

Estratto di delibera assunta dall'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. in data 30 giugno 2020

In data 30 giugno 2020 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 31/12/2019.

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

Risultano presenti:

		P.	A.	%	Per delega	
1	Comune di Lucca	Alessandro Tambellini	X		23,43	
2	Comune di Altopascio	Alessandro Remaschi	X		2,53	X
3	Comune di Bagni di Lucca	Sabrina Giannotti	X		1,27	X
4	Comune di Barga	Sabrina Giannotti	X		1,89	X
5	Comune di Borgo a Mozzano	Roberta Motroni	X		1,41	X
6	Comune di Camaiore	Anna Graziani Sanna	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			X	0,39	
10	Comune di Castelnuovo Garf.na	Patricia Tolaini	X		2,40	X
11	Comune di Castiglione Garf.na	Andrea Carrari	X		0,36	X
12	Comune di Coreglia Ant.Ili			X	0,78	
13	Comune di Fabbriche di Vergemoli	Andrea Carrari	X		0,33	X
14	Comune di Forte dei Marmi			X	2,62	
15	Comune di Fosciandora	Andrea Carrari	X		0,10	X
16	Comune di Galliciano	Silvia Lucchesi	X		1,07	X
17	Comune di Massarosa	Michela Morgantini	X		4,47	X
18	Comune di Minucciano			X	0,58	
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	Elisa Bartoli	X		7,35	X
24	Comune di Pieve Fosciana			X	0,74	
25	Comune di Porcari	Lisa Baiocchi	X		1,60	X
26	Comune di S. Romano Garf.na			X	0,38	
27	Comune di Seravezza			X	4,81	
28	Comune di Sillano Giuncugnano			X	0,25	
29	Comune di Stazzema			X	0,96	
30	Comune di Vagli Sotto			X	0,60	
31	Comune di Viareggio	Gabriele Tomei	X		19,93	X
32	Comune di Villa Basilica			X	0,54	
33	Comune di Villa Collemardina			X	0,22	
TOTALI			18	15	84,84	16

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

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

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

...Omissis...

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

Delibera n. 1/2020

Oggetto: Approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 - Determinazioni

Il Presidente di E.R.P. Lucca S.r.l., dott. Bertoncini Andrea, illustra ai soci il progetto di Bilancio chiuso al 31.12.2019 e approvato con delibera n.2 del C.d.A in data 29 maggio 2020.

Da comunicazione del fatto che il bilancio chiude con un utile di euro 123.472,67 propone all'Assemblea dei soci di destinarne la somma di Euro 6.173,63 a Riserva Legale e la somma residua di Euro 117.299,04 a Riserva statutaria.

Viene dato atto che il Bilancio d'esercizio 2019 consta di 42 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 2019, 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 31/12/2019.

L'Assemblea dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. con voti favorevoli n. 18 su 18 presenti corrispondenti al 84,84% del capitale sociale,

Delibera

Di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 con un utile di euro 123.472,67 e di destinare quanto 1/20 pari a Euro 6.173,63 alla Riserva Legale e per il residuo pari a Euro 117.299,04 a Riserva statutaria.

* * * * *

Lucca, 30 giugno 2020

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



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

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

Codice fiscale: 92033160463

Numero REA: LU 182547

Partita IVA: 01940120460

Capitale sociale: Euro 2.010.000 i.v.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore attività prevalente (ATECO): 683200

Società in liquidazione: No

Società con socio unico: No

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: No

Appartenenza a un gruppo: No

Bilancio al 31/12/2019

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2019	al 31/12/2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	659.290	676.378
II - Immobilizzazioni materiali	9.504.706	9.736.064
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.583	3.583
Totale immobilizzazioni (B)	10.167.579	10.416.025
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	747.015	747.800
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.055.145	7.685.305
esigibili oltre l'esercizio successivo	608.293	479.391
imposte anticipate	254.893	272.765
Totale crediti	5.918.331	8.437.461
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide	3.050.188	5.760.371
Totale attivo circolante (C)	9.715.534	14.945.632
D) Ratei e risconti	689.807	572.927
Totale attivo	20.572.920	25.934.584
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	375.910	375.910
IV - Riserva legale	17.579	14.417
V - Riserve statutarie	319.038	258.958
VI - Altre riserve	2.906.070	2.906.070
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	123.473	63.242
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	5.752.070	5.628.597
B) Fondi per rischi e oneri	552.299	694.939
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	741.026	681.654
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.433.563	13.425.021
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.903.757	3.250.984
Totale debiti	11.337.320	16.676.005
E) Ratei e risconti	2.190.205	2.253.389
Totale passivo	20.572.920	25.934.584

Conto economico

	al 31/12/2019	al 31/12/2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.025.709	4.863.536
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-	-
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	434.547	344.650
Totale altri ricavi e proventi	434.547	344.650
Totale valore della produzione	5.460.256	5.208.186
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.688	12.322
7) per servizi	2.732.533	2.569.659
8) per godimento di beni di terzi	4.790	5.071
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.203.175	1.162.343
b) oneri sociali	360.405	345.468
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	151.357	129.246
c) trattamento di fine rapporto	99.124	98.736
d) trattamento di quiescenza e simili	12.528	12.054
e) altri costi	39.705	18.456
Totale costi per il personale	1.714.937	1.637.057
10) ammortamenti e svalutazioni		

a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	391.501	385.103
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.944	30.943
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	359.557	354.160
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	19.019	62.892
Totale ammortamenti e svalutazioni	410.520	447.995
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	551	-1.044
12) accantonamenti per rischi	-	-
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	250.325	272.090
Totale costi della produzione	5.122.344	4.943.150
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	337.912	265.036
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	8.863	12.627
Totale proventi diversi dai precedenti	8.863	12.627
Totale altri proventi finanziari	8.863	12.627
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	136.209	138.752
Totale interessi e altri oneri finanziari	136.209	138.752
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-127.346	-126.125
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	210.566	138.911
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	71.481	81.815
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
imposte differite e anticipate	15.612	-6.146
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	87.094	75.669
21) Utile (perdita) dell'esercizio	123.473	63.242

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA

Bilancio al 31/12/2019

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Signori soci,

in base a quanto stabilito dal D.L. 23/2020 all'art. 6, quest'anno la presentazione del bilancio avviene nel termine lungo di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, non in base a quanto stabilito dallo Statuto ma ex lege, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid19.

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 (gestione dal 01/01/2019 al 31/12/2019) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 123.472,67 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 71.481,06.

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 possiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa:

Informazioni di carattere generale

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

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

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

In base alla Convenzione Spetta al Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;

- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015. Questa nuova lettura ha effetti non di poco conto a livello di fatturazione e di rendicontazione ai Comuni dei lavori effettuati e sarà oggetto a breve di specifiche ulteriori comunicazioni agli Enti interessati.

