

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 02 maggio 2023

In data 02 maggio 2023, 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 31/12/2022.**

Il Dott. Andrea Bertoncini, Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., assume la presidenza dell'Assemblea, ai sensi dell'art.9 dello Statuto e viene designata Segretaria, Barbara Gonnella, dipendente di ERP Lucca srl.

Risultano presenti:

			P.	A.	%	Per delega
1	Comune di Lucca	Giovanni Minniti	X		23,43	X
2	Comune di Altopascio	Valentina Bernardini	X		2,53	X
3	Comune di Bagni di Lucca	Maria Barsellotti	X		1,27	X
4	Comune di Barga	Sabrina Giannotti	X		1,89	X
5	Comune di Borgo a Mozzano	_____		X	1,41	
6	Comune di Camaiore	Anna Graziani	X		6,76	X
7	Comune di Camporgiano	_____		X	0,66	
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	Andrea Carrari	X		0,78	X
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli	_____		X	0,33	
14	Comune di Forte dei Marmi	Enrico Ghiselli	X		2,62	X
15	Comune di Fosciandora	Andrea Carrari	X		0,10	X
16	Comune di Galliciano	Silvia Lucchesi	X		1,07	
17	Comune di Massarosa	Alberta Puccetti	X		4,47	X
18	Comune di Minucciano	Andrea Carrari	X		0,58	X
19	Comune di Molazzana	Lucia Biagioni	X		0,26	X
20	Comune di Montecarlo	_____		X	0,89	
21	Comune di Pescaglia	_____		X	0,74	
22	Comune di Piazza al Serchio	Andrea Carrari	X		0,74	
23	Comune di Pietrasanta	_____		X	7,35	
24	Comune di Pieve Fosciana	_____		X	0,74	
25	Comune di Porcari	Michele Adorni	X		1,60	X
26	Comune di S. Romano Garf.na	_____		X	0,38	
27	Comune di Seravezza	Stefano Pellegrini	X		4,81	X
28	Comune di Sillano Giuncugnano	_____		X	0,25	
29	Comune di Stazzema	_____		X	0,96	
30	Comune di Vagli Sotto	Giovanni Lodovici	X		0,60	
31	Comune di Viareggio	Sara Grilli	X		19,93	X
32	Comune di Villa Basilica	_____		X	0,54	
33	Comune di Villa Collemandina	_____		X	0,22	
TOTALI			<u>21</u>	<u>12</u>	<u>85,53</u>	<u>19</u>

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

Risultano presenti tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione fatta eccezione della Vice Presidente Patrizia Stranieri.

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

...Omissis...

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

### **Delibera n. 1/2023**

#### **Oggetto: Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 - Determinazioni**

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Bertoncini Andrea, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2022 e approvato con delibera n.12 del C.d.A in data 31 marzo 2023.

Dà comunicazione del fatto che il bilancio chiude con un utile di euro 557.592,06 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di euro 27.879,60 a Riserva Legale e la somma residua di euro 529.712,46 a Riserva straordinaria.

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio 2022 consta di 44 pagine, e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa al bilancio d'esercizio.

La relazione del Collegio Sindacale e la Relazione sul Governo Societario ex art. 6, co.4, D.lgs n. 175/2016, unitamente al Bilancio d'esercizio 2022, vengono allegati alla presente delibera, costituendone parte integrante e sostanziale.

...Omissis...

Al termine degli interventi il Presidente, Andrea Bertoncini pone in votazione, per alzata di mano, l'approvazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. con voti favorevoli n. 21 su 21 presenti corrispondenti al 85,53% del capitale sociale,

#### **Delibera**

Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022 con un utile di euro 557.592,06 e propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di euro 27.879,60 a Riserva Legale e la somma residua di euro 529.712,46 a Riserva straordinaria.

\* \* \* \* \*

Lucca, 2 maggio 2023

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



**E.R.P. LUCCA S.R.L.****Bilancio di esercizio al 31-12-2022**

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

# Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	681.375	708.825
II - Immobilizzazioni materiali	8.658.836	8.977.212
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.733	3.733
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>9.343.944</b>	<b>9.689.770</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	4.541	4.832
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.802.005	4.601.629
esigibili oltre l'esercizio successivo	271.094	281.495
imposte anticipate	165.819	224.270
<b>Totale crediti</b>	<b>5.238.918</b>	<b>5.107.394</b>
IV - Disponibilità liquide	5.966.277	4.387.736
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>11.209.736</b>	<b>9.499.962</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>350.421</b>	<b>267.651</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>20.904.101</b>	<b>19.457.383</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
III - Riserve di rivalutazione	375.910	375.910
IV - Riserva legale	31.866	29.237
VI - Altre riserve	3.292.028	3.242.076
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	557.592	52.581
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>6.267.396</b>	<b>5.709.804</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	<b>479.979</b>	<b>210.368</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>626.754</b>	<b>559.714</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.252.730	8.335.617
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.227.235	2.537.575
<b>Totale debiti</b>	<b>11.479.965</b>	<b>10.873.192</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>2.050.007</b>	<b>2.104.305</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>20.904.101</b>	<b>19.457.383</b>

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.021.052	5.057.379
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	611
altri	1.160.940	515.565
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.160.940</b>	<b>516.176</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.181.992</b>	<b>5.573.555</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.394	8.787
7) per servizi	737.388	3.116.470
8) per godimento di beni di terzi	3.889	5.386
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.156.423	1.074.761
b) oneri sociali	356.122	334.169
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	236.107	201.071
c) trattamento di fine rapporto	131.622	100.206
d) trattamento di quiescenza e simili	17.105	11.942
e) altri costi	87.380	88.923
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.748.652</b>	<b>1.610.001</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	410.402	409.322
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	35.712	37.212
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	374.690	372.110
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	21.854	17.271
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>432.256</b>	<b>426.593</b>
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	291	(957)
12) accantonamenti per rischi	291.485	-
14) oneri diversi di gestione	180.932	170.561
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.401.287</b>	<b>5.336.841</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>780.705</b>	<b>236.714</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9.765	2.895
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>9.765</b>	<b>2.895</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>9.765</b>	<b>2.895</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	111.124	120.379
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>111.124</b>	<b>120.379</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(101.359)</b>	<b>(117.484)</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>679.346</b>	<b>119.230</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	65.561	68.936
imposte differite e anticipate	56.193	(2.287)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>121.754</b>	<b>66.649</b>

---

21) Utile (perdita) dell'esercizio	557.592	52.581
------------------------------------	---------	--------

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

## 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 2022 (gestione dal 01/01/2022 al 31/12/2022) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 557.592,06 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 121.753,32.

L'incremento dell'utile rispetto alla media degli anni precedenti è influenzato dalla sopravvenienza attiva relativa allo storno del fondo svalutazione crediti di euro 895.123,83 correlato alla vicenda del dissesto del comune di Viareggio che si è risolta con l'incasso da parte della Vostra società dell'intero credito vantato, come peraltro meglio specificato nel proseguo della presente nota.

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 2022 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 LUCCHESE nel rispetto del contratto di servizio sottoscritto con i comuni soci, le attività previste all'art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto Sociale.

In particolare si evidenzia che:

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

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

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

#### a. Struttura organizzativa

Con riferimento al personale dipendente la politica del Consiglio di Amministrazione, al fine di tutelare il buon funzionamento della società, è stata quella di salvaguardare la dotazione organica garantendo un sostanziale equilibrio tra pensionamenti e nuove assunzioni; di fatto a fronte di un pensionamento avvenuto nel corso del 2022 la società ha fatto 1 nuova assunzione.

#### b. Quartieri Social

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

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

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

La situazione alla fine del 2022 è la seguente:

1. Impianti sportivi scuole Chelini – intervento ultimato e collaudato.
2. Ex distretto di via Giorgini – intervento ultimato e collaudato.
3. Parrocchia di San Vito Recupero – intervento concluso e collaudato.
4. Piste ciclabili San Vito – intervento ultimato, in corso di definizione gli atti di collaudo.



5. Riqualficazione piazzale Ariosto – La situazione epidemiologica in corso ha modificato l'approccio esecutivo del cantiere; la ditta esecutrice ha infatti proposto di modificare l'ordine di ristrutturazione dei fabbricati, partendo dal fabbricato "C".

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, estremamente invasive che, 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 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 dei nuclei familiari iniziate anche negli altri due fabbricati oggetto di intervento, è stato possibile procedere alle stesse indagini anche su questi edifici verificando una condizione strutturale migliore rispetto a quella del blocco "C" tale da giustificare la prosecuzione dell'intervento di ristrutturazione seppur apportando alcune varianti rispetto a quanto originariamente previsto.

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 2023 e una volta acquisiti i dati tecnici economici per la rimodulazione sia del Quadro Tecnico Economico che del cronoprogramma delle lavorazioni, dovremo procedere alla presentazione del nuovo progetto al Comune di Lucca e ai condomini interessati e alla richiesta delle necessarie autorizzazioni al gruppo di monitoraggio presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

6. Riqualficazione Area ex GESAM – dopo un avvio molto difficoltoso l'impresa esecutrice sta procedendo in modo spedito all'ultimazione della struttura. Alla fine del 2022 la struttura e le opere edili sono in fase di ultimazione, rimangono da eseguire le finiture e la realizzazione degli impianti.

7. Aree a verde di San Concordio – intervento ultimato, in corso di definizione gli atti di collaudo.

8. Piste ciclabili San Concordio – intervento ultimato e collaudato.

#### c. Morosità

Nel corso dell'anno 2022 gli uffici hanno continuato a sollecitare il pagamento agli inquilini morosi proponendo piani di rientro in conformità alle indicazioni fornite dal LODE Lucchese; l'attività svolta ha determinato una riduzione della morosità sull'emesso dell'anno per gli alloggi/fondi di edilizia agevolata di proprietà della Società, mentre per gli alloggi di proprietà dei Comuni si evidenzia un incremento della morosità sul quale ha inciso sia l'aumento dei canoni di locazione dovuto al loro ricalcolo, che viene effettuato tutti gli anni pari, con conseguente aumento delle emissioni, che l'incremento delle spese condominiali riaddebitate in bolletta agli inquilini (pari a circa euro 68.000,00).

