 che, rispetto al dato ricevuto direttamente dall'Agenzia delle Entrate, sono risultate difformi, come indicato nella seguente tabella:

| | | |
|--|-------------|----------------|
| variazione di importo > € 5.000,00 | 195 | 14,90% |
| variazione di importo > € 1.000,00 < € 5.000,00 | 555 | 42,40% |
| variazione di di importo > € 1,00 < € 1.000,00 | 559 | 42,70% |
| totale | 1309 | 100,00% |

Al riguardo si fa rilevare che solo 412 delle 1309 discordanze hanno portato al ricalcolo del canone per un totale di € 168.011,21.

Altro controllo previsto dalla normativa è quello relativo alle certificazioni ISEE, anche in questo caso la società acquisisce il dato direttamente dall'INPS, in particolare l'ufficio utenza ha riscontrato:

- 375 nuclei familiari che non hanno presentato Isee 2020;
- 18 nuclei familiari con Isee superiore a € 36.151,98;
- 70 nuclei familiari in possesso di unità immobiliari di valore superiore ai limiti previsti dalla L.R. 2/2019;
- 41 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare superiore a € 75.000;
- 44 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare e immobiliare superiore ad € 100.000,00;
- 92 nuclei familiari con autoveicoli con potenza superiore a kw 80 immatricolati in data successiva alla entrata in vigore della L.R. 2/2019;

Al termine dei controlli ERP Lucca srl, così come sempre fatto, ha comunicato ai dirigenti degli uffici casa l'elenco dei nuclei familiari che si trovano in una condizione di decadenza del titolo di assegnazione dell'alloggio, questo al fine di permettere alle amministrazioni comunali di avviare il procedimento di decadenza causa la perdita dei requisiti necessari per la permanenza in un alloggio di edilizia sovvenzionata.

L'ufficio utenza nel corso del 2021 ha provveduto a fornire supporto nell'attività di Revisione Bando Lode per l'assegnazione degli alloggi popolari (in seguito alle modifiche apportate dalla L.R.T. 51/2020 prima e dalla L.R.T. 35/2021) per i Comuni di Piazza al Serchio, Camporgiano, Vagli e Villa Collemandina.

k. 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%; al riguardo si ricorda che anche i soci in occasione dell'Assemblea di approvazione del bilancio al 31.12.2020 e di rinnovo dell'organo di governance hanno invitato il Consiglio di Amministrazione a procedere così come indicato dal LODE Lucchese.

L'avviso per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca degli operatori economici, è stato pubblicato nel mese di marzo 2021 e dei 35 lotti messi a disposizione dei promotori ERP Lucca srl ha ricevuto offerte per 32 lotti.

ERP Lucca srl ha quindi avviato la fase di negoziazione con i promotori cercando di portare il progetto preliminare al livello di definizione necessario per procedere con l'approvazione della proposta da parte del Consiglio di Amministrazione della Società e arrivare a bandire la gara per l'individuazione del concessionario incaricato dell'esecuzione delle lavorazioni.

Il percorso intrapreso, già molto complesso, vista la necessità per ERP Lucca srl di ricorrere al meccanismo dello sconto in fattura, subisce costantemente modificazioni normative che rendono il clima nel quale la società opera sempre più incerto per i potenziali concessionari con conseguenze su quello che potrà essere l'esito finale della procedura.

Ad oggi solo per 3 dei 12 promotori iniziali la società si trova nelle condizioni di procedere con la gara di affidamento della concessione, la documentazione da produrre è particolarmente complessa e le costanti modifiche costringono le ditte e i tecnici di ERP Lucca srl ad una revisione continua del materiale prodotto.

Vista la complessità delle norme correlate all'utilizzo del BONUS il Consiglio di Amministrazione, al fine di tutelare la vostra società da possibili pretese da parte dell'Agenzia delle Entrate, ha deciso di richiedere ai promotori una garanzia specifica nel caso in cui i concessionari decidessero di richiedere la cessione del credito maturato al 30% e al 60% delle lavorazioni; è di tutta evidenza che questa richiesta, ritenuta imprescindibile dal Consiglio per tutelare la vostra società, potrebbe ridurre la platea dei soggetti interessati alle lavorazioni, anche nella considerazione che l'ottenimento di questo tipo di polizza sarà sicuramente complesso come già verificato presso alcune compagnie assicurative.

l. Promozione di causa avverso BIIS per mutui di Montuolo

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto del parere formulato, ha deliberato di dare mandato al legale di instaurare la causa contro la Banca, il giudice ha fissato la prima udienza a settembre 2022.

m. 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 che, come già fatto rilevare nella nota integrativa dello scorso anno sono stati oggetto di estinzione anticipata, con stipula di nuovi finanziamenti nel corso dell'anno 2020.

L'operazione appena descritta ha permesso alla vostra società di beneficiare di un risparmio di circa 60.000,00.

n. Interpello IVA

Nel mese di agosto 2021 ERP Lucca srl ha presentato istanza di interpello ordinario ai sensi dell'art. 11 legge n. 212/2000, affinché l'Agenzia delle Entrate si pronunciasse in merito al trattamento IVA delle spese sostenute su manutenzioni straordinarie e nuove edificazioni.

L'Agenzia delle Entrate relativamente alla configurazione del rapporto che lega la vostra società ai comuni in virtù del contratto di servizio non ha ritenuto che la figura del "delegato amministrativo", così come declinata dalla risoluzione n.501963 del 1974 e presa a riferimento per strutturare i rapporti finanziari fra ERP Lucca srl e i comuni, fosse conferente al caso di specie.

L'Agenzia delle Entrate nel fare riferimento al contratto di servizio che lega la vostra società alle amministrazioni comunali parla espressamente di **mandato senza rappresentanza** nel caso delle manutenzioni straordinarie e delle nuove edificazioni e quindi ritiene debba applicarsi il regime disciplinato dall'art.3 comma 3 del decreto IVA.

Nel mese di dicembre 2021 abbiamo richiesto la convocazione di una assemblea del LODE Lucchese che si è svolta il 22/12/2021 alla presenza dei responsabili dei servizi finanziari e degli uffici casa dei comuni dove abbiamo illustrato le risultanze dell'interpello proposto all'Agenzia delle Entrate.