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

In particolare si evidenzia che:

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

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 2019 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.

Principi di redazione

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

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto del principio di prevalenza della sostanza economica, dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato, sulla forma giuridica;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la 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.

Conti d'ordine

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

- a. Attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: si indicano i valori delle somme non ancora incassate dagli assegnatari al 31 dicembre 2019
- i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie dovute dall'aprile 2004 al dicembre 2019 euro 5.817.092,36

COMUNI	EMESSO dal 1/04/2004 al 31/12/2019	MOROSITA'	%
Altopascio	2.040.664,01	67.196,39	3,29%
Bagni Di Lucca	337.803,27	28.193,49	8,35%
Barga Emesso	791.678,35	39.184,30	4,95%
Borgo A Mozzano	667.360,91	14.762,05	2,21%
Camaione	3.313.791,27	231.394,50	6,98%
Camporgiano	452.306,15	16.563,00	3,66%
Capannori	4.345.339,25	395.077,71	9,09%
Careggine	81.722,08	437,57	0,54%
Castelnuovo G.na	1.783.752,68	47.868,88	2,68%
Castiglione G.na	149.779,33	1.057,98	0,71%
Coreglia	121.509,29	11.061,69	9,10%
Forte Dei Marmi	2.717.246,91	151.560,71	5,58%
Fosciandora	5.224,40	40,26	0,77%
Galliciano	592.363,43	22.622,35	3,82%
Lucca	16.766.399,52	1.674.844,07	9,99%
Massarosa	1.556.352,44	61.846,43	3,97%
Minucciano	173.700,83	12.865,11	7,41%
Molazzana	175.339,78	5.427,14	3,10%
Montecarlo	537.451,08	40.290,95	7,50%
Pescaglia	351.580,72	41.353,03	11,76%
Piazza Al Serchio	614.978,21	20.644,27	3,36%
Pietrasanta	5.021.808,95	414.818,04	8,26%
Pieve Fosciana	334.939,10	26.049,12	7,78%
Porcari	1.009.769,12	55.585,82	5,50%
San Romano	107.639,40	10.225,92	9,50%
Seravezza	3.817.121,23	199.954,39	5,24%
Stazzema	755.083,78	21.693,63	2,87%
Vagli Di Sotto	544.329,57	18.415,74	3,38%
Viareggio	18.794.607,27	2.166.392,67	11,53%
Villa Basilica	413.723,74	7.174,25	1,73%
Villa Collemandina	57.351,23	500,61	0,87%

Fabbriche Di Vergemoli	405.952,38	8.608,01	2,12%
Sillano Giuncugnano	132.835,62	3.382,13	2,55%

- 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 52.776,45;

- 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 2019

- i. Somme non ancora incassate dagli assegnatari per fitti e spese accessorie al 31 dicembre 2019

euro 40.348,64;

- 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 2018

euro 20.466,68;

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

a. Firma convenzione di servizio

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

b. Approvazione della nuova pianta organica dell'azienda

Nel mese di gennaio 2019 il Consiglio di Amministrazione ha licenziato la nuova pianta organica della Società redatta con l'obiettivo di formare professionalità tali da garantire al Quadro/Dirigente responsabile di futura nomina, una squadra di funzionari con le competenze necessarie per la corretta gestione aziendale.

Come previsto dallo statuto della società questa fattispecie di modifica necessita, prima della sua adozione, del consenso del Comitato di Controllo Analogico della Società; una volta acquisito la nuova pianta organica è divenuta operativa a gennaio 2020.

c. Quartieri Social

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

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

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

Nel corso del 2019 i lavori sono stati affidati alle imprese esecutrici e al momento sono conclusi i lavori relativi alla riqualificazione oratorio di San Vito ed è stato terminato l’intervento agli impianti sportivi delle scuole Medie Chelini.

Sono in fase di conclusione le due Piste ciclabili mentre il distretto socio sanitario sarà consegnato al comune presumibilmente nel mese di ottobre 2020, continuano le lavorazioni per la messa a sistema delle Aree a Verde di San Concordio.

Saranno consegnati a breve i lavori alle imprese che si sono aggiudicate l’appalto relativamente all’Area ex GESAM e all’intervento di riqualificazione del complesso ERP di Piazza Ludovico Ariosto.

d. Realizzazione database per la raccolta dati del patrimonio edilizio

Si è conclusa a fine 2019 la raccolta dati relativa al primo lotto del patrimonio edilizio dei comuni del LODE Lucchese (Area Garfagnana – Mediavalle – Piana di Lucca) per la cui gestione è stata sviluppata una app dedicata e creata appositamente per implementare la nostra banca dati e fornire informazioni indispensabili per programmare le manutenzioni sul territorio, in linea con quanto stabilito dal art. 13 del D.L. 109/2018 (cd. “Decreto Genova”) che prevede l’istituzione, presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (MIT), dell’archivio informatico nazionale delle opere pubbliche.

La condivisione dei dati raccolti con l’ufficio manutenzione ordinaria ha potuto rendere maggiormente efficace la nostra presenza sul territorio; la società ha acquisito maggiore consapevolezza dello stato manutentivo del patrimonio indispensabile per la programmazione degli interventi.

L’attività proseguirà anche nel corso del 2020 nelle altre zone del territorio della provincia.

e. Morosità

Nel corso del 2019 utilizzando la professionalità di una società che fornisce servizi di valutazione, gestione e recupero crediti, ERP Lucca ha sollecitato in modo capillare gli inquilini morosi, potenziando notevolmente la capacità di riscossione delle somme non pagate.

L'anno 2019 complessivamente ha incassato il 2,5% in più rispetto all'anno 2018, in continuità con quanto successo negli anni passati a partire dal 2016.

Come spiegheremo nell'apposita sezione della nota integrativa nel corso del 2020, a causa dell'emergenza epidemiologica COVID19, è prevedibile un'inversione di tendenza nella capacità di riscossione dei canoni, come peraltro già emerso negli incassi a partire dal mese di marzo 2020.

f. Cambio attività di rendicontazione ai comuni

A partire da gennaio 2019 è stata attuata la delibera del LODE Lucchese che ha indicato un metodo condiviso per la trattazione dei rapporti di natura economico-finanziaria intercorrenti tra i comuni e Erp Lucca Srl.

Al fine di soddisfare meglio la normativa in materia di agente contabile è stato stabilito di tenere distinti i riversamenti delle somme incassate in ogni mese da Erp Lucca Srl in nome e per conto dei singoli comuni, dal pagamento delle prestazioni che i comuni devono fare in favore del soggetto gestore in attuazione del contratto di servizio a fronte delle prestazioni rese.

Grazie alla collaborazione con gli uffici comunali non si segnalano ritardi nei pagamenti degli enti.