#### 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%
- morosità anno 2022 sull'emesso dell'anno 25,3%

#### ALLOGGI/FONDI DI EDILIZIA AGEVOLATA

- morosità anno 2019 sull'emesso dell'anno 23,19%
- morosità anno 2020 sull'emesso dell'anno 23,73%
- morosità anno 2021 sull'emesso dell'anno 22,33%
- morosità anno 2022 sull'emesso dell'anno 21,30%

Per quanto riguarda il recupero della morosità degli anni precedenti, calcolata su tutte le voci emesse, segnaliamo per gli alloggi di proprietà Comunale, una riduzione del pagato nel 2022 rispetto al 2021, che era risultato eccezionalmente positivo. L'andamento del pagato si è riallineato con il trend già manifestato nel biennio 2019-2020. Per gli alloggi/fondi di edilizia agevolata si evidenzia un incremento del recupero rispetto all'anno precedente:

#### 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
- incassato nel 2022 su importi non pagati negli anni precedenti € 963.616,19

#### ALLOGGI/FONDI DI EDILIZIA AGEVOLATA

- incassato nel 2019 su importi non pagati negli anni precedenti € 100.515,05
- incassato nel 2020 su importi non pagati negli anni precedenti € 83.147,11
- incassato nel 2021 su importi non pagati negli anni precedenti € 75.377,11
- incassato nel 2022 su importi non pagati negli anni precedenti € 108.951,97

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

- incremento morosità nel 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%
- incremento morosità nel 2022 su totale morosità al 31.12.2022 6,75%

Per quanto riguarda invece l'andamento della morosità complessiva per gli alloggi/fondi di proprietà ERP Lucca rapportata al totale della morosità, si nota quanto segue:

- incremento morosità nel 2020 su totale morosità al 31.12.2020 10,52%
- incremento morosità nel 2021 su totale morosità al 31.12.2021 10,76%
- decremento morosità nel 2022 su totale morosità al 31.12.2022 -2,34%

Segnaliamo che il decremento della morosità è dovuto, oltre che ad un aumento del pagato, che da solo avrebbe portato ad una percentuale di incremento del 6,88% contro il 10% degli anni precedenti, anche alla cancellazione di due crediti per i quali è stata fatta una valutazione in merito alla esigibilità dai legali della società.

Per il periodo 2015-2022 a fronte di un emesso di Euro 40.537.295,14 abbiamo avuto riscossioni a tutto il 2022 di Euro 35.461.549,79 con una morosità totale di Euro 5.075.745,35 (pari al 12,52%).

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

#### TAB. A)

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2015	4.776.627,74	3.623.140,22	790.863,11	362.624,41	7.59
2016	4.920.671,87	3.727.899,19	742.876,51	449.896,17	9.14
2017	4.739.853,04	3.675.402,35	611.506,78	452.943,91	9.56
2018	4.825.062,02	3.829.708,57	575.435,51	419.917,94	8.7
2019	5.026.163,28	3.848.143,25	615.360,68	562.659,35	11.19
2020	5.382.880,93	4.034.151,00	655.929,12	692.800,81	12.87
2021	5.369.296,63	4.137.104,12	481.665,16	750.527,35	13.98
2022	5.496.739,63	4.112.364,22		1.384.375,41	25.19

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 2022 di Euro 42.981.281,28 con una morosità totale di Euro 1.709.489,04 (pari al 3,83%), che si riferisce, per la maggior parte, a utenti cessati dalla locazione e la cui morosità risulta difficilmente recuperabile.

## TAB. B)

ANNO	EMESSO	INCASSATO NELL'ANNO	INCASSATO NEGLI ANNI SUCCESSIVI	MOROSITÀ RESIDUA	%
2004	2.761.095,33	2.188.436,09	527.570,99	45.088,25	1.63
2005	3.813.539,76	3.114.058,85	615.753,92	83.726,99	2.20
2006	3.982.404,89	3.233.342,55	641.963,59	107.098,75	2.69
2007	3.927.414,50	3.226.344,82	566.377,06	134.692,62	3.43
2008	4.221.769,47	3.413.711,34	671.686,99	136.371,14	3.23
2009	4.306.328,23	3.407.503,89	734.789,08	164.035,26	3.81
2010	4.408.109,75	3.622.852,46	629.877,79	155.379,50	3.52
2011	4.227.621,78	3.446.656,64	606.878,73	174.086,41	4.12
2012	4.308.507,26	3.481.302,96	629.296,54	197.907,76	4.59
2013	4.272.383,38	3.401.806,44	627.587,47	242.989,47	5.69
2014	4.461.595,97	3.563.553,61	629.929,46	268.112,90	6.01

**d. Rapporti con Organismo Straordinario di Liquidazione del Comune di Viareggio**

Relativamente al credito nei confronti del Comune di Viareggio nel corso del 2022 la procedura dell'organismo straordinario di Liquidazione si è conclusa; la gestione dei residui attivi e passivi verso Erp Lucca Srl che non ha accettato la proposta transattiva fatta dall'OSL, è tornata nella competenza del Comune di Viareggio che nel corso del 2022 ha pagato alla Vostra società la somma di euro 1.609.366,18 di cui 662.099,50 mediante compensazione di somme incassate da Erp Lucca Srl per conto del comune di Viareggio e non riversate al comune stesso.

Rimane ancora da incassare la somma di euro 180.733,17 che, da informazioni rese dai responsabili del comune, sono in fase di liquidazione.

**e. 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, trattandosi di entrate di natura vincolata per legge, di procedere ad una gestione separata dei residui attivi e passivi. Il comune di Massarosa ha condiviso la lettura fornita da ERP Lucca srl e ha predisposto la documentazione propedeutica alla liquidazione delle somme dovute alla Vostra società che è avvenuta nel mese di gennaio 2023.

**f. Avanzamento Lavori Manutenzione straordinaria – alloggi di risulta**

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;

annualità 2021 lotto 2 € 781.578,55 – Sono stati conclusi tutti i lavori relativi agli alloggi finanziati, con la restituzione nella disponibilità dei comuni proprietari di 46 alloggi;

annualità 2022 lotto 3 € 795.508,02 – Sono state completate le progettazioni e al momento della stesura del presente bilancio i lavori sono stati tutti affidati alle ditte aggiudicatrici;

Finanziamento L.80 – la manutenzione straordinaria di Camaiore via Pilo si è conclusa nel mese di luglio 2022;

Finanziamento L.80 – la manutenzione straordinaria di Capannori via per San Gennaro si è conclusa nel mese di aprile 2022;

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n. 81 alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro 1.133.896,73.

**g. Interventi finanziati dal fondo complementare al PNRR - “sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica”**

Il governo Italiano con decreto legge n.59/2021 convertito con modificazioni dalla legge n.101/2021, “Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti” ha destinato al programma “Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” 2 miliardi di euro e con successivo D.P.C.M. del 15 settembre 2021 ha assegnato alla Regione Toscana, per le finalità individuate nella norma, € 93.466.353,62.

Successivamente la Giunta regionale con deliberazione n. 1133 del 28 ottobre 2021 ha quantificato in € 7.515.108,19 le risorse a disposizione del LODE Lucchese per migliorare l'efficienza energetica e sismica del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica subordinando l'assegnazione di tale finanziamento alla presentazione degli interventi individuati sul territorio approvati dalla conferenza LODE.

In tale contesto i comuni della provincia, in un primo momento hanno deliberato le indicazioni operative da seguire per la redazione di un elenco di interventi di efficientamento energetico, di razionalizzazione e frazionamento degli spazi, di miglioramento delle aree verdi e di adeguamento sismico su patrimonio erp e, successivamente, con delibera 18/2021, hanno approvato gli elenchi elaborati da ERP Lucca srl sulla base delle indicazioni fornite dal LODE che, successivamente, sono stati approvati anche dalla Regione Toscana.

Nel corso del mese di settembre il presidente del consiglio di Amministrazione ha proceduto ad approvare i progetti definitivi/esecutivi al fine di predisporre tutti gli atti propedeutici all'indizione delle rispettive gare di appalto che sono state tutte pubblicate nel mese di dicembre 2023.

Nei primi mesi del 2023 le operazioni di gara si sono concluse e sono state individuate tutte le ditte aggiudicatrici.

#### **h. Lavori di manutenzione delle facciate della sede di ERP Lucca srl**

Gli interventi di efficientamento energetico quali la sostituzione degli infissi, la coibentazione della copertura e il montaggio di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica previsti nel 2022, sono stati procrastinati ad un altro momento in considerazione dell'aumento dei prezzi del materiale del settore e la difficoltà di reperire il materiale necessario alla loro realizzazione.

#### **i. Attività servizio UTENZA**

Nel corso del 2022 il servizio utenza ha provveduto all'inserimento e alla presa in carico, attraverso la registrazione nell'anagrafe dell'utenza, di 83 nuovi nuclei assegnatari e 24 mobilità con conseguente ricalcolo canone, stipula e registrazione del contratto di locazione, predisposizione kit consegna chiavi e a processare tutte le pratiche di ordinaria amministrazione che fanno capo a questo servizio, fra le quali si segnalano:

- n. 68 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 richieste di utilizzo autorizzato (art. 14 comma 9 L.R. 2/2019), con conseguente istruttoria per verifica requisiti, aggiornamento gestionale e successiva stipula nuovo contratto;
- n. 898 proroghe contratti di locazione; n. 46 risoluzioni di contratti di locazione,
- n. 42 pratiche di ospitalità temporanea (28 autorizzate e 14 negate);
- n. 80 procedimenti di inserimento di nuovi componenti nel nucleo familiare (52 accettati e 28 negati);
- n. 155 procedimenti di istanze di ricalcolo canone in seguito a richiesta di riduzione affitto presentate dagli assegnatari (di cui 27 istanze di ricalcolo anticipato canone);
- n.11 pratiche di richiesta riconsegna chiavi per assenza di titolarità al subentro nell'assegnazione con recupero di 8 alloggi.

Nel corso del 2022 si è conclusa l'attività di controllo delle autocertificazioni relative alla situazione reddituale dell'anno 2018 con la verifica di tutte le difformità superiori a € 1.000,00 rispetto al dato messo a disposizione di ERP Lucca srl dall'Agenzia delle Entrate; queste verifiche che hanno consentito di processare ulteriori 163 autocertificazioni rispetto a quelle già verificate nel corso del 2021.