In tale sede l'Assemblea di LODE ha modificato l'impostazione disposta con la Delibera 6/2018 che nella sostanza consentiva a ERP Lucca srl di trattare come "indetraibile" l'imposta assolta sugli acquisti così come sarebbe stato per i comuni soci nel caso avessero sostenuto direttamente le spese, senza quindi dover rifatturare alcunché agli enti. Dal punto di vista del tributo niente cambia perché gli effetti sono i medesimi ma l'obbligo di fatturazione costringerà gli enti all'adozione di atti mirati ad accertare le somme e successivamente a liquidarle con conseguente appesantimento dal punto di vista della gestione.

È in corso un approfondimento con uno studio legale per definire i comportamenti da tenere per adeguare gli adempimenti correlati alle annualità pregresse (2019-2020-2021) agli esiti dell'interpello, nella considerazione che il passaggio dall'impostazione adottata a quella suggerita dall'Agenzia delle Entrate non determina alcuna maggiore imposta a danno della vostra società.

o. Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare - PINQUA

In seguito alla pubblicazione del Decreto Interministeriale n.395 del 16 settembre 2020 con il quale il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con altri ministri, approvava le procedure per la presentazione delle proposte da candidare al Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare, ERP Lucca srl ha ricevuto esplicito mandato da parte dei comuni di Lucca e Viareggio per la gestione delle proposte da presentare al ministero.

Il comune di Lucca ha proceduto alla presentazione di 2 progetti: il primo si sviluppa nell'area Ex Borella con la realizzazione di 30 alloggi popolari, la riqualificazione dell'area afferente al Mercato ortofrutticolo per collegarsi con il completamento dell'area ex GESAM dove al momento stanno proseguendo i lavori della realizzazione della piazza coperta, il secondo si pone come obiettivo quello di riqualificare tutto il centro di Ponte a Moriano intervenendo anche con una importante ristrutturazione dei 16 alloggi popolari del Manichino.

Complessivamente i progetti del comune di Lucca richiedono un finanziamento di circa € 32.000.000,00 con un co-finanziamento del comune di Lucca pari a € 2.000.000,00.

Il comune di Viareggio ha proposto un intervento di riqualificazione complessiva del Quartiere del Varignano che interessa il complesso abitativo di via Lenci, il Quartiere Fontanini, e gli alloggi de La Vetraia oltre a prevedere la realizzazione di un sistema di viabilità lenta che colleghi tutti i centri di interesse della zona e di un sottopasso veicolare che permetta al Quartiere di superare la storica barriera della ferrovia nel collegamento con la restante parte della città.

Il progetto del Comune di Viareggio richiede un investimento di circa € 18.000.000,00 di cui 15 milioni a carico del ministero e la restante parte finanziata dall'ente.

I 3 progetti presentati sono stati tutti inseriti in graduatoria ma non sono stati ammessi a finanziamento. Le due amministrazioni in questi mesi stanno cercando di capire se esistono margini per un successivo incremento dei fondi destinati a queste finalità che possano permettere la realizzazione di questi interventi.

Al riguardo facciamo rilevare che ERP Lucca srl sarebbe stata incaricata dal comune di Viareggio e dal comune di Lucca con riferimento al PINQUA di San Concordio della gestione dei 2 interventi così come accaduto nel caso dei contratti SOCIAL.

Principi di redazione

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

In particolare:

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

Si precisa inoltre che:

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

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

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

Criteri di formazione

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

Criteri di valutazione applicati

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 2021 non è stata influenzata dalle problematiche correlate alla pandemia da covid 2019.

Con riferimento al contratto di servizio che regola i rapporti fra la vostra società e i comuni soci il LODE Lucchese nella seduta del 30 novembre 2021 ha rinnovato la convenzione di servizio in essere fino al 31.12.2026, come previsto dall'art. 17 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 Convenzione di gestione con il Comune di Lucca per la durata di 30 anni.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore nominale.

Crediti e debiti

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

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

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

Rimanenze

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

Ratei e risconti (attivi e passivi)

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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 2021

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie dovute dall'aprile 2004 al dicembre 2021 euro 6.355.115,34

| COMUNI | EMESSO dal 1/4 /2004 al 31/12/2021 | MOROSITA' | % |
|------------------|---------------------------------------|--------------|--------|
| Altopascio | 2.325.372,04 | 80.664,43 | 3,47% |
| Bagni Di Lucca | 381.295,28 | 31.238,35 | 8,19% |
| Barga | 919.921,10 | 39.594,47 | 4,30% |
| Borgo A Mozzano | 741.408,30 | 8.570,45 | 1,16% |
| Camaiore | 3.854.507,54 | 267.712,42 | 6,95% |
| Camporgiano | 523.966,55 | 22.594,15 | 4,31% |
| Capannori | 5.037.253,71 | 463.441,61 | 9,20% |
| Careggine | 92.069,88 | 164,73 | 0,18% |
| Castelnuovo G.na | 2.027.109,90 | 56.785,95 | 2,80% |
| Castiglione G.na | 167.790,87 | 461,09 | 0,27% |
| Coreglia | 165.380,19 | 20.366,69 | 12,32% |
| Forte Dei Marmi | 3.192.864,58 | 194.717,67 | 6,10% |
| Fosciandora | 6.310,40 | 40,00 | 0,63% |
| Galliciano | 681.044,44 | 42.190,23 | 6,19% |
| Lucca | 19.227.938,02 | 1.726.365,21 | 8,98% |
| Massarosa | 1.755.764,28 | 61.148,91 | 3,48% |
| Minucciano | 204.966,24 | 15.371,88 | 7,50% |