Al riguardo si fa rilevare che i crediti per prestazioni rese a favore degli enti al 31.12.2019 di € 3.221.429,83 di cui € 2.801.799,09 per fatture emesse e € 419.630,74 per fatture da emettere, al 22.05.2020 ammonta a € 2.083.209,97, di cui € 1.790.247,65 verso l'OSL, € 32.744,87 verso il comune di Altopascio, € 13.121,12 verso il comune di Borgo a Mozzano, € 21.311,00 verso il comune di Capannori, € 3.561,13 verso il comune di Castiglione di Garfagnana, € 14.971,93 verso il comune di Coreglia Antelminelli, € 1.024,8 verso il comune di Galliciano, € 34.416,15 verso il comune di Massarosa, € 7.700,68 verso il comune di Molazzana, € 12.594,03 verso il comune di Piazza al Serchio, € 13.651,7 verso il comune di Pieve Fosciana, € 1.997,83 verso il comune di San Romano in Garfagnana, € 24.101,21 verso il comune di Seravezza, € 21.114,93 verso il comune di Stazzema, € 87.601,8 verso il comune di Viareggio e € 3.049,14 verso il comune di Sillano Giuncugnano.

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

In seguito alla dichiarazione dello stato di dissesto del Comune di Viareggio, ERP Lucca srl ha fatto richiesta di ammissione al passivo per le fatture aperte nei confronti del Comune di

Viareggio per € € 1.790.247,65. Nel mese di aprile 2019 l'Organismo Straordinario di Liquidazione, OSL, ha fatto pervenire alla Vostra Società la proposta di transazione per l'istanza di ammissione alla massa passiva.

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi richiesto un parere legale al fine di approfondire gli aspetti relativi alla natura vincolata dei residui attivi e passivi e all'accettazione dello stralcio del 50% del credito.

Nel maggio del 2019 il Consiglio di Amministrazione della Società, anche alla luce delle importanti precisazioni emerse nel parere legale acquisito, ha deliberato di rifiutare la proposta transattiva dell'OSL, richiedendo di procedere a sottrarre i residui attivi e passivi correlati alla gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, restituendone la gestione al Comune di Viareggio nelle more della definizione del dissesto finanziario.

h. Approvazione POR Regione Toscana

Grazie ai pagamenti fatti dai comuni soci ERP Lucca srl nel mese di agosto 2019 ha versato alla Regione Toscana i proventi delle vendite derivanti dalla Legge 560/93 relativi agli anni pregressi fino al 31.12.2017 pari a € 2.776.478,58 propedeutici alla realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria sul Quartiere Lenci a Viareggio e per il finanziamento degli alloggi di risulta della provincia di Lucca, avvenuti con la Delibera di Giunta Regionale 1125 del 2019.

Queste operazioni nel loro complesso hanno permesso di azzerare il debito di € 3.849.514,06 relativo agli incassi delle vendite ex L. 560/93 al 31.12.2017; debito che per effetto delle quote incassate negli anni 2018 e 2019 ammonta, al 31.12.2019 a € 532.765,00.

È in previsione la convocazione di un LODE per la localizzazione dei fondi sopra citati da utilizzare per le finalità previste dalla legge.

i. Avanzamento Lavori Manutenzione straordinaria

Piano Operativo di Reinvestimento del 2018 – Sono partiti tutti i lavori di manutenzione straordinaria e al 31 dicembre 2019 il 60% dei contratti era concluso con la restante parte in fase di ultimazione;

Capannori Castelvechio di Compito Misura E 6 alloggi - Al 31 dicembre 2019 lo stato avanzamento Lavori era pari circa al 90%; la Ditta anche a causa delle difficoltà dovute al COVID nei primi mesi del 2020 ha manifestato l'impossibilità di procedere con le lavorazioni che verranno affidate ad un'altra impresa nel più breve tempo possibile. Si prevede di poter consegnare gli alloggi agli assegnatari entro settembre 2020.

Barga Loppia 5 alloggi - Al 31 dicembre 2019 lo stato avanzamento Lavori era pari circa al 60%, la Ditta dopo alcune difficoltà iniziale sta procedendo per il completamento dell'opera previsto per l'estate 2020.

Secondo Lotto Localizzazione LODE Quartiere Lenci / Alloggi di risulta – dopo il versamento da parte della società alla Regione Toscana per lo sblocco del finanziamento relativo alla messa in sicurezza del Quartiere Lenci e alla realizzazione di manutenzione in alloggi sfitti la Giunta Regionale con Delibera 1025/2019 ha localizzato i fondi.

ERP Lucca ha quindi proceduto immediatamente a bandire la gara di appalto per l'affidamento dei lavori; la procedura si è conclusa a dicembre 2019 e nel corso di gennaio 2020 sono proseguite le operazioni di affidamento dei lavori, che sono stati definitivamente consegnati con la ripresa dei cantieri post COVID19.

Viareggio Q.re Fontanini – I lavori per il rifacimento della copertura del fabbricato sito a Viareggio – Quartiere Fontanini sono iniziati a dicembre 2019 alla Ditta aggiudicataria e sono in corso di completamento.

j. Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n.134 alloggi di risulta per una somma complessiva spesa di euro 1.355.639,00.

k. Vendita 6 alloggi Pontetetto al Comune di Lucca

ERP Lucca srl ha partecipato al bando dell'invenduto promosso dal Comune di Lucca e nel mese di dicembre 2019 ha firmato il preliminare di vendita dei 6 alloggi di proprietà dell'azienda al Comune di Lucca, atto di vendita che si è perfezionato nei primi mesi del 2020.

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

Sono in fase di conclusione i lavori per l'adeguamento antincendio dei locali al Piano seminterrato. Al termine di questo primo LOTTO la Società procederà con la ristrutturazione degli spazi al piano terra, con la creazione di un ingresso dedicato ai dipendenti, con l'installazione di TOTEM per la gestione del ricevimento degli inquilini e con l'ammodernamento degli spazi per adeguarli anche alle modifiche introdotte con l'adozione della nuova pianta organica.

m. Nuove strumentazioni a disposizione - DRONE

L'ufficio tecnico di ERP Lucca srl in seguito all'acquisto del drone e al completamento della necessaria formazione per l'utilizzo dello strumento nella rilevazione delle problematiche inerenti le coperture degli alloggi gestiti, ha iniziato ad utilizzare questo mezzo per i rilievi e le verifiche delle problematiche in copertura.