Sono state inoltre verificate:

- le autocertificazioni dei nuclei che nel corso dell'anno 2021 avevano richiesto una riduzione del canone di locazione (ricalcolo ordinario). Rispetto alle 100 richieste, 40 sono risultate difformi per un importo superiore a € 1.000,00 e per 32 è stato ricalcolato il canone con i relativi arretrati;
- le istanze di ricalcolo anticipato canone "presunto 2021" per quei nuclei familiari che nel corso del 2021 avevano richiesto una riduzione del canone per una delle motivazioni declinate dall'art. 14 comma 3 L.R.T. 2/2019. Rispetto alle 20 istanze di ricalcolo anticipato canone ricevute 6 sono risultate difformi e per 4 è stato ricalcolato il canone con i relativi arretrati;

Altro controllo previsto dalla normativa è quello relativo alla verifica della permanenza dei requisiti di assegnazione.

Questo controllo avviene:

- attraverso la verifica delle certificazioni ISEE acquisita direttamente dall'INPS, dalla quale è emerso:

- 362 nuclei familiari che non hanno presentato Isee 2021;

- 19 nuclei familiari con Isee 2021 superiore a € 36.151,98;

- 56 nuclei familiari in possesso di unità immobiliari di valore superiore ai limiti previsti dalla L.R.T. 2/2019;

- 37 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare superiore a € 75.000;

- 38 nuclei familiari con valore patrimonio mobiliare e immobiliare superiore ad € 100.000,00;

- 81 nuclei familiari con autoveicoli con potenza superiore a kw 80, immatricolati nei cinque anni precedenti l'accertamento e acquistati in data successiva alla entrata in vigore della L.R. 2/2019;

- attraverso la verifica dei dati anagrafici e di residenza effettiva svolti consultando le banche dati dell'anagrafe comunale e/o tramite accertamenti da parte della polizia municipale (47).

Al termine dei controlli ERP Lucca srl ha comunicato ai dirigenti degli uffici casa l'elenco dei nuclei familiari che ricadono nelle fattispecie per le quali la normativa prevede la decadenza del titolo di assegnazione dell'alloggio (o eventuali occupazioni senza titolo) questo al fine di permettere alle amministrazioni comunali di avviare il procedimento di decadenza causa la perdita dei requisiti necessari per la permanenza in un alloggio di edilizia sovvenzionata (o avvio procedimento per il rilascio di alloggi occupati senza titolo).

Attraverso le certificazioni ISEE l'ufficio ha verificato la corrispondenza della composizione dei nuclei familiari mettendo a confronto la composizione del nucleo familiare presente in Isee, nel gestionale della società e nella rispettiva anagrafe comunale. Rispetto ai 264 casi di difformità rilevati sono rimaste aperte 23 situazioni.

#### **j. 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.

Alla fine di tutte le procedure avviate dai 12 promotori iniziali che avevano formulato una proposta per 32 dei 35 lotti messi a bando dalla società solo un promotore aveva presentato un progetto preliminare completo che il CDA di ERP Lucca srl, con delibera 23/2021 ha approvato ai sensi dell'art. 183 c. 15 e c. 16 del Codice autorizzando contestualmente gli uffici a predisporre tutti gli atti propedeutici per la pubblicazione della gara d'appalto.

Alla scadenza della gara, anche in considerazione della richiesta formulata dal consiglio di amministrazione della vostra società di una garanzia specifica nel caso in cui i concessionari avessero deciso di richiedere la cessione del credito maturato al 30% e al 60% delle lavorazioni, non abbiamo potuto procedere all'aggiudicazione della gara in mancanza di una offerta valida; successivamente gli uffici hanno quindi proceduto a richiedere ed ottenere l'incasso dell'importo che il promotore aveva messo a garanzia della presentazione di un'offerta valida, pari a circa 80.000 €.

**k. 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 richiesto alla nostra società di procedere a tentare una mediazione con l'istituto di credito, tentativo che si è svolto a settembre 2022 con esito negativo.

**l. 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 dovuto 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.

Al termine del necessario approfondimento fatto in collaborazione con uno studio legale per definire il comportamento da seguire per adeguare quanto fatto negli anni 2019-2020-2021 a quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta all'interpello, è stata avviata una proficua interlocuzione con l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, con il quale abbiamo concluso la vicenda nel seguente modo:

per gli anni dal 2018 al 2021 presentazione di un ravvedimento con sanzione unica per omessa fatturazione in quanto il nostro comportamento non ha inciso sulla determinazione del tributo senza procedere alla rifatturazione ai comuni;

per l'anno 2022 fatturazione ai comuni come da indicazione dell'interpello.

Alla fine del 2022 tutto il sistema contabile della vostra società è stato correttamente adeguato alle indicazioni impartite dall'Agenzia delle Entrate.

**m. Patrimonio – Locazione alloggi di edilizia agevolata di proprietà della società**

In seguito alla necessità di affittare alloggi di edilizia agevolata rimasti sfitti, il consiglio di Amministrazione di ERP Lucca srl ha provveduto ad approvare un bando che successivamente è stato pubblicato nel mese di aprile 2022.

Alla scadenza del bando una sola famiglia era risultata in graduatoria a fronte di 12 alloggi disponibili, il consiglio di amministrazione ha deliberato quindi la modifica di alcuni parametri di accesso pubblicando un nuovo bando nel mese di luglio 2022.

Al termine dell'iter conseguente con pubblicazione della graduatoria provvisoria, analisi dei ricorsi e pubblicazione della graduatoria definitiva, i nuclei familiari che risultano possedere i requisiti per l'accesso alla locazione degli alloggi risultano 32 e al momento della stesura del bilancio l'ufficio patrimonio della vostra società ha già consegnato le chiavi degli appartamenti a 5 famiglie in posizione utile in graduatoria.

#### **n. Rinnovo della Convenzione di Servizio**

Il L.O.D.E. Lucchese, con Delibera n.17/2021, ha deciso, all'unanimità dei presenti, di rinnovare la convenzione di servizio con la vostra società per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica per ulteriori 5 anni, confermando le condizioni economiche contenute nel precedente convenzionamento, scaduto il 31.12.2021.

Successivamente a tale deliberazione i comuni hanno proceduto ad inviare a ERP Lucca srl gli atti con i quali i singoli enti hanno dato atto della opportunità di procedere al rinnovo del contratto di servizio entro la scadenza del termine originariamente indicato "riferito all'intero contenuto del precedente atto e a tutte le sue condizioni" in attuazione di quanto previsto dall'art. 17 della convenzione in essere.

La sottoscrizione del nuovo convenzionamento è avvenuta il 17 ottobre 2022

#### **o. Concessione d'uso centro civico di San Vito**

La vostra Società è proprietario di un immobile in Lucca San Vito Via Giorgini 22 con destinazione urbanistica sociale, sfitto dall'anno 2016, che necessitava di ingenti ed onerosi lavori di ristrutturazione.

Il Comune di Lucca ha espresso la volontà di investire sulla struttura con lo scopo di realizzare un centro per le attività socio – culturali; un intervento da circa 800.000,00 euro, in una zona di importanza strategica per l'edilizia residenziale pubblica per densità di alloggi e per problematiche sociali connesse all'assenza di un tessuto urbano adeguato con una ricaduta molto positiva su tutta l'azione svolta dal Soggetto Gestore in termini di miglioramento della qualità della vita degli inquilini, del rapporto con l'abitare e dell'andamento della morosità.

Il Consiglio di Amministrazione di ERP Lucca srl con Delibera n. 64 del 24 agosto 2016 ha approvato la partecipazione al progetto "Quartieri Social San Concordio e San Vito" presentato dal Comune di Lucca relativo alla ristrutturazione dell'immobile posto in Via Giorgini finanziata da fondi comunali e da fondi messi a disposizione dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e, contestualmente, ha approvato lo schema di protocollo di intesa tra il Comune di Lucca e Erp Lucca Srl con il quale la Vostra società si è impegnata a dare in comodato d'uso gratuito al Comune stesso, per un periodo di 20 anni dal termine della ristrutturazione, lo stesso immobile.

Nel mese di dicembre 2022 ERP Lucca srl, a collaudo dei lavori effettuato, ha sottoscritto il comodato d'uso gratuito con il comune di Lucca della durata di 20 anni.

#### **p. Regolamento di Utenza**

Il testo dell'attuale Regolamento di utenza, emanato in attuazione dell'art. 16 della Legge Regionale Toscana 20/12/1996 n. 96, venne approvato dalla Giunta Regionale Toscana con Deliberazione n. 608 del 15/06/1998 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 15/07/1998.

Questo strumento disciplina il rapporto tra gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed il Soggetto Gestore, in termini di diritti ed obblighi, di competenza delle spese, specificando inoltre le cause di cessazione del contratto, sanzioni e responsabilità.

Nel corso del 2022 gli Uffici di ERP Lucca srl hanno lavorato alla revisione e completa rivisitazione di questo strumento che ha preventivamente ottenuto l'approvazione da parte delle rappresentanze dei Sindacati degli inquilini.

Al termine di questo lavoro ERP Lucca srl ha trasmesso il documento al LODE Lucchese per i successivi adempimenti.

## **Principi di redazione**

## **Principi di redazione**

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

In particolare:

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

Si precisa inoltre che:

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

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

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

## **Criteri di formazione**

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

## **Criteri di valutazione applicati**

### **Criteri di valutazione**

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

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

Come già detto nel paragrafo "Principi di redazione" la valutazione è stata fatta nel presupposto della continuità aziendale, nella considerazione che l'attività della vostra società nell'anno 2022 non è stata influenzata dalle problematiche correlate alla pandemia da covid 2019 e del fatto che il contratto di servizio è stati rinnovato nel 2021 fino al 31 dicembre 2026.

La nozione di continuità aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e di generare correlati flussi finanziari nei 12 mesi dalla data di chiusura del Bilancio di Esercizio; al riguardo il consiglio di amministrazione della Vostra società nella seduta del 29 dicembre 2022 ha provveduto ad aggiornare l'organigramma aziendale, ad approvare il funzionigramma aziendale nel quale viene evidenziato il ruolo di ciascun collaboratore nella gestione della società, il budget



economico relativo all'anno 2023 e il budget di tesoreria a dodici mesi dal quale è emersa la capacità della vostra società di fare fronte ai pagamenti entro i termini di legge.