| | | | |
|-------------------|---------------|--------------|--------|
| Molazzana | 210.223,62 | 9.050,54 | 4,31% |
| Montecarlo | 618.827,92 | 36.140,95 | 5,84% |
| Pescaglia | 404.435,66 | 35.757,30 | 8,84% |
| Piazza Al Serchio | 724.592,15 | 20.756,05 | 2,86% |
| Pietrasanta | 5.709.770,82 | 417.031,70 | 7,30% |
| Pieve Fosciana | 470.712,78 | 36.938,74 | 7,85% |
| Porcari | 1.164.153,25 | 62.667,47 | 5,38% |
| San Romano | 128.729,07 | 15.131,52 | 11,75% |
| Seravezza | 4.409.130,00 | 208.201,92 | 4,72% |
| Stazzema | 887.449,32 | 28.598,67 | 3,22% |
| Vagli Di Sotto | 630.415,70 | 23.368,41 | 3,71% |
| Viareggio | 21.713.625,62 | 2.401.763,10 | 11,06% |
| Villa Basilica | 474.843,78 | 8.811,05 | 1,86% |
| Villa | 68.106,65 | 40,00 | 0,06% |
| Collemandina | | | |
| Fabbriche Di | 465.482,85 | 16.063,89 | 3,45% |
| Vergemoli | | | |
| Sillano | 153.743,94 | 3.365,79 | 2,19% |
| Giuncugnano | | | |

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 59.390,24;

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 2021

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2021 euro 59.086,58;

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 2021 euro 22.519,13;

Nota integrativa abbreviata, attivo

Stato Patrimoniale

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

| | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 874.873 | 12.856.502 | - | 13.731.375 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 130.356 | 3.599.821 | | 3.730.177 |
| Valore di bilancio | 744.517 | 9.256.681 | 3.733 | 10.004.931 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 37.211 | 369.450 | | 406.661 |
| Altre variazioni | 1.519 | 89.981 | - | 91.500 |
| Totale variazioni | (35.692) | (279.469) | - | (315.161) |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 876.392 | 12.946.483 | - | 13.822.875 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 167.567 | 3.969.271 | | 4.136.838 |
| Valore di bilancio | 708.825 | 8.977.212 | 3.733 | 9.689.770 |

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.

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) | 13.998 | 116.358 | 130.356 |
| Valore di bilancio | 7.426 | 737.091 | 744.517 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 5.205 | 32.006 | 37.211 |
| Altre variazioni | 1.518 | 1 | 1.519 |
| Totale variazioni | (3.687) | (32.005) | (35.692) |
| Valore di fine esercizio | | | |
| Costo | 22.942 | 853.450 | 876.392 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 19.203 | 148.364 | 167.567 |
| Valore di bilancio | 3.739 | 705.086 | 708.825 |

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

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 12.502.473 | 5.630 | 348.399 | 12.856.502 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 3.318.016 | 5.630 | 276.175 | 3.599.821 |
| Valore di bilancio | 9.184.457 | - | 72.224 | 9.256.681 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 343.269 | - | 26.181 | 369.450 |
| Altre variazioni | 47.262 | - | 42.719 | 89.981 |
| Totale variazioni | (296.007) | - | 16.538 | (279.469) |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 12.549.735 | 5.630 | 391.118 | 12.946.483 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 3.661.285 | 5.630 | 302.356 | 3.969.271 |
| Valore di bilancio | 8.888.450 | - | 88.762 | 8.977.212 |

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2021, è di euro 8.977.213.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

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

Attivo circolante

C Attivo circolante

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 4.832,01** così dettagliato:

1) Materiale di consumo e cancelleria euro 4.832,01

Crediti

Il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio è pari a euro 6.781.126,59 al netto del fondo svalutazione di euro 1.673.730,95; il valore contabile è quindi di euro **5.107.395,64**.

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 168.185,53
- 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 376.543,34
- Crediti verso Enti previdenziali e tributari per imposte anticipate euro 310.493,96
- Crediti verso clienti per locazioni immobili di proprietà euro 439.852,67
- Crediti verso Comuni Lode – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio euro 3.014.305,41
- Fatture e note di credito da emettere verso i Comuni per riaddebito saldo spese anno 2021 e altre competenze euro 508.046,10
- 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 893.770,31
- Crediti verso altri per euro 1.037.112,16 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 397.093,86
 - 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 328.896,74
 - 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 31/12/2021 è pari ad euro **1.673.730,95**.

Il fondo si compone di una quota civilistica per euro 1.573.296,92 e una quota fiscalmente rilevante per euro 100.434,03 così costituita:

- i. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio corrente nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 17.270,79
- ii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2020 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 18.112,68
- iii. 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
- iv. 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
- v. 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
- vi. utilizzi dell'anno 2019, 2020 e 2021 euro – 8.462,82

L'imputazione del fondo è riferita per euro 145.758,70 ai crediti verso assegnatari ex Ater; 321.676,79 ai crediti per fondi/alloggi di proprietà Erp Lucca s.r.l. e 25.465,38 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 285.706,25 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.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 2.884.165 | 267.560 | 3.151.725 | 3.130.695 | 21.030 | 18.363 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 79.010 | 7.213 | 86.223 | 86.223 | - | - |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 224.242 | 28 | 224.270 | | | |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 3.426.526 | (1.781.350) | 1.645.176 | 1.384.711 | 260.465 | 127.140 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 6.613.943 | (1.506.549) | 5.107.394 | 4.601.629 | 281.495 | 145.503 |

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2021 risultano pari ad euro **4.387.735,78**.

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 2021 e della legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia euro 722.647,55
- ii. Fondi relativi al finanziamento regionale anti sfratto euro 128.048,05
- iii. Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori euro 2.169.572,27
- 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 628.832,06

Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi a fine esercizio di euro 267.650,90 così dettagliato:

- Risconti attivi euro 197.926,73
- Ratei attivi euro 956,17
- Costi anticipati euro 68.768,00

L'importo dei **risconti attivi** risulta notevolmente più alto del corrispondente importo al 31/12/2020, in quanto le assicurazioni contratte da ERP per l'anno 2022, sono state rimosse dal broker assicurativo in via anticipata entro il 31/12/2021. Si tratta di Euro 173.381,73.