I primi risultati evidenziano i risvolti positivi di un'operazione che riduce sensibilmente i rischi correlati alle cadute dall'alto nella verifica dello stato manutentivo dei tetti e ci permette di intervenire in maniera tempestiva e autonoma, velocizzando sensibilmente le operazioni di ripristino e verifica finale del lavoro svolto.

n. Attività servizio UTENZA

A dicembre 2019 è terminata la periodica raccolta delle autocertificazioni reddituali di tutti i nuclei familiari residenti negli alloggi comunali gestiti. Come ogni anno esiste una percentuale residua (5,3%) che si mantiene pressoché costante nel tempo, di inquilini che non provvedono a inviare quanto richiesto, nonostante le numerose modalità concesse per recapitare i documenti. Come ogni anno nel mese di gennaio è stata predisposta per i nuclei inadempienti l'applicazione temporanea del canone sanzionatorio.

Per quelle famiglie che nemmeno dopo l'applicazione della sanzione portino i documenti richiesti applicheremo quanto previsto dalla Delibera LODE 9 del 14/12/2017 con accesso diretto all'agenzia delle entrate per l'acquisizione delle informazioni reddituali necessarie al calcolo del canone

Nel corso del 2019 sono iniziati i lavori per l'allestimento della nuova sede distaccata a Viareggio realizzata nel fondo di proprietà di ERP Lucca srl a Viareggio - Migliarina; inaugurata a marzo 2020.

Criteri di formazione

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

In deroga al criterio del costo ammortizzato disciplinato dal D.Lgs. 139/2015, i crediti sono stati valutati al valore del presunto realizzo e i debiti al loro valore nominale.

Criteri di valutazione

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

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 immateriali 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.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al valore nominale.

Crediti e debiti

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

Ratei e risconti (attivi e passivi)

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Imposte sul reddito

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

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

Il carico fiscale dell'esercizio è stato calcolato applicando:

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

Stato Patrimoniale

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Attivo

B) Immobilizzazioni

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni

	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI
VALORE DI INIZIO ESERCIZIO				
COSTO	834.342	11.036.698	3.583	11.874.623
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	157.964	1.300.634		1.458.598
VALORE DI BILANCIO	676.378	9.736.064	3.583	10.416.025
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO				-
INCREMENTI PER ACQUISIZIONI	14.856	128.199		143.055
DECREMENTI PER ALIENAZIONI E DISMISSIONE (DEL VALORE DI BILANCIO)				-
AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO	31.944	359.557		391.501
ALTRE VARIAZIONI				-
TOTALE VARIAZIONI	-17.088	-231.358		- 248.446
VALORE DI FINE ESERCIZIO				-
COSTO	849.198	11.164.897		12.017.678
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	189.908	1.660.191		1.850.099
VALORE DI BILANCIO	659.290	9.504.706		10.167.579

Immobilizzazioni immateriali

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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
VALORE DI INIZIO ESERCIZIO			
COSTO	26.336	808.006	834.342
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	23.789	134.175	157.964
VALORE DI BILANCIO	2.547	673.831	676.378
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO			
INCREMENTI PER ACQUISIZIONI	14.856	-	14.856
DECREMENTI PER ALIENAZIONI E DISMISSIONE (DEL VALORE DI BILANCIO)			
AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO	5.022	26.922	31.944
ALTRE VARIAZIONI			
TOTALE VARIAZIONI	9.834	-26.922	-17.088
VALORE DI FINE ESERCIZIO			

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo 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

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	TERRENI E FABBRICATI	IMPIANTI E MACCHINARIO	ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
VALORE DI INIZIO ESERCIZIO				
COSTO	10.930.584	3086	92.501	11.026.171
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	1.242.528	1425	46.153	1.290.106
VALORE DI BILANCIO	9.688.056	1661	46.348	9.736.065
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO				
INCREMENTI PER ACQUISIZIONI	108.059		20.140	128.199
DECREMENTI PER ALIENAZIONI E DISMISSIONE (DEL VALORE DI BILANCIO)				-
AMMORTAMENTI DELL'ESERCIZIO	339.259	560,4	19.738	359.557
ALTRE VARIAZIONI				
TOTALE VARIAZIONI	-231.200	-560,4	402	-231.358
VALORE DI FINE ESERCIZIO				
COSTO	11.038.643	3086	112.641	11.154.370
AMMORTAMENTI (FONDO AMMORTAMENTO)	1.581.787	1985,4	65.891	1.649.663
VALORE DI BILANCIO	9.456.856	1.100,60	46.750	9.504.707

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2019, è di euro 9.504.705,87.

Immobilizzazioni finanziarie

Il valore delle immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio risulta pari ad euro 3.582,81.

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

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

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

C Attivo circolante

Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 747.014,68** così dettagliato:

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1) Materiale di consumo e cancelleria | euro 3.234,68 |
| 2) Rimanenze di beni immobili destinati alla vendita, costituito dal valore dei 6 alloggi di Pontetetto. | euro 743.780,00 |

Crediti

Il valore nominale dei crediti iscritti in bilancio è pari a euro 7.563.696,44. Al netto del fondo svalutazione, pari ad euro 1.645.365,35 il valore contabile è di euro **5.918.331,09**.

Rispetto al valore all'1/01/2019, pari ad euro 8.437.459,97, si riscontra una consistente riduzione del valore dei crediti iscritti in Bilancio. Tale variazione è dovuta principalmente all'incasso di gran parte delle fatture emesse nei confronti dei Comuni per quanto dovuto in base alla Convenzione di Servizio.

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 190.863,15
- *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 366.276,16
- *Crediti verso Enti previdenziali e tributari per imposte anticipate*
euro 288.782,59
- *Crediti verso clienti per locazioni immobili di proprietà*
euro 444.683,21
- *Crediti verso Comuni Lode* – fatture emesse in esecuzione del contratto di servizio
euro 2.801.799,09
- *Fatture e note di credito da emettere verso i Comuni* per riaddebito saldo spese anno 2019 e altre competenze
euro 419.630,74
- *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 risulteranno necessariamente vincolate e da destinare ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso";

euro 1.035.991,95

- *Crediti verso altri per euro 2.015.669,55* di cui si procede a dare notizia delle poste più rilevanti:
 - i. Importi anticipati per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie in attesa di rimborso da parte degli enti finanziatori per euro 1.326.545,64
 - 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. Il credito è diminuito nel corso dell'anno in quanto un acquirente di Via Felice del Beccaro ha estinto il debito pagando la somma di Euro 89.214,99 euro 365.882,21
 - 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 31/12/2019 è pari ad euro **1.645.365,35**.

Il fondo si compone di una quota civilistica per euro 1.573.324,36 e una quota fiscalmente rilevante per euro 72.040,99 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 19.018,92
- ii. 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
- iii. la quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio 2017, nel limite dello 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale euro 30.300,000

L'imputazione del fondo è riferita per euro 462.052,09 ai crediti verso assegnatari ex Ater, ai crediti per fondi/alloggi di proprietà Erp Lucca s.r.l. e ai crediti per fatture per altri addebiti; per euro 895.123,83 ai crediti verso Comuni LODE e per euro 288.189,43 agli altri crediti.