Con riferimento all'anno 2022 la società ha approvato il bilancio semestrale redatto con i criteri del bilancio annuale e l'amministratore delegato con la periodicità prevista dall'art. 2481 del codice civile ha documentato il consiglio delle attività svolte nei sei mesi precedenti.

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

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

I contributi in conto impianti che la vostra società ha ricevuto nel corso degli anni 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.

### Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Per quanto riguarda le competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie, trattandosi di commesse pluriennali e di durata superiore ai 12 mesi, in conformità a quanto previsto dall'OIC 23 è stato utilizzato il criterio della percentuale di completamento con rilevazione del ricavo a conto economico dal momento che l'attività è di fatto accettata dalla Regione Toscana.

Con riferimento ai finanziamenti regionali di manutenzione straordinaria/recupero/nuova edificazione è stato utilizzato un criterio di maturazione del 50% dell'importo afferente alle competenze tecniche riconosciute dalla Regione Toscana all'approvazione della progettazione e il restante 50% di competenza della Direzione Lavori in percentuale rispetto allo stato avanzamento lavori.

Per la remunerazione dell'attività tecnica svolta dalla società per gli interventi di cui al PNC (DPCM 15 settembre 2021) la somma forfettaria riconosciuta a ERP Lucca srl è pari al 12% degli importi posti a base di gara; rispetto alle fattispecie progettuali solitamente affrontate per questi interventi, in considerazione del fatto che si tratta di progettazione semplificata, con elaborati e rilievi molto ridotti rispetto agli standard normali e visto che la direzione lavori risulta particolarmente onerosa interessando 300 alloggi circa distribuiti su tutto il territorio provinciale, è stata stimata una diversa suddivisione della percentuale maturata per progettazione e direzione lavori solitamente considerata: alla progettazione è stato attribuito un peso pari al 25% del totale delle competenze tecniche e alla Direzione Lavori/Collauda la parte rimanente pari al 75%.

### Imposte sul reddito

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

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

Il carico fiscale dell'esercizio è stato calcolato applicando:

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

### Informazioni relative all'attività di riscossione effettuata per conto di terzi

a. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2022

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie dovute dall'aprile 2004 al dicembre 2022

COMUNI	EMESSO dal 1/4/2004 al 31/12/2021	MOROSITA'	%
Altopascio	2.466.393,43	95.279,14	3,86%
Bagni Di Lucca	403.461,97	31.163,24	7,72%
Barga	995.780,70	44.980,43	4,52%
Borgo A Mozzano	781.147,30	11.015,69	1,41%
Camaiore	4.132.419,89	296.554,22	7,18%
Camporgiano	557.756,28	25.423,71	4,56%
Capannori	5.384.828,26	510.663,55	9,48%

Careggine	96.461,89	468,06	0,49%
Castelnuovo G.na	2.141.065,31	62.610,22	2,92%
Castiglione G.na	176.762,60	873,84	0,49%
Coreglia	189.682,64	27.993,12	14,76%
Forte Dei Marmi	3.429.308,68	225.193,13	6,57%
Fosciandora	6.790,40	40,00	0,59%
Galliciano	722.645,04	53.068,32	7,34%
Lucca	20.458.446,32	1.779.324,40	8,70%
Massarosa	1.860.507,25	64.950,49	3,49%
Minucciano	215.701,86	15.606,17	7,24%
Molazzana	229.050,14	10.320,12	4,51%
Montecarlo	660.232,09	33.362,65	5,05%
Pescaglia	432.233,67	39.704,68	9,19%
Piazza Al Serchio	779.249,05	26.717,83	3,43%
Pietrasanta	6.081.755,16	447.394,65	7,36%
Pieve Fosciana	500.868,62	38.523,17	7,69%
Porcari	1.236.414,05	68.104,52	5,51%
San Romano	139.321,41	15.161,67	10,88%
Seravezza	4.709.525,63	211.210,84	4,48%
Stazzema	947.137,77	35.187,95	3,72%
Vagli Di Sotto	669.061,22	27.770,29	4,15%
Viareggio	23.257.105,59	2.558.637,44	11,00%
Villa Basilica	502.591,33	9.424,09	1,88%
Villa Collemandina	73.474,93	167,29	0,23%
Fabbriche Di Vergemoli	496.071,00	13.959,26	2,81%
Sillano Giuncugnano	164.619,54	3.107,99	1,89%

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 56.333,96;

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 2022

i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2022 euro 65.552,02;

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 2022 euro 23.210,19;

## Nota integrativa abbreviata, attivo

### Stato Patrimoniale

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

## Immobilizzazioni

### Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	876.392	12.946.483	3.733	13.826.608
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	167.567	3.969.271		4.136.838
<b>Valore di bilancio</b>	708.825	8.977.212	3.733	9.689.770
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	35.712	374.690		410.402
<b>Altre variazioni</b>	8.262	56.314	-	64.576
<b>Totale variazioni</b>	(27.450)	(318.376)	-	(345.826)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	884.654	13.002.797	-	13.887.451
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	203.279	4.343.961		4.547.240
<b>Valore di bilancio</b>	681.375	8.658.836	3.733	9.343.944

### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali costituite dalle "LICENZE D'USO", dalle "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI" e dalle IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI C /ACCONTI" sono state inserite in accordo e con il consenso del Collegio Sindacale.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	22.942	853.450	876.392
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	19.203	148.364	167.567
<b>Valore di bilancio</b>	3.739	705.086	708.825
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	3.706	32.006	35.712
<b>Altre variazioni</b>	8.262	-	8.262
<b>Totale variazioni</b>	4.556	(32.006)	(27.450)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	31.204	853.450	884.654
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	22.909	180.370	203.279
<b>Valore di bilancio</b>	8.295	673.080	681.375

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
<b>Costo</b>	12.549.735	5.630	391.118	12.946.483
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	3.661.285	5.630	302.356	3.969.271
<b>Valore di bilancio</b>	8.888.450	-	88.762	8.977.212
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	344.611	-	30.079	374.690
<b>Altre variazioni</b>	44.749	-	11.565	56.314
<b>Totale variazioni</b>	(299.862)	-	(18.514)	(318.376)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
<b>Costo</b>	12.594.484	5.630	402.683	13.002.797
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	4.005.896	5.630	332.435	4.343.961
<b>Valore di bilancio</b>	8.588.588	-	70.248	8.658.836

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2022, è di euro 8.658.837,84.

Gli incrementi per acquisizioni nell'anno 2022 pari a Euro 44.749,15 sono riferiti: per Euro 20.885,04 ai lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento delle facciate e impianto antincendio del piano seminterrato della sede sociale, per Euro 23.864,11 per manutenzione straordinaria su alloggi di proprietà della Vostra società.

## 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
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	3.733	3.733	3.733
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	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 **4.541,30** così dettagliato:

1) Materiale di consumo e cancelleria euro 4.541,30

### Crediti

Il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio è pari a euro 6.001.945,87 al netto del fondo svalutazione di euro 763.027,68; il valore contabile è quindi di euro **5.238.918,19**.

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 157.033,40
- *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 471.441,45
- *Crediti verso Enti previdenziali e tributari per imposte anticipate* euro 236.692,86
- *Crediti verso clienti per locazioni immobili di proprietà* euro 419.805,82
- *Crediti verso Comuni Lode* – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio euro 1.040.247,99
- *Fatture e note di credito da emettere verso i Comuni per riaddebito saldo spese anno 2022 e altre competenze* euro 2.160.583,16
- *Crediti verso Comuni Lode – Anticipazione Comune di Forte dei Marmi per lavori di straordinaria manutenzione* euro 32.301,91
- *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 842.515,70
- *Crediti verso altri* per euro 641.323,58 di cui si procede a dare notizia delle poste più rilevanti:
  - i. Importi anticipati per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie in attesa di rimborso da parte degli enti finanziatori per euro 22.300,73
  - 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 303.840,46
  - 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 31/12/2022 è pari ad euro **763.027,68**.

Il fondo si compone di una quota civilistica per euro 678.173,09 e una quota fiscalmente rilevante per euro 84.854,59 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 21.854,39
- ii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2021 nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 17.270,79
- iii. 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
- iv. 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
- v. 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
- vi. 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
- vii. utilizzi dell'anno 2019, 2020 e 2021 euro - 8.435,38

viii. utilizzo anno corrente euro -37.433,83

Il fondo tassato è riferito per euro 141.184,78 ai crediti verso assegnatari ex Ater; per euro 347.241,49 ai crediti verso clienti per fondi/alloggi di proprietà ERP Lucca s.r.l. e per fatture per altri addebiti; per euro 274.601,41 agli altri crediti, di cui si evidenziano i 250.605,84 euro per la svalutazione del credito relativo a somme pagate in eccesso sul cantiere di edilizia sovvenzionata Viareggio – La Migliarina.

Nel corso del 2022 il fondo tassato è stato ridotto con rilevazione di una sopravvenienza attiva a conto economico dell'importo di Euro 895.123,83 a suo tempo accantonato per fare fronte alla copertura dello stralcio pari al 50% del credito che la Vostra società vantava verso il comune di Viareggio relativamente agli anni oggetto di dissesto finanziario; minore introito che di fatto, come già detto in precedenza, non si è verificato tanto che la Vostra società, già al 31 dicembre 2022 ha incassato quanto doveva, salvo una piccola differenza che verrà liquidata dal comune nel corso dell'anno 2023. Alla riduzione del fondo tassato è corrisposta la riduzione del credito per imposte anticipate a suo tempo rilevato in applicazione di quanto previsto dagli OIC.

### 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	3.151.725	641.262	3.792.987	3.777.738	15.249	12.849
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	86.223	(15.349)	70.874	70.874	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	224.270	(58.451)	165.819			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.645.176	(435.938)	1.209.238	953.393	255.845	166.027
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>5.107.394</b>	<b>131.524</b>	<b>5.238.918</b>	<b>4.802.005</b>	<b>271.094</b>	<b>178.876</b>

La voce crediti verso clienti nonostante l'incasso delle fatture da parte del comune di Viareggio già citato non risulta diminuita per il riflesso nello stato patrimoniale della posta relativa alle fatture da emettere per effetto della nuova modalità operativa adottata a seguito della risposta all'interpello IVA presentato all'Agenzia delle Entrate.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2022 risultano pari ad euro 5.966.276,63.