Sono state iscritte nei costi anticipati (o sospesi) le spese sostenute nel corso del 2021 per lo svolgimento delle gare finalizzate a ricevere proposte di iniziativa privata per la riqualificazione energetica ed il consolidamento ai fini sismici del patrimonio immobiliare gestito da Erp Lucca Srl, finanziata utilizzando il credito d'imposta spettante alla vostra società all'art. 119 D.L34/2020.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni | | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------|----------------------------|------------------|------------|-----------------------|--------------------------|
| | | Incrementi | Decrementi | | |
| Capitale | 2.010.000 | - | - | | 2.010.000 |
| Riserve di rivalutazione | 375.910 | - | - | | 375.910 |
| Riserva legale | 23.753 | 5.484 | - | | 29.237 |
| Riserve statutarie | 231.812 | - | - | | - |
| Altre riserve | | | | | |
| Varie altre riserve | 2.906.070 | 104.194 | - | | 3.242.076 |
| Totale altre riserve | 2.906.070 | 104.194 | - | | 3.242.076 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 109.677 | - | (109.677) | 52.581 | 52.581 |
| Totale patrimonio netto | 5.657.222 | 109.678 | (109.677) | 52.581 | 5.709.804 |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|-----------------------|-----------|
| Conferimento LODE | 2.906.070 |
| Riserva Straordinaria | 336.006 |
| Totale | 3.242.076 |

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

| | Importo | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione |
|-----------------------------|-----------|------------------|------------------------------|
| Capitale | 2.010.000 | Conferimento | B |
| Riserve di rivalutazione | 375.910 | Capitale | B |
| Riserva legale | 29.237 | Utili | B |
| Altre riserve | | | |
| Varie altre riserve | 3.242.076 | Capitale/Utili | A-B |
| Totale altre riserve | 3.242.076 | | |
| Totale | 5.657.223 | | |

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

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

- per euro 5.483,86 per destinazione a riserva legale del 5% dell'utile di esercizio 2020 pari ad euro 109.677,29;
- per euro 104.193,43 per destinazione a riserva straordinaria dell'utile 2020 al netto della quota legale.

Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 210.367,77 comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 45.930,27;
 b) Il fondo rischi per contenziosi per euro 164.437,50.

Il fondo imposte differite nell'anno 2021 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 2021 il fondo è stato utilizzato per euro 3.468,40 a seguito del pagamento del compenso di un legale impegnato nella causa penale Miranda Patrick, presso la Corte d'Appello di Salerno. Al 31/12/2021 il fondo in questione, risulta così dettagliato:

| | |
|--|---------------------|
| Causa Anacapri ERP Lucca | € 6.943,90 |
| Rischi generici contratti di servizio | € 125.000,00 |
| Contenzioso 26 All. Sovvenzionata | € 4.073,60 |
| Causa cantiere Viareggio La Migliarina | € 14.500,00 |
| Causa 36 All. Convenzionata Aedars | € 13.920,00 |
| Totale | € 164.437,50 |

Con riferimento ai possibili riflessi derivanti dalla nuova impostazione ai fini IVA del rapporto fra ERP Lucca srl e i comuni soci in applicazione della lettura fornita dall'Agenzia delle Entrate in risposta all'Interpello formulato dalla Vostra Società, in assenza di una definizione dell'an e del quantum e nella considerazione che si tratta di un rischio generico da ricondurre all'applicazione del contratto di servizio, si ritiene congruo il fondo già stanziato a bilancio di euro 125.000.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2021 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta ad euro **559.713,95**.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2020:

1. Accantonamento anno 2021 per i dipendenti in servizio euro 69.872,13
2. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 4.094,29
3. Corresponsione della quota di TFR ai dipendenti che hanno cessato il rapporto lavorativo con la Vostra società o hanno richiesto anticipi durante l'anno 2021 euro 77.360,70

| | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio | 571.297 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 65.778 |
| Utilizzo nell'esercizio | 77.361 |
| Totale variazioni | (11.583) |
| Valore di fine esercizio | 559.714 |

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Debiti verso banche | 3.354.007 | (447.666) | 2.906.341 | 368.766 | 2.537.575 | 1.226.973 |
| Debiti verso fornitori | 2.283.133 | (1.033.007) | 1.250.126 | 1.250.126 | - | - |
| Debiti tributari | 200.190 | (200.134) | 56 | 56 | - | - |

| | 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 istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 66.459 | (2.501) | 63.958 | 63.958 | - | - |
| Altri debiti | 5.391.045 | 1.261.666 | 6.652.711 | 6.652.711 | - | - |
| Totale debiti | 11.294.834 | (421.642) | 10.873.192 | 8.335.617 | 2.537.575 | 1.226.973 |

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare:

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

a) Banco di Lucca per la costruzione di un fabbricato di 36 alloggi di edilizia convenzionata euro 1.129.162,42

b) Banco di Lucca per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata euro 993.662,93

c) Banca Intesa, per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata euro 329.304,60

d) Banca Intesa, per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata euro 385.033,07

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 893.770,31

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 466.654,58

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 275.752,17

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

iii. Somme incassate dalla Regione Toscana per interventi sul patrimonio abitativo ancora da liquidare alle imprese affidatarie euro 2.169.572,27

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 628.832,06

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

| | Debiti di durata residua superiore a cinque anni | Debiti assistiti da garanzie reali | | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|------------------|--|------------------------------------|---|--|------------|
| | | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | | |
| Ammontare | 1.226.973 | 2.837.163 | 2.837.163 | 8.036.029 | 10.873.192 |

| | Debiti assistiti da garanzie reali | | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|--|------------------------------------|---|--|-------------------|
| | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | | |
| Debiti verso banche | 2.837.163 | 2.837.163 | 69.178 | 2.906.341 |
| Debiti verso fornitori | - | - | 1.250.126 | 1.250.126 |
| Debiti tributari | - | - | 56 | 56 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | - | - | 63.958 | 63.958 |
| Altri debiti | - | - | 6.652.711 | 6.652.711 |
| Totale debiti | 2.837.163 | 2.837.163 | 8.036.029 | 10.873.192 |

Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.104.305,00**.