	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	1.403.000	1.463.077	2.866.076	2.866.076		
CREDITI TRIBUTARI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	35.149	-1.260	33.889	33.889		
ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE ISCRITTE NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	272.764	-17.871	254.893	254.893		
CREDITI VERSO ALTRI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	6.726.547	-3.963.075	2.763.472	2.155.179	608.293	470.956
TOTALE CREDITI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	8.437.463	-2.519.132	5.918.331	5.310.038	608.293	470.956

Le variazioni nelle voci Crediti verso clienti e Crediti verso altri risentono di una riclassificazione del Credito verso comuni LODE fino ad oggi erroneamente imputato nella voce crediti verso altri.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31/12/2019 risultano pari ad euro 3.050.187,94.

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 2019 e della legge 5/2014 da riversare presso il Conto di Gestione Speciale in Banca d'Italia
euro 176.568,56
- ii. Fondi relativi al finanziamento regionale anti sfratto
euro 124.035,05
- iii. Finanziamenti incassati dalla Regione Toscana per interventi costruttivi e non ancora pagati ai fornitori
euro 1.434.659,48
- 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 860.435,63

D) Ratei e risconti attivi

Il saldo dei ratei e risconti attivi a fine esercizio di euro 689.807,61 comprende tra i risconti attivi:

- Quota parte interessi passivi già pagati e sospesi relativi al mutuo contratto per la realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto, imputati a conto economico sulla base della durata dell'ammortamento
euro 341.485,97

- Quota parte interessi passivi già pagati e sospesi relativi al mutuo contratto per la realizzazione di 20 alloggi di edilizia agevolata a Montuolo, imputati a conto economico in base alla durata della Convenzione di gestione euro 244.166.55
- accordo di collaborazione tra Erp Lucca e la Fondazione Casa per il periodo 01/09/2019 – 31/12/2020 euro 71.250,00

e tra i ratei attivi lo storno dei costi dovuti ad un diverso inquadramento della vostra azienda da parte dell'Inps.

Passivo

A) Patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	INCREMENTI	DECREMENTI	RISULTATO D'ESERCIZIO	VALORE DI FINE ESERCIZIO
CAPITALE	2.010.000				2.010.000
RISERVE DI RIVALUTAZIONE	375.910				375.910
RISERVA LEGALE	14.417	3.162			17.579
RISERVE STATUTARIE	258.958	60.080			319.038
VARIE ALTRE RISERVE	2.906.070				2.906.070
TOTALE ALTRE RISERVE	2.906.070				2.906.070
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	63.242	60.231		123.473	123.473
TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.628.597	123.473		123.473	5.752.070

Dettaglio delle varie altre riserve

	DESCRIZIONE	IMPORTO
	CONFERIMENTO LODE	2.906.070
TOTALE		2.906.070

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

	IMPORTO	ORIGINE / NATURA	POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE
CAPITALE	2.010.000	CONFERIMENTO	B
RISERVE DI RIVALUTAZIONE	375.910	CAPITALE	B
RISERVA LEGALE	17.579	UTILI	B
RISERVE STATUTARIE	319.038	UTILI	A B
ALTRE RISERVE			
VARIE ALTRE RISERVE	2.906.070	CAPITALE	A B
TOTALE ALTRE RISERVE	2.906.070		
TOTALE	5.628.597		

B) Fondi per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad euro 552.298,58 comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 220.587,01
- b) Il fondo rischi per contenziosi per euro 331.711,57

Il fondo imposte differite nell'anno 2019 è stato ridotto di euro 2.258,87 per la quota di incidenza dell'esercizio di Ires e Irap, rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione del patrimonio della società così come previsto ex D.L. 185/2008.

Fondo rischi contenziosi

Nel corso dell'anno 2019 il fondo è stato utilizzato per euro 140.381,55 in seguito al pagamento effettuato per la causa Anacapri di euro 3.408,55, per la causa dei 36 alloggi di edilizia convenzionata di euro 2.080,00 e per la causa del contenzioso dei 26 alloggi sovvenzionata (Miam/Erp Lucca/Lucca Holding) di euro 134.893,00

Causa Anacapri Erp Lucca	€ 173.291,57
Rischi generici contratti di servizio	€ 120.000,00
Contenzioso 26 All. Sovvenzionata	€ 10.000,00
Causa cantiere Viareggio La Migliarina	€ 14.500,00
Causa 36 All. Convenzionata Aedars	€ 13.920,00
TOTALE	€ 331.711,57

C) Fondo Trattamento di fine rapporto

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta il debito della società al 31/12/2019 nei confronti di quei dipendenti che hanno optato per la conservazione di una quota del TFR in Azienda ed ammonta ad **euro 741.026,35**.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti operazioni che hanno modificato l'importo complessivo rispetto all'anno 2018:

- i. Accantonamento anno 2019 per i dipendenti in servizio euro 64.947,72
- ii. Pagamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione T.F.R. euro 2.078,41
- iii. Corresponsione della quota di TFR a un dipendente a tempo indeterminato e a due dipendenti a tempo determinato che hanno cessato il rapporto lavorativo con la Vostra società durante l'anno 2019 euro 3.496,57

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	681.654
VARIAZIONI NELL'ESERCIZIO	
ACCANTONAMENTO NELL'ESERCIZIO	64.948
UTILIZZO NELL'ESERCIZIO	5.575
TOTALE VARIAZIONI	59.373
VALORE DI FINE ESERCIZIO	741.027

D) Debiti

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	VALORE DI INIZIO ESERCIZIO	VARIAZIONE NELL'ESERCIZIO	VALORE DI FINE ESERCIZIO	QUOTA SCADENTE ENTRO L'ESERCIZIO	QUOTA SCADENTE OLTRE L'ESERCIZIO	DI CUI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A 5 ANNI
DEBITI VERSO BANCHE	3.399.699	-188.308	3.211.391	307.634	2.903.757	2.187.938
DEBITI VERSO FORNITORI	1.179.844	212.097	1.391.941	1.391.941		
DEBITI TRIBUTARI	57.685	130.814	187.635	187.635		
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	66.230	6.274	72.504	72.504		
ALTRI DEBITI	11.972.545	-5.498.697	6.473.848	6.473.848		
TOTALE DEBITI	16.676.003	-5.337.820	11.337.319	8.433.562	2.903.757	2.187.938

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare:

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

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

euro 1.203.710,63

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

euro 1.052.741,25

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

euro 400.248,65

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

euro 467.983,04

- B. Nella voce *Altri debiti* si portano alla vostra attenzione quelli maggiormente rilevanti:
- i. Debito nei confronti dei Comuni del LODE per incassi di affitti ancora da riversare

euro 925.848,03
 - 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 532.765,74
 - 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 732.233,65
 - c) Somme da versare sul conto di gestione speciale presso la Regione Toscana per le finalità di cui all'art. 29 della L.560/93

euro 127.530,10
 - iii. Somme incassate dalla Regione Toscana per interventi sul patrimonio abitativo ancora da liquidare alle imprese affidatarie

euro 1.744.564,11
 - 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 860.435,63