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 2022 della legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia euro 394.834,47
- ii. Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori euro 2.663.915,53
- iii. 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 1.198.493,49

### **Ratei e risconti attivi**

Il saldo dei ratei e risconti attivi a fine esercizio di euro 350.421,37 così dettagliato:

- Risconti attivi euro 314.640,78
- Ratei attivi euro 35.780,59

L'importo dei **risconti attivi** pari a 314.640,78 è composto per Euro 170.282,85 dal pagamento anticipato delle polizze assicurative di competenza 2023, per Euro 109.342,02 da spese anticipate da ERP Lucca srl per la ristrutturazione di immobili danneggiati da eventi straordinari per i quali è necessario completare l'iter di definizione del sinistro, per Euro 5.921,54 per la pubblicazione delle gare

d'appalto da riaddebitare alle ditte aggiudicatrici nel 2023, per Euro 11.486,77 relativi a spese sostenute nel 2022 ma di competenza 2023 come aggiornamento e manutenzione software, bolli auto, abbonamenti giornali e riviste, manutenzioni pagate all'impresa da riaddebitare agli inquilini; per Euro 5.572,47 relativo allo storno di un costo per il quale ERP Lucca srl è in attesa della definizione con un fornitore; per Euro 5.168,94 relativo al pagamento di un acconto della progettazione definitiva avvenuto nel 2022 ma di competenza 2023, per Euro 2.226,34 relativo ad una nota di credito con competenza 2023, per Euro 4.639,86 dovuta al pagamento dell'imposta ipotecaria e di bollo sui mutui imputata a conto economico in base alla durata del finanziamento.

L'importo dei **ratei attivi** pari a 35.780,59 è composto per Euro 28.017,39 dal rimborso di oneri bancari pagati in eccesso nel 2022 avvenuto nel 2023, per Euro 1.940,00 da rimborsi assicurativi il cui iter si è concluso nel 2022 ma liquidati sul conto corrente nel 2023, per Euro 5.823,20 per interessi attivi sui conti correnti di ERP Lucca srl relativi al quarto trimestre 2022 accreditati a gennaio 2023.



## 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	29.237	2.629	-		31.866
Altre riserve					
Varie altre riserve	3.242.076	49.952	-		3.292.028
<b>Totale altre riserve</b>	3.242.076	49.952	-		3.292.028
Utile (perdita) dell'esercizio	52.581	-	(52.581)	557.592	557.592
<b>Totale patrimonio netto</b>	5.709.804	52.581	(52.581)	557.592	6.267.396

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Patrimonio da conferimento	2.906.070
Riserva straordinaria	385.958
<b>Totale</b>	3.292.028

#### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	2.010.000	Conferimento	B	-
Riserve di rivalutazione	375.910	Capitale	B	-
Riserva legale	31.866	Utili	B	-
Altre riserve				
Varie altre riserve	3.292.028	Capitale/Utili	A B C	3.292.028
<b>Totale altre riserve</b>	3.292.028			3.292.028
<b>Totale</b>	5.709.804			3.292.028
Quota non distribuibile				2.906.070
Residua quota distribuibile				385.958

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

### Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 479.979,84 comprende:

- Il fondo imposte differite per euro 43.671,40;
- Altri fondi per rischi e oneri per euro 436.308,44.

Il fondo imposte differite nell'anno 2022 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 ai soli fini civilistici così come previsto ex D.L. 185/2008.

Altri fondi per rischi e oneri

Nel corso dell'anno 2022 il fondo è stato utilizzato per euro 3.964.11 a seguito del pagamento al curatore fallimentare della MI.AM. Srl effettuato in base alla sentenza 69/2019 del 2019 della causa sui 36 alloggi di edilizia sovvenzionata e per euro 15.650,00 per liquidare il compenso del consulente fiscale a cui è stato affidato un incarico per risolvere, in accordo con l'Agenzia delle Entrate, la problematica relativa al regime IVA da applicare sulle spese sostenute da ERP Lucca Srl su lavori di manutenzione straordinaria in nome proprio e per conto dei comuni soci di cui abbiamo parlato in precedenza. Per quanto riguarda l'incremento del fondo lo stesso è stato adeguato ai possibili effetti di un mancato avvio del cantiere di piazzale Ariosto all'interno dei Quartieri Social e ad alcune spese legali dovute a cause in corso. Al 31/12/2022 il fondo in questione, risulta così dettagliato:

Causa Anacapri ERP Lucca	€ 6.943,90
Rischi generici contratti di servizio	€ 109.350,00
Contenzioso 36 All. Sovvenzionata	€ 409,49
Causa cantiere Viareggio La Migliarina	€ 14.500,00
Causa 36 All. Convenzionata Aedars	€ 13.920,00
Lavori Piazzale Ariosto Q.ri SocialLavo	€ 250.000,00
Causa BIIS - Banca Intesa	€ 19.000,00
Fondi oneri Recupero morosità alloggi agevolata	€ 22.485,05
<b>Totale</b>	<b>€ 436.308,44</b>

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2022 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta ad euro 626.753,76

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2021:

- i. Accantonamento anno 2022 per i dipendenti in servizio euro 99.841,99
- ii. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 9.298,39
- iii. Corresponsione della quota di TFR ai dipendenti che hanno cessato il rapporto lavorativo con la Vostra società o hanno richiesto anticipi durante l'anno 2022 euro 23.503,79

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	559.714
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	90.544
Utilizzo nell'esercizio	23.504
Totale variazioni	67.040
Valore di fine esercizio	626.754

## 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	2.906.341	510.534	3.416.875	1.189.640	2.227.235	868.665
Debiti verso fornitori	1.250.126	545.082	1.795.208	1.795.208	-	-

	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 tributari	56	45.734	45.790	45.790	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	63.958	6.246	70.204	70.204	-	-
Altri debiti	6.652.711	(500.823)	6.151.888	6.151.888	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>10.873.192</b>	<b>606.773</b>	<b>11.479.965</b>	<b>9.252.730</b>	<b>2.227.235</b>	<b>868.665</b>

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 1.014.680,73

b) Banco di Lucca per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata euro 892.919,06

c) Banca Intesa, per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata euro 290.414,10

d) Banca Intesa, per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata euro 339.561,11

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 562.194,93

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 166.953,56

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 69.093,40

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 2.755.900,90

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 572.825,74

### 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		
<b>Ammontare</b>	868.665	2.537.575	2.537.575	8.942.390	11.479.965

	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	2.537.575	2.537.575	879.300	3.416.875
Debiti verso fornitori	-	-	1.795.208	1.795.208
Debiti tributari	-	-	45.790	45.790
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	70.204	70.204
Altri debiti	-	-	6.151.888	6.151.888
<b>Totale debiti</b>	<b>2.537.575</b>	<b>2.537.575</b>	<b>8.942.390</b>	<b>11.479.965</b>

## Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.050.007,36**.

I risconti passivi sono pari a euro 1.930.168,93 e si riferiscono per la quasi totalità:

1) Alla parte residua del Contributo erogato dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca-Pontetetto nell'ambito del Contratto di Quartiere II. Il valore è stato ridotto di euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale con un saldo al 31.12.2022 pari a euro 1.924.917,73

2) Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2022 di competenza dell'anno 2023 euro 4.013,60

I ratei passivi sono pari a euro 119.838,43 si riferiscono per euro 70.500,00 alla produttività anno 2022 e compenso ai dipendenti per incentivo per funzioni tecniche di cui all'art 113 D.lgs 50/2016 da liquidare nel corso del 2023, per euro 14.254,36 ad interessi e competenze su conto anticipi Unicredit, per euro 28.845,00 ad arretrati anno 2022 da corrispondere al personale dipendente a seguito rinnovo contrattuale da erogare in 3 tranches nel 2023.

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### **Conto Economico**

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

### **Valore della produzione**

1) Preme anzitutto rilevare che rispetto agli anni precedenti, i ricavi per vendite, sono stati sterilizzati dai costi che la Vostra società sostiene nel corso dell'esercizio sociale in nome proprio e per conto dei comuni; nel 2021 tali costi transitavano dal conto economico, a partire dall'anno 2022 vengono invece rilevati come posta di credito verso i comuni senza alimentare il conto economico.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 3.021.051,55 sono così costituiti:

i. Compenso per la gestione degli immobili come stabilito dal Contratto di Servizio con i comuni del LODE Lucchese euro 2.149.917,76

ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 34.468,50

iii. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie; euro 362.561,56

iv. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 396.603,73

v. Compenso per la gestione del progetto "Quartieri Social" maturato nel corso dell'anno 2022 in base alla convenzione di servizio stipulata con il Comune di Lucca euro 77.500,00

2) e 3) Non sono presenti variazioni delle Rimanenze su lavori in corso.