I risconti passivi per euro 2.104.305,00 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 31.12.2021 pari a euro 2.004.023,92

2) Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2021 di competenza dell'anno 2022
euro 3.769,11

I ratei passivi per euro 94.959,03 si riferiscono principalmente a: euro 74.000,00 per la produttività anno 2021 e compenso ai dipendenti per incentivo per funzioni tecniche di cui all'art 113 D.lgs 50/2016 relativi all'anno 2021 da liquidare nel corso del 2022, euro 15.407,99 per interessi e competenze su conto anticipi Unicredit, euro 4.003,90 per commissioni disponibilità creditizia al 31.12.2021.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Conto Economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

Valore della produzione

1) Nei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 5.057.379,01 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 2.149.118,48
- ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 34.450,50
- 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 2.163.371,87
- iv. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie euro 204.220,74
- v. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 388.717,41
- vi. Compenso per la gestione del progetto "Quartieri Social" maturato nel corso dell'anno 2021 in base alla convenzione di servizio stipulata con il Comune di Lucca euro 117.500,01

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 516.175,76 sono dovuti principalmente:

- i. Credito d'imposta per sanificazione e acquisto Dpi (art. 32 D.L. n. 73/2021) euro 611,00
- 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 52.244,10
- iii. Addebito ai singoli Comuni degli interventi costruttivi per manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni di alloggi di loro proprietà euro 149.808,22
- iv. Addebito al Comune di Lucca e Viareggio delle spese sostenute da Erp Lucca per lo studio di fattibilità del progetto euro 203.988,52
- v. Sopravvenienze attive per sistemazioni di debiti verso fornitori prescritti euro 14.780,94
- vi. Rimborsi assicurativi euro 1.000,00
- vii. contributi in conto impianti (quota parte del contributo sui 50 alloggi agevolata) euro 79.106,21

Costi della produzione

L'importo totale risulta pari ad euro 5.336.841,37.

6) Costi per cancelleria e materiale di consumo euro 8.787,09.

7) I costi per servizi ammontano ad euro 3.116.470,46

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 2.163.371,86
- ii. Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società euro 47.902,27
- iii. Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzioni straordinarie sostenute per conto dei Comuni euro 149.808,22
- iv. Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico euro 320.304,59

- v. Consulenze professionali euro 17.825,01
- vi. Servizi di mediazione euro 40.000,00
- vii. Spese e consulenze legali euro 24.525,75
- viii. Compenso e altri oneri C.D.A. euro 27.584,83
- ix. Compenso amministratore delegato gestione Q.ri Social euro 29.200,00
- x. Compenso per componenti del Collegio Sindacale e ODV euro 23.920,00
- xi. Trasferte e buoni pasto a dipendenti euro 18.818,72
- xii. Spese postali e telefoniche euro 29.410,09
- xiii. Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto euro 42.474,42
- xiv. Spese di aggiornamento e manutenzione software euro 31.386,70
- xv. Assicurazioni obbligatorie e non euro 10.350,07
- xvi. Costi per pulizia e consumi Sede euro 39.568,12
- xvii. Altri costi per servizi euro 30.405,56
- xviii. Oneri bancari euro 30.047,27

8) Costi per godimento beni di terzi per i canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici euro 5.386,52

9) Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari ad euro 1.610.000,59. Il personale al 31.12.2021 si compone di n. 37 unità di cui 4 part/time e un dipendente a tempo determinato, così ripartiti per livello: n.1 unità inquadrata come Dirigente, n.2 unità di livello A1, n.7 unità di livello A3, n.25 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. (entrambi dal 14/06/2021 al 13/12/2021). In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse al carico amministrativo dell'ufficio Manutenzione Ordinaria Pronto Intervento e dell'ufficio Patrimonio e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.

Dal 01/09/2021 la Società si è avvalsa dell'impiego di una risorsa di livello C2 tramite un'agenzia di lavoro interinale, con un ruolo principalmente di front-office.

Il costo sostenuto è così suddiviso:

- i. salari e stipendi euro 1.074.760,83
- ii. oneri sociali euro 334.169,30
- iii. TFR e rivalutazione TFR euro 100.205,86
- iv. previdenza complementare a carico dell'azienda euro 11.941,76
- v. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo euro 13.005,64
- vi. costo per la produttività e incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dgls 50/2016 euro 74.000,00
- vii. Altri costi euro 1.917,20

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 426.593,30 suddivisi tra:

- a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, euro 37.212,44
- b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali, euro 372.110,07
- d) accantonamento al fondo svalutazione crediti, euro 17.270,79

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. Tali sono gli immobili che non costituiscono né beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa. Ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati così come previsto dal D.L. 185/2008.

11) La variazione in diminuzione delle rimanenze di merci e materiale di consumo è pari ad euro 957,18 per le rimanenze della cancelleria;

14) Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 170.560,59 tra i quali si segnalano:

- i. Estinzione diritto di prelazione euro 52.244,10

L'estinzione del diritto di prelazione si riferisce alla contropartita del versamento alla Regione Toscana di quanto fatturato agli acquirenti di alloggi pubblici che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo nei confronti del Comune, come già esposto negli Altri Ricavi e Proventi.

- ii. Contributi associativi euro 20.597,00
- iii. I.M.U. euro 65.827,00
- iv. Tassa smaltimento rifiuti euro 6.542,68
- v. Sopravvenienze passive su gestione corrente euro 8.103,40
- vi. Contributi di bonifica euro 2.978,33
- vii. Imposta di registro e di bollo euro 11.349,16

Proventi e oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 2.895,37 e costituito da interessi su depositi bancari, rate ammortamento per alloggi venduti con patto di futura vendita e 1/5 del 10% del SuperBonus.

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di euro 120.378,64, di cui euro 103.884,30 per interessi passivi su mutui.

II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 119.230,13

20) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 66.648,90 costituite da:

- a) Imposte correnti IRES e IRAP euro 68.936,33
- b) Imposte anticipate e differite euro -2.287,43

II RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 52.581,23.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

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

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

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

| | Amministratori | Sindaci |
|----------|----------------|---------|
| Compensi | 56.785 | 18.720 |

Si fa presente che nel costo per gli amministratori della Società è compreso il compenso spettante al Presidente per la delega a lui assegnata dal Consiglio di Amministrazione, su richiesta espressa fatta dal socio Comune di Lucca, per la gestione del Contratto relativo ai “Quartieri Social San Concordio-San Vito” affidato alla Società dal Comune di Lucca e oggetto di una apposita convenzione di servizio, per un importo relativo all’anno 2021 di € 28.000,00 oltre cap.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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 2021.