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

	AMMONTARE
DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE A CINQUE ANNI	2.187.938
DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI	0
DEBITI ASSISTITI DA IPOTECHE	3.124.684
DEBITI ASSISTITI DA PEGNI	0
DEBITI ASSISTITI DA PRIVILEGI SPECIALI	0
TOTALE DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI	0
DEBITI NON ASSISTITI DA GARANZIE REALI	8.212.635
TOTALE	11.337.319

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da titoli di credito	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali																
Debiti assistiti da ipoteche	0	0	0	3.124.684	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti assistiti da pegni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti assistiti da privilegi speciali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale debiti assistiti da garanzie reali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debiti non assistiti da garanzie reali	0	0	0	86.707,37	0	0	1.391.941	0	0	0	0	0	187.635	72.504	6.473.848	11.338.183
Totale				3.211.391			1.391.941						187.635	72.504	6.473.848	11.337.319

E) Ratei e risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.190.205,35**.

I risconti passivi per euro 2.166.783, 10 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 31.12.2019 pari a

euro 2.162.236,34

- 2) Alla quota parte dei canoni emessi verso il Comune di Camaiore per l'affitto di due fondi commerciali nel corso dell'esercizio 2019 di competenza dell'anno 2020

euro 3.702,41

I ratei passivi per euro 23.422,25 si riferiscono principalmente a: euro 6.214,20 per interessi su conto anticipi Unicredit, euro 1.280,00 per contributi Inps su compenso anno 2019 consulente social, euro 1.260,00 per contributo autorità di vigilanza periodo ottobre – dicembre 2019 ed euro 8.902,87 per regolazione premio polizze assicurazioni R.C.

Conto Economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

A) Valore della produzione

- 1) Nei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad euro 5.025.708,39 si portano alla vostra attenzione quelli maggiormente rilevanti:
 - i. Compenso per la gestione degli immobili come stabilito dal Contratto di Servizio con i comuni del LODE Lucchese euro 2.216.922,80
 - ii. Compenso per l'attività di segreteria del LODE Lucchese euro 35.505,00
 - iii. Rimborso per le attività di cui all'art. 9.3 del Contratto di servizio per le manutenzioni e i servizi resi nella gestione degli alloggi di vostra proprietà euro 1.871.272,99
 - iv. competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie euro 325.964,67
 - v. Importo bollettini emessi per canoni di locazione di negozi, garage, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà della Società euro 426.042,93
 - vi. Compenso per la gestione del progetto "Quartieri Social" maturato nel corso dell'anno 2018 in base alla convenzione di servizio stipulata con il Comune di Lucca euro 150.000,00
 - 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 434.547,32 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 64.563,00
 - ii. Addebito ai singoli Comuni degli interventi costruttivi per manutenzioni straordinarie e nuove costruzioni di alloggi di loro proprietà euro 87.925,67
-

- iii. Addebito per rimborso di spese sostenute per pubblicazione gare d'appalto
euro 14.913,03
- iv. Proventi straordinari su gestione corrente e sopravvenienze dovuti per circa 90.000,00 euro a correzione di contabilizzazioni dell'anno 2018, per i quali si procederà a trasmettere dichiarazione dei redditi integrativa e per 69.000,00 euro circa per partite varie. Gli importi in questione si riferiscono principalmente a:
- euro 18.328,00 per la chiusura del fondo rischi contenzioso imprese per un maggior accantonamento eseguito negli anni precedenti rispetto a quanto necessario;
 - euro 6.843,83 per l'incasso di un piano di riparto fallimentare della compagnia meridionale di assicurazione a favore di Ater Lucca non iscritto in bilancio al momento del conferimento;
 - euro 7.606,22 per storno contributi Inps versati in eccesso anni precedenti (periodo 2014-2018) a seguito ricalcolo dell'Istituto;
 - euro 29.308,71 per sistemazioni contabili di cantieri chiusi e allineamento gestione speciale a seguito del pagamento, nell'agosto 2019, del debito pregresso verso la Regione Toscana.
- Si ritiene di non considerare le sopravvenienze attive su esposte come rilevanti, e quindi di non procedere alla rettifica delle riserve di Patrimonio Netto, come richiesto dall'OIC 29, ma di classificarle all'interno degli Altri Ricavi e proventi della gestione 2019. euro 159.552,27
- v. contributi in conto capitale (quota parte del contributo sui 50 alloggi agevolata)
euro 79.106,21.

B) Costi della produzione

L'importo totale risulta pari ad euro 5.122.343,62.

- 6) Costi per cancelleria e materiale di consumo euro 8.687,68.
- 7) I costi per servizi ammontano ad euro 2.732.532,60
e risultano composti principalmente da:
- i. Costo della Manutenzione ordinaria su alloggi di proprietà degli enti, erogazione dei contributi di autogestione e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni derivanti dal Contratto di servizio, comprese assicurazioni e spese legali

euro 1.871.272,71

ii. Costi di manutenzione ordinaria e pagamento quote condominiali degli immobili di proprietà della Società	euro 88.820,86
iii. Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzioni straordinarie sostenute per conto dei Comuni	euro 87.925,67
iv. Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico	euro 238.520,21
v. Consulenze professionali	euro 65.920,48
vi. Spese e consulenze legali	euro 59.721,43
vii. Compenso e altri oneri C.D.A.	euro 57.132,76;
viii. Compenso per componenti del Collegio Sindacale e ODV	euro 24.282,75
ix. Trasferte e buoni pasto a dipendenti	euro 29.151,64
x. Spese postali e telefoniche	euro 31.400,46
xi. Spese per stampa e invio massivo dei bollettini postali di affitto	euro 35.179,70
xii. Spese di aggiornamento e manutenzione software	euro 34.462,69
xiii. Assicurazioni obbligatorie e non	euro 8.856,52
xiv. Costi per pulizia e consumi Sede	euro 34.199,87

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

euro 4.790,28

9) Il costo del personale sostenuto nell'anno è stato pari ad euro 1.714.937,42. Il personale al 31/12/19 si compone di un dirigente e n.37 unità di cui 5 part/time e un dipendente a tempo determinato, così ripartiti per livello:

n.1 dirigente, n.1 unità di livello Q2, n.7 unità di livello A1, n.2 unità di livello A3, n.25 unità di livello B, n. 2 unità di livello C.