4) Non sono presenti Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

5) Gli altri ricavi e proventi per euro 1.160.939,92 sono dovuti principalmente:

i. Fatturazione del Diritto di Prelazione agli acquirenti che decidono di liberare l'immobile acquistato dal vincolo imposto dalla Regione Toscana (lo stesso importo si ritrova nei costi all'interno della categoria "Oneri diversi di Gestione") euro 62.982,80

ii. Sopravvenienza attiva per incasso totale del credito verso il Comune di Viareggio (Gestione Osl) euro 895.123,83

iii. Risarcimenti danni dovuti all'incasso della polizza fidejussoria rilasciata dal promotore del raggruppamento temporaneo di imprese tra I.T.A.F. s.r.l., Enel X Italia s.r.l., HSS s.r.l. e Upgrading Services s.p.a. relativo ad interventi di ristrutturazione edilizia che avrebbero potuto garantire l'accesso per la Vostra società ai benefici previsti dal 110%, in seguito alla mancata presentazione di un'offerta regolare e completa - ai sensi e per gli effetti del citato art. 183 c. 15 D.Lgs. 50/2016 - nella procedura di gara indetta da ERP Lucca s.r.l. sulla proposta presentata e approvata dal consiglio di amministrazione euro 85.560,80

iv. Sopravvenienze attive derivanti da una non corretta applicazione delle commissioni bancarie riferite all'anno 2021 e restituite dalla banca nel 2022 euro 20.573,52

v. Rimborsi assicurativi euro 2.521,00

vi. 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 3.401.287,22:

6) Costi per cancelleria e materiale di consumo euro 6.394,28

7) I costi per servizi ammontano ad euro 737.388,58

e risultano composti principalmente da:

i. Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società euro 95.718,41

ii. Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico euro 205.298,59

- iii. Consulenze professionali euro 19.183,76
- iv. Servizi di mediazione euro 40.000,00
- v. Spese e consulenze legali euro 43.453,59
- vi. Compenso e altri oneri C.D.A. euro 27.509,17
- vii. Compenso amministratore delegato gestione Q.ri Social euro 29.200,00
- viii. Compenso per componenti del Collegio Sindacale e ODV euro 23.922,00
- ix. Trasferte e buoni pasto a dipendenti euro 21.719,87
- x. Spese postali e telefoniche euro 25.165,15
- xi. Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto euro 40.920,39
- xii. Spese di aggiornamento e manutenzione software euro 29.433,29
- xiii. Assicurazioni obbligatorie e non euro 9.576,12
- xiv. Costi per pulizia e consumi Sede euro 41.783,98
- xv. Altri costi per servizi euro 32.998,85
- xvi. Oneri bancari euro 15.884,81

8) Costi per godimento beni di terzi per i canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici euro 3.889,23

9) Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari ad euro 1.748.652,58. Il personale al 31.12.2022 si compone di n. 37 unità di cui 4 part/time e 1 dipendente a tempo determinato, così ripartiti per livello: n.1 unità inquadrata come Dirigente, n.2 unità di livello A1, n.7 unità di 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 2 giovani che avevano aderito al progetto denominato "Giovani SI" della Regione Toscana, il primo dal marzo al settembre 2022 e il secondo dal settembre 2022 al marzo 2023. 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.

Fino ad Agosto 2022 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 1.089.037,25
- ii. oneri sociali euro 333.884,97
- iii. liquidazione una tantum per rinnovo contrattuale 2019-2021 euro 15.802,38
- iv. aumenti contrattuali da ottobre a dicembre 2022 euro 7.339,30
- v. liquidazione arretrati per rinnovo contrattuale 2019-2021 euro 21.687,97
- vi. accantonamento di competenza 2022 del rinnovo contrattuale del periodo 2022-2024 euro 22.556,39
- vii. oneri sociali afferenti agli aumenti contrattuali (voci iii,iv,v,vi) euro 22.237,39
- viii. TFR euro 101.622,14
- ix. rivalutazione TFR euro 30.000,00
- x. previdenza complementare a carico dell'azienda euro 17.104,71
- xi. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo euro 12.211,64
- xii. costo per la produttività e incentivo per funzioni tecniche art. 113 Dgls 50/2016 euro 70.500,00
- xiii. Altri costi euro 4.668,44

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 432.255,43 suddivisi tra:

- a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, euro 35.711,83
- b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali, euro 374.689,21
- d) accantonamento al fondo svalutazione crediti, euro 21.854,39

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 aumento delle rimanenze di merci e materiale di consumo è pari ad euro 290,71 per le rimanenze della cancelleria;

14) Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 180.931,36 tra i quali si segnalano:

i. Estinzione diritto di prelazione euro 62.982,80

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

ii. Contributi associativi euro 20.995,91

iii. I.M.U. euro 72.193,00

iv. Tassa smaltimento rifiuti euro 7.202,39

v. Contributi di bonifica euro 3.559,01

vi. Imposta di registro e di bollo euro 9.972,92

## Proventi e oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 9.765,51 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 111.124,38, di cui euro 93.579,28 per interessi passivi su mutui.

### **II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 679.345,38**

20) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 121.753,32 costituite da:

a) Imposte correnti IRES e IRAP euro 65.560,64

b) Imposte anticipate e differite euro 56.192,68

<b>A) Crediti tributari compensati</b>	<b>Ammontare</b>
Acconti IRES	35.518
Acconti IRAP	22.939
Ritenute subite	1.088
Totale	59.545

<b>B) Debiti tributari compensati</b>	<b>Ammontare</b>
Debiti IRES	36.606
Debito IRAP	22.939
Totale	59.545

Il debito verso l'erario per Ires ed Irap riporta l'importo già al netto degli acconti versati e delle ritenute subite. La società ha il diritto legale di procedere a detta compensazione che verrà effettuata in sede di dichiarazione dei redditi alle scadenze previste dalla normativa tributaria, in unico pagamento.

### **II RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 557.592,06.**

## **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	56.709	18.722

Si fa presente che nel costo per gli amministratori della Società è compreso il compenso spettante al Presidente per la delega a lui assegnata dal Consiglio di Amministrazione, su richiesta espressa fatta dal socio Comune di Lucca, per la gestione del Contratto relativo ai “Quartieri Social San Concordio-San Vito” affidato alla Società dal Comune di Lucca e oggetto di una apposita convenzione di servizio, per un importo relativo all’anno 2022 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 ad alcuni Comuni Soci 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 2022.

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

La società, al 31.12.2022, 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	195.394,64	EROGAZIONE DGRT N. 648 ann. 2021 DEL 25/5/2020 PER ALLOGGI DI RISULTA
REGIONE TOSCANA	18.613,42	EROGAZIONE DGRT N. 648 ann. 2022 spese tecniche PER ALLOGGI DI RISULTA legge 178/2020
REGIONE TOSCANA	639.395,88	EROGAZIONE L.457/78 E L. 560/93
REGIONE TOSCANA	117.137,98	EROGAZIONE FONDI EX L. 80/2014
REGIONE TOSCANA	1.127.266,22	EROGAZIONE 15% PNIC – PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE
REGIONE TOSCANA	9.299,00	EROGAZIONE FONDI MOROSITA' INCOLPEVOLE

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 27.879,60 a riserva legale e la restante parte pari a euro 529.712,46 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:

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

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

### **Rispetto dei limiti di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016**

Con riferimento al contenimento delle spese di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016 declinato dall'assemblea di Lode con Delibera n. 11 del 2017 modificata con Delibera nr. 6 del 2019 di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Media del triennio
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	<b>6.394,28</b>	8.787,09	12.902,06	8.687,68	10.125,61
B7) Costi per servizi	<b>603.386,70</b>	539.430,69	651.399,52	701.879,10	630.903,10
B8) Costi per godimento beni di terzi	<b>3.889,23</b>	5.386,52	5.014,74	4.790,28	5.063,85
B9) Costi per il personale	<b>1.748.652,58</b>	1.610.000,59	1.639.691,40	1.682.937,42	1.644.209,80
B14) Oneri diversi di gestione	<b>180.931,36</b>	170.560,59	205.501,64	250.325,24	208.795,82
<b>TOTALI</b>	<b>2.543.254,15</b>	<b>2.334.165,48</b>	<b>2.514.509,36</b>	<b>2.648.619,72</b>	<b>2.499.098,19</b>

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I I dati al 31 dicembre 2022 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i “Contratti Social San Concordio-San Vito”, finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: “Resta inteso che eventuali maggiori spese del funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.

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

II nella voce Costi per servizi B7 i costi sostenuti sono stati depurati della somma di euro 85.560,80 compensati con l'incasso della polizza fidejussoria rilasciata dal promotore del raggruppamento temporaneo di imprese tra I.T.A.F. s.r.l., Enel X Italia s.r.l., HSS s.r.l. e Upgrading Services s.p.a. relativo ad interventi di ristrutturazione edilizia che avrebbero potuto garantire l'accesso per la Vostra società ai benefici previsti dal 110%, in seguito alla mancata presentazione di un'offerta regolare e completa - ai sensi e per gli effetti del citato art. 183 c. 15 D.Lgs. 50/2016 - nella procedura di gara indetta da ERP Lucca s.r.l. sulla proposta presentata e approvata dal consiglio di amministrazione.

III la voce Costi per il personale B9 nell'anno 2022 ha subito un aumento dovuto a componenti di natura straordinaria legate al rinnovo del CCNL avvenuto a settembre 2022 per il periodo 2019-2021 (circa 70.000 euro) all'accantonamento di competenza 2022 del rinnovo contrattuale del periodo 2022-2024 (circa 30.000 euro) alla rivalutazione del TFR (circa 30.000 euro).

Parte finale

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2022.

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

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

Lucca 31 marzo 2023

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 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 2022, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste 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, co. 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 2022 e dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022 e del risultato economico 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 2022	Esercizio 2021
Attività	€ 20.904.101	€ 19.457.383
Passività	€ 14.636.705	€ 13.747.579
Patrimonio netto (escluso utile di esercizio)	€ 5.709.804	€ 5.657.223
Utile/perdita di esercizio	€ 557.592	€ 52.581
Conto Economico		
Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Valore della produzione	€ 4.181.992	€ 5.573.555
Costi della produzione	€ (3.401.287)	€ (5.336.841)
Differenza	€ 780.705	€ 236.714
Proventi e oneri finanziari	€ (101.359)	€ (117.484)
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-
Risultato prima delle imposte	€ 679.346	€ 119.230
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 121.754	€ 66.649
Utile/perdita dell'esercizio	€ 557.592	€ 52.581



### ***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 aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### ***Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio***

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

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

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

### ***Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

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

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettera e), del d.lgs. 39/10

Ai sensi dell'articolo 2435-*bis*, commi 1 e 6 del Codice Civile, la società si è avvalsa dell'esonero dalla redazione della relazione sulla gestione, ragion per cui non sono state svolte le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia 720B in tema di coerenza della relazione sulla gestione.

L'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sul governo societario prescritta dall'art. 6, comma 4, D.Lgs. n. 175/2016 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 dicembre 2022 di tale rischio. La relazione è stata approvata dal consiglio di amministrazione in data 14 aprile 2023.

A nostro giudizio, la relazione sul governo societario è coerente con il bilancio d'esercizio della società "E.R.P. Lucca S.r.l." al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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.

AF 2/179  
AF  
J

## **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 e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati con l'amministratore unico 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 informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento 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 ai residuali impatti derivanti dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex art. 2409 c.c.*

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-*sexies* d.l. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

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, co. 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, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli Amministratori.