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.

Durante i primi mesi dell’anno 2022 la società ha provveduto ad elaborare un nuovo bando per l’assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata, obiettivo della società è quello di locare i 13 alloggi disponibili e quindi incrementare l’entrata correlata ai fitti attivi che nel 2021 ha subito una riduzione di circa 40.000.

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

La società, al 31.12.2021, 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 | 203.700,74 | EROGAZIONE DGRT N. 648 DEL 25/5/2020 PER ALLOGGI DI RISULTA |
| REGIONE TOSCANA | 586.183,91 | EROGAZIONE DGRT N. 648 bis DEL 25/5/2020 PER ALLOGGI DI RISULTA |
| REGIONE TOSCANA | 2.492.343,99 | EROGAZIONE L.457/78 E L. 560/93 |
| REGIONE TOSCANA | 44.103,43 | EROGAZIONE FONDI ex L. 80/2014 |
| REGIONE TOSCANA | 10.719,62 | 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 52.581,23 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 2.629,06 a riserva legale e la restante parte pari a euro 49.952,17 a riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

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:

- la Vostra società non possiede quote proprie in portafoglio;
- la Vostra società non detiene né quote né azioni di società controllanti, neanche per interposta persona società fiduciaria;
- 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.
- 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 modificata con Delibera nr. 6 del 2019 di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

| Descrizione | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Media del triennio |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| B6) Costi per materie prime, suss. Merci | 8.787,09 | 12.902,06 | 8.687,68 | 12.321,55 | 11.303,7 |
| B7) Costi per servizi | 539.430,69 | 651.399,52 | 701.879,10 | 675.850,48 | 676.376,3 |
| B8) Costi per godimento beni di terzi | 5.386,52 | 5.014,74 | 4.790,28 | 5.070,95 | 4.958,6 |
| B9) Costi per il personale | 1.610.000,59 | 1.639.691,40 | 1.682.937,42 | 1.637.056,84 | 1.653.228,5 |
| B14) Oneri diversi di gestione | 170.560,59 | 205.501,64 | 250.325,24 | 272.089,87 | 242.638,9 |
| TOTALI | 2.334.165,48 | 2.514.509,36 | 2.648.619,72 | 2.602.389,69 | 2.588.506,2 |

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I I dati al 31 dicembre 2021 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i "Contratti Social Sa 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 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 31.12.2021.

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 52.581,23 il Presidente del C.D.A propone di destinare euro 2.629,06 a riserva legale e la restante parte pari a euro 49.952,17 a riserva straordinaria.

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

dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche o annotazioni integrative al bilancio.

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

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

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI

Ai Soci della società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. (di seguito abbreviato: E.R.P. Lucca s.r.l.)

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. [dall'art. 2477 c.c.].

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, 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 2021, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data 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 2021, 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 2021 | Esercizio 2020 |
| Attività | € 19.457.383 | € 19.880.052 |
| Passività | € 13.747.579 | € 14.222.830 |
| Patrimonio netto (escluso utile di esercizio) | € 5.657.223 | € 5.547.545 |
| Utile/perdita di esercizio | € 52.581 | € 109.677 |
| Conto Economico | | |
| Descrizione | Esercizio 2021 | Esercizio 2020 |
| Valore della produzione | € 5.573.555 | € 6.477.547 |
| Costi della produzione | € (5.336.841) | € (6.127.421) |
| Differenza | € 236.714 | € 350.126 |
| Proventi e oneri finanziari | € (117.484) | € (171.578) |

1

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | - | - |
| Risultato prima delle imposte | € 119.230 | € 178.548 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | € 66.649 | € 68.871 |
| Utile/perdita dell'esercizio | € 52.581 | € 109.677 |

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,

 2





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 31/12/2021 di tale rischio. La relazione è stata approvata dal consiglio di amministrazione in data 14/04/2022. 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 2021 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 2021 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 amministrazioni e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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 derivante dalla pandemia di 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.




singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

The page contains three handwritten signatures in black ink. One signature is at the top right, another is at the bottom left, and a third is at the bottom right.

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'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n. 118/2021.

Il collegio sindacale è stato informato dall'organismo di vigilanza in merito alla necessità, da parte della società, di aggiornare il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D. Lgs. n. 231/2001 (MOG) rispetto a quanto richiesto in materia di reati tributari, così come previsto dall'art. 25 quinquiesdecies dello stesso decreto; inoltre, l'organismo di vigilanza ha comunicato che è in corso di valutazione l'impatto sul MOG delle novità introdotte dal D.Lgs. 184/2021, riguardante la lotta contro le frodi e le falsificazioni di mezzi di pagamento diversi dai contanti.

Alla data odierna il collegio non ha ancora ricevuto la relazione annuale per il 2021.

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.

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 2021, così come redatto dagli Amministratori.

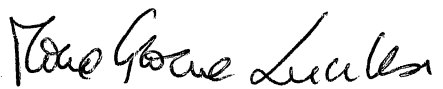
Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Lucca 15/04/2022

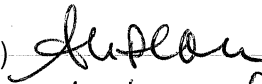
Il collegio sindacale

Firme

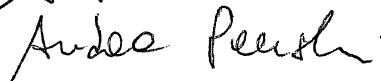
Dr.ssa Maria Grazia Lucchesi (Presidente con sede a Lucca)



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 31.12.2021, di seguito si rimette la relazione sul governo societario.

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

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

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

Ai sensi del successivo art. 14:

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

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

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

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

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

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

1. DEFINIZIONI.

1.1. CONTINUITÀ AZIENDALE

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

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

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

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

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

1.2. CRISI

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16

marzo 1942, n. 267 – come la situazione che “*si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali 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.

3

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 bilancio 2020.