ERP Lucca S.r.l. si è avvalsa nel corso dell'anno anche della collaborazione di tre tirocinanti (due fino a maggio 2019 avendo iniziato il tirocinio nel 2018 e uno da giugno a dicembre 2019) che avevano aderito al progetto denominato "Giovani SI" della Regione Toscana. In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse al carico amministrativo/contabile dell'ufficio ragioneria e dell'ufficio utenza e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.

Il costo sostenuto è così suddiviso:

i. salari e stipendi	euro 1.203.175,01
ii. oneri sociali	euro 352.717,61
iii. TFR e rivalutazione TFR	euro 99.124,01
iv. previdenza complementare a carico dell'azienda	euro 12.527,80
v. assicurazione INAIL	euro 7.688,05
vi. assicurazioni kasko e infortuni previste dal contratto collettivo	euro 13.652,64
vii. costo per la produttività	euro 25.000,00
viii. Altri costi	euro 1.052,30

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad euro 410.519,72 suddivisi tra:

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, | euro 31.943,64 |
| b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali, | euro 359.557,16 |
| d) accantonamento al fondo svalutazione crediti, | euro 19.018,92 |

Gli importi sopra riportati si riferiscono a quanto dettagliato nello specifico prospetto predisposto a commento della voce Immobilizzazioni nel gruppo delle Attività. Si precisa che ai soli fini del calcolo dell'imposta sui redditi (IRES) sono state effettuate le riprese degli ammortamenti non fiscalmente deducibili di autoveicoli e telefonia e quelli, indeducibili, relativi alle immobilizzazioni costituenti beni patrimonio, mentre ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati così come previsto dal D.L. 185/2008.

11) La variazione in aumento delle rimanenze di merci e materiale di consumo è pari ad euro 550,68.

14) Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 250.325,24 tra i quali si segnalano:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| i. Estinzione diritto di prelazione | euro 64.563,00 |
| 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 25.049,00 |
| iii. I.M.U. | euro 73.563,00 |
| iv. Tassa smaltimento rifiuti | euro 6.166,85 |
| v. Sopravvenienze passive su gestione corrente | euro 54.025,85 |

Le sopravvenienze passive su gestione corrente sono:

per 36.000,00 euro circa a correzione di contabilizzazioni dell'anno 2018, per i quali si procederà a trasmettere dichiarazione dei redditi integrativa;

per 17.622,00 euro circa per partite varie così dettagliate per gli importi principali:

euro 2.354,44 per maggiori imposte rispetto a quanto calcolato in sede di bilancio;

euro 4.561,95 per fatture Enel del 2017 pervenute nel 2019;

euro 4.504,84 per regolazione premio assicurazione R.C;

euro 4.919,60 per sistemazioni contabili chiusure di cantieri anni pregressi.

Si ritiene di non considerare le sopravvenienze passive su esposte come rilevanti, e quindi di non procedere alla rettifica delle riserve di Patrimonio

Netto, come richiesto dall'OIC 29, ma di classificarle all'interno degli Oneri diversi di gestione

C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di euro 8.862,82 e costituito da interessi su depositi bancari e su rate ammortamento per alloggi venduti prima del 01 aprile 2004.

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di euro 136.208,67, di cui euro 129.466,40, per interessi passivi su mutui.

II RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE è positivo e pari a euro 210.566,24

18) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad euro 87.093,57 costituite da:

a) Imposte correnti IRES e IRAP	euro 71.481,06
b) Imposte anticipate e differite	euro 15.612,51

II RISULTATO DI ESERCIZIO è positivo e rileva un utile pari a euro 123.472,67.

Altre informazioni

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

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

	COMPENSI
AMMINISTRATORI	57.133
SINDACI	19.083

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 2019 di € 28.000,00 oltre cap.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

a. Emergenza epidemiologica COVID19

Nel marzo del 2020, a causa del diffondersi del coronavirus, il Governo Italiano ha emanato una serie di provvedimenti finalizzati a contenere l'emergenza epidemiologica in atto.

In occasione del DPCM dell'11 marzo 2020 la società si è attivata immediatamente per la tutela del personale dipendente e dei clienti, procedendo alla chiusura della sede fino al 25 marzo 2019 garantendo comunque i servizi essenziali di pronto intervento e di risposta alle istanze telefoniche; nell'adottare questi provvedimenti sono state offerte molteplici opzioni ai

dipendenti e, limitatamente a un brevissimo periodo e per pochissime richieste, è stata attivata la cassa integrazione.

Con il proseguire dell'emergenza la Società ha ricominciato progressivamente la sua attività attraverso il lavoro agile e riprendendo, per una buona parte dei dipendenti, il lavoro in presenza non appena le norme lo hanno consentito.

Dal 25/05/2020 tutti i dipendenti sono tornati in sede ad eccezione di alcuni casi particolari per i quali è stato mantenuto il lavoro agile.

A partire dal 3 di giugno riprenderà, su appuntamento, il ricevimento del pubblico.

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

Relativamente agli incassi correlati alla gestione del patrimonio di proprietà di ERP Lucca srl, le difficoltà nella riscossione avute ad oggi non fanno emergere elementi tali da incidere sulla situazione finanziaria della Vostra Società.

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

La società, al 31.12.2019, 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	323.653,59	FINANZIAMENTI MISURA B TORRE DEL LAGO
REGIONE TOSCANA	168.130,50	FINANZIAMENTI DPCM 16/07/2009 COREGLIA NATELMINELLI
REGIONE TOSCANA	890.318,07	EROGAZIONE L.457/78 E L. 560/93
REGIONE TOSCANA	7.901,00	EROGAZIONE FONDI PER MOROSITÀ INCOLPEVOLE
REGIONE TOSCANA	184.490,80	EROGAZIONE FONDI EX L.80/2014
REGIONE TOSCANA	73.582,71	INCENTIVO PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA
COMUNE DI PIETRASANTA	100.000,00	ALLOGGI DI RISULTA
REGIONE TOSCANA	980,00	PROGETTO GIOVANI SI'

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 123.472,67 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 6.173,63 a riserva legale e la restante parte pari a euro 117.299,04 a riserva statutaria.