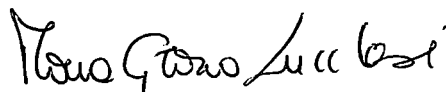
Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Lucca, 17 aprile 2023

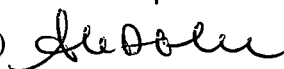
Il Collegio Sindacale

Firme

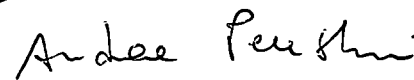
Dr.ssa Maria Grazia Lucchesi (Presidente con sede a Lucca)



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 31.12.2022, 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”.*

2

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

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

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

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

### **1.2. CRISI**

L'art. 2, lett. c) della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi (dell'impresa) come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *“si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrano*

*che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni” (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155”, il quale all’art. 2, co. 1, lett. a) definisce la “crisi” come “lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l’insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.*

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

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

## **2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI**

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

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

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

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

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

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

## **2.1. ANALISI DI INDICI E MARGINI DI BILANCIO.**

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

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

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.

## Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

## Attivo

	2022	2021	2020	2019
Cassa e Banca	5.966.277	4.387.736	3.226.034	3.050.188
<b>Totale liquidità immediata</b>	<b>5.966.277</b>	<b>4.387.736</b>	<b>3.226.034</b>	<b>3.050.188</b>
Clienti	3.777.738	3.130.695	2.854.326	2.866.076
Ratei e risc. Attivi	350.421	267.651	31.269	104.155
Altri crediti a breve	1.190.086	1.695.205	3.411.870	2.471.918
<b>Totale liquidità differita</b>	<b>5.318.245</b>	<b>5.093.551</b>	<b>6.297.465</b>	<b>5.442.149</b>
<b>Magazzino</b>	<b>4.541</b>	<b>4.832</b>	<b>3.875</b>	<b>747.015</b>
<b>Totale attività a breve</b>	<b>11.289.063</b>	<b>9.486.119</b>	<b>9.527.374</b>	<b>9.239.352</b>
Immobilizzazioni materiali	6.732.682	6.973.189	7.173.551	7.403.314
Immobilizzazioni finanziarie	274.827	285.228	351.479	611.876
Immobilizzazioni immateriali	681.375	708.823	744.517	781.478
<b>Totale attività consolidate</b>	<b>7.688.884</b>	<b>7.967.240</b>	<b>8.269.547</b>	<b>8.796.668</b>
<b>Totale attivo riclassificato</b>	<b>18.977.947</b>	<b>17.453.359</b>	<b>17.796.921</b>	<b>18.036.020</b>

## Passivo e netto

	2022	2021	2020	2019
Debiti v/fornitori	1.795.208	1.250.126	2.283.133	1.391.942
Debiti v/banche a breve	1.189.640	368.766	516.843	307.634
Altri debiti a breve	6.267.882	6.716.725	5.657.694	6.733.987
Ratei e risc. Passivi	123.852	100.281	57.474	27.969
<b>Passività a breve</b>	<b>9.376.582</b>	<b>8.435.898</b>	<b>8.515.144</b>	<b>8.461.532</b>
Debiti v/banche	2.227.235	2.537.575	2.837.163	2.903.757
Deb. v/altri				0
Fondo rischi	479.980	210.368	216.095	382.160
Fondo TFR	626.754	559.714	571.297	741.026
<b>Passività Consolidate</b>	<b>3.333.969</b>	<b>3.307.657</b>	<b>3.624.555</b>	<b>4.026.943</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>6.267.396</b>	<b>5.709.804</b>	<b>5.657.222</b>	<b>5.547.545</b>
<b>Totale pas. e netto riclass.</b>	<b>18.977.947</b>	<b>17.453.359</b>	<b>17.796.921</b>	<b>18.036.020</b>

Conto Economico scalare riclassificato

CONTO ECONOMICO	2022	2021	2020	2019
+ Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.021.052	5.057.379	5.913.824	5.025.709
+ Var. Rim. Prod. Corso lav. Semilav. Finiti				
+ Var. lav. Corso su ord.				
+ Incr. Imm. Per lav. Interni				
+ Altri ricavi e prov	1.160.940	516.176	563.723	434.547
<b>Valore delle produzioni</b>	<b>4.181.992</b>	<b>5.573.555</b>	<b>6.477.547</b>	<b>5.460.256</b>
- Costi per materie prime suss. Cons. e merce	-6.394	-8.787	-12.902	-8.688
+/- Var. Rim. Mat. Prime suss cons. e merce	-291	957	-743.140	-551
- Costi per servizi	-737.388	-3.116.470	-3.064.818	-2.732.533
- Costi per god. Beni di terzi	-3.889	-5.386	-5.015	-4.790
<b>Margine di Contribuzione (MdC)</b>	<b>3.434.030</b>	<b>2.443.869</b>	<b>2.651.672</b>	<b>2.713.694</b>
- Costi del personale	-1.748.652	-1.610.001	-1.671.692	-1.714.937
- Oneri div. Di gestione	-180.932	-170.561	-205.502	-250.325
<b>Margine Operativo Lordo (MoL)</b>	<b>1.504.446</b>	<b>663.307</b>	<b>774.478</b>	<b>748.432</b>
- Ammort. Immob. Immateriali	-35.712	-37.212	-36.960	-31.944
- Ammort. Immob. Materiali	-374.690	-372.110	-364.280	-359.557
- Acc.ti e svalutazioni	-313.339	-17.271	-23.112	-19.019
<b>Reddito Operativo</b>	<b>780.705</b>	<b>236.714</b>	<b>350.126</b>	<b>337.912</b>
+ Proventi finanziari	9.765	2.895	8.925	8.863
- Oneri finanziari	-111.124	-120.379	-180.503	-136.209
+ Rivalutazioni				
- Svalutazioni				
+ Proventi straordinari				
- Oneri straordinari				
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>679.346</b>	<b>119.230</b>	<b>178.548</b>	<b>210.566</b>
+/- Imposte correnti anticipate e differite	-121.754	-66.649	-68.871	-87.093
<b>Risultato Netto</b>	<b>557.592</b>	<b>52.581</b>	<b>109.677</b>	<b>123.473</b>

## 2.2. INDICATORI PROSPETTICI

	2022	2021	2020	2019
<b>Stato Patrimoniale</b>				
<b>**Margini**</b>				
Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. a breve)	1.907.940	1.045.389	1.008.355	30.805
Margine struttura (Cap. proprio – Immob. Nette)	-1.421.488	-2.257.436	-2.612.325	-3.249.123
Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti)	1.912.481	1.050.221	1.012.230	777.820
<b>**Indici**</b>				
Indice di liquidità ((Disp. Liquide + Differite)/Pass. correnti)	120,35%	112,39%	111,84%	100,36%
Indice di disponibilità (Attività a breve / Pass. Correnti)	120,40%	112,45%	111,89%	109,19%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. Proprio / Attivo immobilizzato netto)	81,51%	71,67%	68,41%	63,06%
Indipendenza finanziaria (Cap. proprio / Tot. Attivo)	33,02%	32,71%	31,79%	30,76%
Leverage (Tot. Fonti finanziamento / Cap. Proprio)x100	1,95	2,02	2,11	2,18
<b>Conto Economico</b>				
<b>**Margini**</b>				
Margine operativo lordo	1.504.446	663.307	774.478	748.432
Risultato operativo	780.705	236.714	350.126	337.912
<b>**Indici**</b>				
Return on Equity (ROE) (Utile netto / Patrimonio netto)	8,90%	0,92%	1,94%	2,23%
Return on Investment (ROI) (Risultato operativo / Totale attivo)	4,11%	1,36%	1,97%	1,87%
Return on Sale (ROS) (Risultato operativo / Ricavi)	25,84%	4,68%	5,92%	6,72%



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:

<b>Altri indici e indicatori</b>				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT) (Ricavi / Patrimonio netto)	0,48	0,89	1,05	0,91
Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante / Tot. Attivo)*100	59,49%	54,35%	53,53%	51,23%
PFN	2.272.548	3.279.660	2.055.887	2.925.229
NOPAT	642.046	144.069	246.859	226.992
Rapporto PFN/EBITDA	1,51	4,94	2,65	3,91
Rapporto PFN/NOPAT	3,54	22,76	8,33	12,89
Rapporto D/E (Debt/Equity)	1,95	2,02	2,11	2,18
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,07	0,18	0,23	0,18

## **B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2022.**

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 31/12/2022, sono di seguito evidenziate.

### **1. LA SOCIETÀ.**

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

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

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

La Convenzione di Servizio con i comuni del LODE Lucchese sottoscritta in data 17/10/2022, avente ad oggetto l'affidamento in house della gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed interventi costruttivi, manutentivi correlati, con efficacia dal 01/01/2022 al 31/12/2027 e registrata a Lucca il 21/11/2022 al n. 8719 serie 1T, stabilisce per ERP Lucca Srl:

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

- all'art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese
- all'art.16 viene disciplinato l'esercizio di un "controllo analogo congiunto" attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici.

## 2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2022 è il seguente:

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

### 3. ORGANO AMMINISTRATIVO

L'organo amministrativo è costituito da un Consiglio di Amministrazione nominato con delibera assembleare in data 29 luglio 2021 e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2023:

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

Il Consiglio di amministrazione con Delibera del 4 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 2022 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

Lucchesi Giuseppe, sindaco supplente

Andres Maurizio, sindaco supplente

#### **5. IL PERSONALE.**

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2022 è la seguente:

<b>Livello</b>	<b>numero</b>
Dirigente	1
A	9
B	24
C	2
<b>Tempo indeterminato</b>	<b>Totale 36</b>
B	1
<b>Tempo determinato</b>	<b>Totale 1</b>

La Società ha provveduto – ai sensi dell'art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio entro il 30/9/2022 non rilevando posizioni lavorative eccedenti.

## **6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2022**

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.