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

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

Attivo

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Cassa e Banca | 4.387.736 | 3.226.034 | 3.050.188 | 5.760.656 |
| Totale liquidità immediata | 4.387.736 | 3.226.034 | 3.050.188 | 5.760.656 |
| Clienti | 3.130.695 | 2.854.326 | 2.866.076 | 1.403.000 |
| Ratei e risc. Attivi | 267.651 | 31.269 | 104.155 | 572.927 |
| Altri crediti a breve | 1.695.205 | 3.411.870 | 2.471.918 | 7.034.176 |
| Totale liquidità differita | 5.093.551 | 6.297.465 | 5.442.149 | 9.010.103 |
| Magazzino | 4.832 | 3.875 | 747.015 | 747.800 |
| Totale attività a breve | 9.486.119 | 9.527.374 | 9.239.352 | 15.518.559 |
| Immobilizzazioni materiali | 6.973.189 | 7.173.551 | 7.403.314 | 7.494.721 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 285.228 | 351.479 | 611.876 | 3.583 |
| Immobilizzazioni immateriali | 708.823 | 744.517 | 781.478 | 676.378 |
| Totale attività consolidate | 7.967.240 | 8.269.547 | 8.796.668 | 8.174.682 |
| Totale attivo riclassificato | 17.453.359 | 17.796.921 | 18.036.020 | 23.693.241 |

Passivo e netto

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti v/fornitori | 1.250.126 | 2.283.133 | 1.391.942 | 1.179.845 |
| Debiti v/banche a breve | 368.766 | 516.843 | 307.634 | 256.073 |
| Altri debiti a breve | 6.716.725 | 5.657.694 | 6.733.987 | 11.989.103 |
| Ratei e risc. Passivi | 100.281 | 57.474 | 27.969 | 12.046 |
| Passività a breve | 8.435.898 | 8.515.144 | 8.461.532 | 13.437.067 |
| Debiti v/banche | 2.537.575 | 2.837.163 | 2.903.757 | 3.143.626 |
| Deb. v/altri | | | 0 | 107.358 |
| Fondo rischi | 210.368 | 216.095 | 382.160 | 694.939 |
| Fondo TFR | 559.714 | 571.297 | 741.026 | 681.654 |
| Passività Consolidate | 3.307.657 | 3.624.555 | 4.026.943 | 4.627.577 |
| Patrimonio netto | 5.709.804 | 5.657.222 | 5.547.545 | 5.628.597 |
| Totale pas. e netto riclass. | 17.453.359 | 17.796.921 | 18.036.020 | 23.693.241 |

Conto Economico scalare riclassificato

| CONTO ECONOMICO | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| + Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 5.057.379 | 5.913.824 | 5.025.709 | 4.863.536 |
| + Var. Rim. Prod. Corso lav. Semilav. Finiti | | | | |
| + Var. lav. Corso su ord. | | | | |
| + Incr. Imm. Per lav. Interni | | | | |
| + Altri ricavi e prov | 516.176 | 563.723 | 434.547 | 344.650 |
| Valore delle produzioni | 5.573.555 | 6.477.547 | 5.460.256 | 5.208.186 |
| - Costi per materie prime suss. Cons. e merce | -8.787 | -12.902 | -8.688 | -12.322 |
| +/- Var. Rim. Mat. Prime suss cons. e merce | 957 | -743.140 | -551 | 1.044 |
| - Costi per servizi | -3.116.470 | -3.064.818 | -2.732.533 | -2.569.659 |
| - Costi per god. Beni di terzi | -5.386 | -5.015 | -4.790 | -5.071 |
| Margine di Contribuzione (MdC) | 2.443.869 | 2.651.672 | 2.713.694 | 2.622.178 |
| - Costi del personale | -1.610.001 | -1.671.692 | -1.714.937 | -1.637.057 |
| - Oneri div. Di gestione | -170.561 | -205.502 | -250.325 | -272.090 |
| Margine Operativo Lordo (MoL) | 663.307 | 774.478 | 748.432 | 713.031 |
| - Ammort. Immob. Immateriali | -37.212 | -36.960 | -31.944 | -30.943 |
| - Ammort. Immob. Materiali | -372.110 | -364.280 | -359.557 | -354.160 |
| - Acc.ti e svalutazioni | -17.271 | -23.112 | -19.019 | -62.892 |
| Reddito Operativo | 236.714 | 350.126 | 337.912 | 265.036 |
| + Proventi finanziari | 2.895 | 8.925 | 8.863 | 12.627 |
| - Oneri finanziari | -120.379 | -180.503 | -136.209 | -138.752 |
| + Rivalutazioni | | | | |
| - Svalutazioni | | | | |
| + Proventi straordinari | | | | |
| - Oneri straordinari | | | | |
| Risultato Ante Imposte | 119.230 | 178.548 | 210.566 | 138.911 |
| +/- Imposte correnti anticipate e differite | -66.649 | -68.871 | -87.093 | -75.669 |
| Risultato Netto | 52.581 | 109.677 | 123.473 | 63.242 |

2.2.

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Stato Patrimoniale | | | | |
| **Margini** | | | | |
| Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. a breve) | 1.045.389 | 1.008.355 | 30.805 | 1.333.692 |
| Margine struttura (Cap. proprio – Immob. Nette) | -2.257.436 | -2.612.325 | -3.249.123 | -2.546.085 |
| Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti) | 1.050.221 | 1.012.230 | 777.820 | 2.081.492 |
| **Indici** | | | | |
| Indice di liquidità ((Disp. Liquide + Differite)/Pass. correnti) | 112,39% | 111,84% | 100,36% | 109,93% |
| Indice di disponibilità (Attività a breve / Pass. Correnti) | 112,45% | 111,89% | 109,19% | 115,49% |
| Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. Proprio / Attivo immobilizzato netto) | 71,67% | 68,41% | 63,06% | 68,85% |
| Indipendenza finanziaria (Cap. proprio / Tot. Attivo) | 32,71% | 31,79% | 30,76% | 23,76% |
| Leverage (Tot. Fonti finanziamento / Cap. Proprio)x100 | 2,02 | 2,11 | 2,18 | 3,09 |
| Conto Economico | | | | |
| **Margini** | | | | |
| Margine operativo lordo | 663.307 | 774.478 | 748.432 | 713.031 |
| Risultato operativo | 236.714 | 350.126 | 337.912 | 265.036 |
| **Indici** | | | | |
| Return on Equity (ROE) (Utile netto / Patrimonio netto) | 0,92% | 1,94% | 2,23% | 1,12% |
| Return on Investment (ROI) (Risultato operativo / Totale attivo) | 1,36% | 1,97% | 1,87% | 1,12% |
| Return on Sale (ROS) (Risultato operativo / Ricavi) | 4,68% | 5,92% | 6,72% | 5,45% |

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) | 0,89 | 1,05 | 0,91 | 0,86 |
| Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante / Tot. Attivo)*100 | 54,35% | 53,53% | 51,23% | 65,50% |
| PFN | 3.279.660 | 2.055.887 | 2.925.229 | 3.607.334 |
| NOPAT | 144.069 | 246.859 | 226.992 | 168.694 |
| Rapporto PFN/EBITDA | 4,94 | 2,65 | 3,91 | 5,06 |
| Rapporto PFN/NOPAT | 22,76 | 8,33 | 12,89 | 21,38 |
| Rapporto D/E (Debt/Equity) | 2,02 | 2,11 | 2,18 | 3,09 |
| Rapporto oneri finanziari su MOL | 0,18 | 0,23 | 0,18 | 0,19 |

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2021.

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 31/12/2021, 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 31/12/2021 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 29 luglio 2021 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2023:

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

Il Consiglio di amministrazione con Delibera n.18/2021 del 04 agosto 2021 ha attribuito le seguenti deleghe al Presidente Dott. Andrea Bertoncini:

- a. La gestione di rapporti istituzionali con i comuni appartenenti al LODE Lucchese, con gli altri Enti pubblici, con le associazioni di categoria, con i sindacati degli inquilini e con le organizzazioni territoriali dei sindacati dei lavoratori;
- b. Le funzioni di datore di Lavoro;
- c. Le assunzioni a tempo determinato e indeterminato nel rispetto delle procedure di legge e nell'ambito dell'organigramma aziendale e delle previsioni contenute nel budget annuale, la cui approvazione è competenza del consiglio di amministrazione;

- d. Le decisioni relative al personale in organico correlate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alle progressioni di carriera, alla concessione eventuale del part-time, alla contrattazione decentrata e alla gestione complessiva dei rapporti con il personale dipendente compresi eventuali provvedimenti disciplinari, approvazione congedi, aspettative, variazioni di orario, ferie delle figure apicali e quanto altro derivante dall'applicazione del CCNL;
- e. L'apertura, la gestione e la chiusura di conti correnti bancari, il perfezionamento di operazioni di scoperto di conto corrente, l'emissione e la girata per l'incasso di assegni bancari, la richiesta di emissione di assegni circolari, esigere e quietanzare qualunque somma e valore per qualsiasi titolo dovuti alla società;
- f. Disporre pagamenti in dipendenza dalle decisioni assunte dal consiglio di amministrazione e dal Presidente nell'ambito delle deleghe a lui attribuite e comunque il pagamento di imposte, tributi, tariffe pubbliche, contributi previdenziali assistenziali e quant'altro analogo senza alcun limite di importo;
- g. La decisione in merito al patrimonio di proprietà di ERP Lucca srl relativamente alla manutenzione e alla locazione e a tutte le operazioni che ne possono derivare quali ad esempio a titolo esemplificativo e non esaustivo avvio delle procedure di manutenzione del patrimonio, l'avvio delle procedure di sfratto con attribuzione del relativo incarico;
- h. L'assunzione di obbligazioni quali a titolo esemplificativo e non esaustivo acquisto di beni mobili, sostenimento di spese di funzionamento, affidamento di incarichi professionali, per un importo relativo al singolo provvedimento non superiore a € 40.000,00;
- i. L'assunzione di tutti gli atti gestionali previsti per il soggetto gestore dal contratto di servizio sottoscritto con i comuni nell'ambito LODE Lucchese anche nei confronti di autogestioni e condomini disponendo i relativi pagamenti senza limiti di importo, tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;
 - ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;
 - iii. Gestione delle attività correlate al recupero della morosità anche mediante il ricorso a consulenze esterne, società di recupero crediti eccetera;
 - iv. Sottoscrizione atti di vendita, di quietanza, e di estinzione di diritti di prelazione, cancellazione di ipoteche del patrimonio dei comuni in forza di normative vigenti che ne disciplinano le modalità. Sono inclusi gli atti di cancellazione di ipoteche relativi a contratti di vendita di alloggi effettuati da IACP-ATER, al termine del pagamento rateale a suo tempo concordato;
- j. L'assunzione di tutti gli atti gestionali a carico di ERP Lucca srl in attuazione del contratto di servizio sottoscritto tra la società e il comune di Lucca in data 11 giugno 2018 ad oggetto la gestione e la realizzazione dell'intervento denominato "*Quartieri Social - S. Concordio S. Vito*" tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;

- ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;
- k. Nominare procuratori speciali per singoli atti o categoria di atti nei limiti dei poteri conferiti con la delega;

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

L'organo di controllo è costituito da un collegio sindacale nominato con delibera assembleare in data 20 maggio 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 31/12/2021 è la seguente:

| Livello | numero |
|----------------------------|------------------|
| dirigente | 1 |
| A | 9 |
| B | 24 |
| C | 2 |
| Tempo indeterminato | Totale 36 |
| 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 30/9/2021 non rilevando posizioni lavorative eccedenti.

6. **VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2021**

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:

| Indicatori della Crisi (L) * | |
|---|---------|
| Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri fin./Ricavi) | 2,38% |
| Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti) | 48,62% |
| Indice di ritorno liquido dell'attivo (Att. Breve/Pass. Breve) | 112,45% |
| Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo) | 2,75% |
| Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev/Attivo) | 0,37% |

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

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 | |

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <p>La Società ha adottato - Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

Lucca, 14 aprile 2022

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

Dott. Andrea Bertoncini