13

### **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 dell' introduzione del Codice della Crisi di impresa il CNDCEC ha elaborato un documento contenente gli indicatori di crisi aziendale. In concomitanza all'emergenza Covid 19 è stata rinviata l'entrata in vigore del Codice

sulla Crisi d'impresa ed in particolare sono state rinviate le norme riguardanti le procedure di allerta. Si riportano comunque di seguito i parametri previsti dal documento emanato dal CNDCEC:

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

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

<b>Indicatori della Crisi (L) *</b>	
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri fin./Ricavi)	3,68%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	49,31%
Indice di ritorno liquido dell'attivo (Att. Breve/Pass. Breve)	120,40%
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	6,75%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev/Attivo)	0,34%

14

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

A seguito dell'entrata in vigore del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Dlgs 14/2019 e ss.mm.ii. come integrato dal Dlgs 83/2022 – abbreviato in seguito CCII) il Cda nella seduta del 29 settembre 2022 ha verificato che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società fosse adeguato ai sensi del 2086 c.c. al fine di rilevare tempestivamente lo stato di crisi e al fine di adottare, nel caso, idonee iniziative. In particolare la società si è dotata di:

- a) un organigramma aggiornato;
- b) un funzionigramma;
- c) un budget annuale economico;
- d) un budget dei flussi di tesoreria su un orizzonte temporale di 12 mesi

Dal budget di tesoreria emerge una situazione di assoluta sostenibilità finanziaria durante tutto il periodo.

Il calcolo del DSCR su tale budget porta ai seguenti risultati:

<b>DSCR metodo 1</b>	
Liquidità iniziale	830.000
Gestione caratteristica	204.782
Investimenti	-215.702
Uscite per TFR	-36.000
Gestione extra caratteristica	230.233
<b>Numeratore</b>	<b>1.013.313</b>
Uscite finanziarie	-383.164
<b>Denominatore</b>	<b>-383.164</b>
Fido	400.000
DSCR 1	3,69
DSCR 1 senza linea credito	2,64

L'ente ha adottato il criterio di calcolo del DSCR secondo il primo metodo suggerito dalla relazione del Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti. Dal budget si ricavano il numeratore e il denominatore dell'indice:

- al denominatore si sommano le uscite previste contrattualmente per rimborso di debiti finanziari (verso banche o altri finanziatori).
- al numeratore si sommano tutte le risorse disponibili per il suddetto servizio al debito, dati dal totale delle entrate di liquidità previste nei prossimi dodici mesi, incluse le giacenze iniziali di cassa, dal quale sottrarre tutte le uscite di liquidità previste riferite allo stesso periodo, ad eccezione dei rimborsi dei debiti posti al denominatore.

Per il calcolo del numeratore si tiene quindi conto anche della gestione degli investimenti e della gestione finanziaria.

Nell'ambito di quest'ultima, rilevano anche i flussi attivi derivanti dalle linee di credito non utilizzate delle quali, nell'orizzonte temporale di riferimento, si renda disponibile l'utilizzo.

Il DSCR è ritenuto ottimale per valori superiori ad 1. Nel caso di ERP srl il valore è superiore a 2 anche senza considerare le linee di credito in essere e non utilizzate. Ciò significa che la società è in grado di pagare per più di due volte l'indebitamento finanziario e gli investimenti programmati.

Per quanto previsto dal c. 4 dell'art. 3 del CCII si rileva che la società:

- non ha debiti scaduti per retribuzioni;
- non ha debiti verso fornitori scaduti da oltre 90 giorni di ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti;
- non ha esposizioni verso banche o altri intermediari finanziari che siano scadute da oltre 60 giorni o che abbiano superato da almeno 60 giorni il limite degli affidamenti concessi e che rappresentino almeno il 5% del totale delle esposizioni;
- non sono presenti esposizioni debitorie previste dall'art. 25-novies c.1 del Codice della Crisi d'Impresa.

L'ente ha individuato nell'ufficio ragioneria e nella dirigente Ing. Lorenza Cardone i soggetti incaricati del monitoraggio del budget di tesoreria, dell'analisi degli scostamenti e del monitoraggio degli elementi di cui al suddetto art. 3 c. 4 CCII, nonché per l'individuazione dei dati necessari ai fini dell'art. 3 c. 3 lett. c).

#### **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.



Per quanto espresso dai risultati ottenuti con l'applicazione degli indici di cui ai paragrafi precedenti e per i risultati del DSCR non si ravvedono rischi di crisi d'impresa e risulta assicurata la continuità aziendale. Il sistema di monitoraggio adottato è in grado di rilevare tempestivamente eventuali squilibri.

#### **7. CONCLUSIONI.**

I risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ex art. 6, co. 2 e 14, co. 2, 3, 4, 5 del d.lgs. 175/2016, nonché per quanto previsto dal CCII, inducono l'organo amministrativo a ritenere che 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 <ul style="list-style-type: none"><li>– regolamento del personale</li><li>– regolamento spese economiche</li><li>– regolamento albo fornitori</li><li>– regolamento albo professionisti</li><li>– regolamento sulle procedure di selezione e progressione del personale</li><li>– regolamento incentivi tecnici</li><li>– regolamento per la locazione degli immobili di proprietà di ERP Lucca Srl ad uso diverso da quello abitativo</li></ul>	

Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo		In considerazione di: – dimensioni dell'azienda, struttura organizzativa – attività svolta si ritiene l'integrazione non necessaria
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	La Società ha adottato: – Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001; – Codice Etico; – Piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza ex L. 190/2012	
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale		In considerazione di: – dimensioni dell'azienda, struttura organizzativa – attività svolta si ritiene l'integrazione non necessaria
Art. 3 Dlgs 14/2019 (CCII)	Assetti organizzativi per il monitoraggio della Crisi d'Impresa	La società ha adottato un budget di tesoreria a 12 mesi che viene monitorato trimestralmente e aggiornato semestralmente	

A seguire si fornisce evidenza degli esiti del monitoraggio sull'attività della società relativamente agli obblighi normativi a cui è sottoposta, sul raggiungimento degli obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, assegnati dal LODE Lucchese:

1. Assolvimento obblighi di trasparenza ed in materia anticorruzione

La società nel corso del 2022 ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento del PTPCT nei termini di legge ed ha assolto gli obblighi sulla trasparenza con la tempestività richiesta dalla deliberazione ANAC n. 1134/2017..

2. Assolvimento obblighi in tema di appalti (D.Lgs. n. 50/2016)

La società opera in conformità a quanto previsto dal D.L.gs 50/ 2016.

3. Assolvimento obblighi in tema di personale ai sensi dell'art. 19, commi 2 e 3, Tusp

La società è dotata di un "Regolamento sulle procedure di selezione e progressione del personale" ispirato ai principi di imparzialità, trasparenza e pubblicità, nel rispetto dei principi costituzionali di cui agli articoli 97 e 98 della Costituzione e di cui al decreto legislativo n. 165/2001 e dei principi normativi anche di derivazione comunitaria.

La società nel corso del 2022 ha concluso una selezione di personale, effettuata tramite procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi sopra citati.

#### 4. Obiettivo di contenimento delle spese di funzionamento:

Con riferimento al contenimento delle spese di cui all'art. 19 c. 5 del D.Lgs 175/2016 declinato dall'assemblea di Lode con Delibera n. 11 del 2017 modificata con Delibera nr. 6 del 2019 di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Media del triennio
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	<b>6.394,28</b>	8.787,09	12.902,06	8.687,68	<b>10.125,61</b>
B7) Costi per servizi	<b>603.386,70</b>	539.430,69	651.399,52	701.879,10	<b>630.903,10</b>
B8) Costi per godimento beni di terzi	<b>3.889,23</b>	5.386,52	5.014,74	4.790,28	<b>5.063,85</b>
B9) Costi per il personale	<b>1.748.652,58</b>	1.610.000,59	1.639.691,40	1.682.937,42	<b>1.644.209,80</b>
B14) Oneri diversi di gestione	<b>180.931,36</b>	170.560,59	205.501,64	250.325,24	<b>208.795,82</b>
TOTALI	<b>2.543.254,15</b>	2.334.165,48	2.514.509,36	2.648.619,72	<b>2.499.098,19</b>

19

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

I I dati al 31 dicembre 2022 sono stati depurati dei costi sostenuti e da sostenere per i "Contratti Social San Concordio-San Vito", finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: "Resta inteso che eventuali maggiori spese del funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.

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

II nella voce Costi per servizi B7 i costi sostenuti sono stati depurati della somma di euro 85.560,80 compensati con l'incasso della polizza fidejussoria rilasciata dal promotore del raggruppamento temporaneo di imprese tra I.T.A.F. s.r.l., Enel X Italia s.r.l., HSS s.r.l. e Upgrading Services s.p.a. relativo ad interventi di ristrutturazione edilizia che avrebbero potuto garantire l'accesso per la Vostra società ai benefici previsti dal 110%, in seguito alla mancata presentazione di un'offerta regolare e completa - ai sensi e per gli effetti del citato art. 183 c. 15 D.Lgs. 50/2016 - nella procedura di gara indetta da ERP Lucca s.r.l. sulla proposta presentata e approvata dal consiglio di amministrazione.

III la voce Costi per il personale B9 nell'anno 2022 ha subito un aumento dovuto a componenti di natura straordinaria legate al rinnovo del CCNL avvenuto a settembre 2022 per il periodo 2019-2021 (circa 70.000 euro) all'accantonamento di competenza 2022 del rinnovo contrattuale del periodo 2022-2024 (circa 30.000 euro) alla rivalutazione del TFR (circa 30.000 euro).secondo quanto previsto "le società dovranno adoperarsi per garantire, in costanza di servizi affidati/svolti, il contenimento dei costi d'esercizio entro la crescita massima per ciascun esercizio rispetto al triennio precedente, dell'incremento del tasso di inflazione del MEF nei documenti di programmazione economico finanziaria annuale", che per l'anno 2021 è stato determinato in occasione della presentazione del NDAF 2020 nella misura del 0,5%.

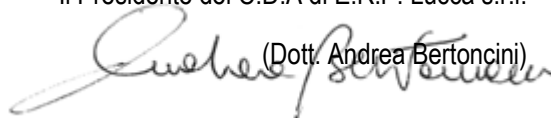
5. Approvazione del budget e successiva trasmissione dei documenti approvati al comitato di controllo Analogo Congiunto e alle amministrazioni comunali che ne hanno fatto richiesta.

Il consiglio di Amministrazione ha approvato il Budget relativo al 2023 nella seduta del 29 dicembre 2022.

Al momento non si rilevano eventi che potrebbero compromettere la capacità dell'impresa di continuare la propria attività né tali da far venire meno il presupposto della continuità aziendale, né appare prevedibile che se ne presentino in futuro.

Lucca 14 aprile 2023

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

  
(Dott. Andrea Bertoncini)