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

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

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

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

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

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

Rispetto limiti di cui alle Delibere Lode nr. 11/2017 e 6/2019

Con riferimento alla Delibera Lode n. 11/2017 del 14 Dicembre 2017 modificata con Delibera Lode 6/2019 in attuazione dell'art. 19 comma 5 D.Lgs. n. 175 del 19/08/2016 (Decreto Madia), di seguito si rimette il prospetto da cui si evince il rispetto degli indirizzi forniti:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	Media del triennio
B6) Costi per materie prime, suss. Merci	8.687,68	12.321,55	10.067,45	12.169,24	11.519,41
B7) Costi per servizi	701.879,10	675.850,48	1.681.606,18	642.525,97	999.994,21
B8) Costi per godimento beni di terzi	4.790,28	5.070,95	5.022,80	4.858,35	4.984,03
B9) Costi per il personale	1.682.937,42	1.637.056,84	1.633.485,48	1.633.929,04	1.634.823,79
B14) Oneri diversi di gestione	250.325,24	272.089,87	395.086,13	408.266,81	358.480,94
TOTALI	2.648.619,72				3.009.802,38

Con riferimento alla tabella si fa presente quanto segue:

- I. I dati al 31 dicembre 2019 sono stati depurati dei costi sostenuti per i "Contratti Social San Concordio-San Vito", finanziati specificamente dal Comune di Lucca, così come previsto dalla Delibera LODE 11/2017 che testualmente dispone: "Resta inteso che eventuali maggiori spese del funzionamento della società saranno ammesse nei soli casi in cui i singoli enti dovessero affidare alla società ERP Lucca srl incarichi aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel contratto di servizio.
In questo caso tali maggiori spese dovranno interamente gravare sulle finanze dell'ente che deciderà di affidare il servizio aggiuntivo".
- II. Le spese per servizi (B7) hanno subito un incremento rispetto alla media degli altri anni nel corso del 2017 di circa € 825.918,00 per l'acquisto di 6 appartamenti posti in Pontetetto destinati alla vendita, preme rilevare che anche qualora la voce B7 venisse depurata del dato correlato alle permutate, il dato relativo al 2019 (2.648.619,72) rientrerebbe nei limiti in quanto la media del triennio si assesta a € 2.734.496,38.
- III. I dati relativi ai costi per servizi (B7) sono stati depurati dei costi sostenuti da ERP Lucca srl in nome proprio e per conto dei comuni soci cui dette spese vengono fatturate.

IV Il dato relativo ai costi per il personale (B9) è maggiore rispetto a quello degli anni precedenti per l'assunzione a tempo determinato nel corso dell'anno di unità di personale a tempo determinato che è stato affiancato ai dipendenti prossimi al pensionamento, per un importo di circa 60.600 €.

Parte finale

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2019.

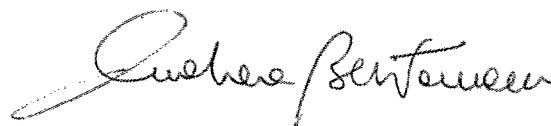
Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 123.472,67 il Presidente del C.D.A. propone di destinare euro 6.173,63 a riserva legale e la restante parte pari a euro 117.299,04 a riserva statutaria.

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

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

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

(Dott. Andrea Bertoncini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Bertoncini', written in a cursive style.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AI SOCI

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

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società E.R.P.Lucca S.r.l, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Il bilancio è redatto in forma "abbreviata" ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis del codice civile.

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

Stato Patrimoniale		
Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Attività	€20.572.920	€25.934.584
Passività	€14.820.850	€20.305.987
Patrimonio netto (escluso utile di esercizio)	€5.752.070	€5.628.597
Utile/perdita di esercizio	€123.473	€63.242

Andrelli

Davoli

Giusti

A nostro giudizio, la relazione su governo societario è coerente con il bilancio d'esercizio della società E.R.P. Lucca S.r.l al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

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

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

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

Il collegio sindacale, confrontandosi con la direzione e l'organo amministrativo in ordine all'affidamento dei contratti pubblici esclusi dall'ambito oggettivo di applicazione del d.lgs. n. 50/16, ha richiamato l'attenzione sull'obbligo di declinare nella singole fattispecie concrete il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica (cfr. art. 4).

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, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a

Autore
Dott. Roberto Lucca

rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

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

In base a quanto stabilito dal D.L. 23/2020 all'art 6 quest'anno la presentazione del bilancio avviene nel termine lungo di 180 gg dalla chiusura dell'esercizio, non in base a quanto stabilito dallo Statuto ma ex lege a seguito dell'emergenza Covid 19 .

Nell'esercizio chiuso al 31/12/2019 la società non si è avvalsa della facoltà di rivalutare i beni d'impresa.

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 il collegio propone ai soci di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli amministratori.

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

Data: 16 giugno 2020

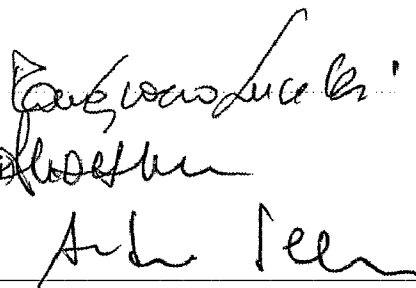
Il collegio sindacale

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 31.12.2019, di seguito si rimette la relazione sul governo societario.

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

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

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

Ai sensi del successivo art. 14:

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

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

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

Le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, non possono, salvo quanto previsto dagli articoli 2447 e 2482-ter del codice civile, sottoscrivere aumenti di capitale, effettuare trasferimenti straordinari, aperture di credito, né rilasciare garanzie a favore delle società partecipate, con esclusione delle società quotate e degli istituti di credito, che abbiano registrato, per tre esercizi consecutivi, perdite di esercizio ovvero che abbiano utilizzato riserve disponibili per il ripianamento di perdite anche infrannuali. Sono in ogni caso consentiti i trasferimenti straordinari alle società di cui al primo periodo, a fronte di convenzioni, contratti di servizio o di programma relativi allo svolgimento di servizi di pubblico interesse ovvero alla realizzazione di investimenti, purché le misure indicate siano contemplate in un piano di risanamento, approvato dall'Autorità di regolazione di settore ove esistente e comunicato alla Corte di conti con le modalità di cui all'articolo 5, che contempli il

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

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

1. DEFINIZIONI.

1.1. CONTINUITÀ AZIENDALE

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

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

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

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

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

1.2. CRISI

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

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

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

2. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI

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

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

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

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

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

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

2.1. ANALISI DI INDICI E MARGINI DI BILANCIO.

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;

- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

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

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

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità

Attivo

	2019	2018	2017	2016
Cassa e Banca	3.050.188	5.760.656	4.161.256	3.757.875
Totale liquidità immediata	3.050.188	5.760.656	4.161.256	3.757.875
Clients	2.866.076	1.403.000	1.468.511	974.909
Ratei e risc. Attivi	689.808	572.927	501.111	439.086
Altri crediti a breve	2.443.961	7.034.176	8.591.899	9.058.744
Totale liquidità differita	5.999.845	9.010.103	10.561.521	10.472.739
Magazzino	747.015	747.800	746.522	737.735
Totale attività a breve	9.797.048	15.518.559	15.469.299	14.968.349
Immobilizzazioni materiali	7.342.470	7.494.721	7.758.599	7.966.365
Immobilizzazioni finanziarie	611.876	3.583	3.583	3.583
Immobilizzazioni immateriali	659.290	676.378	707.321	731.658
Totale attività consolidate	8.613.636	8.174.682	8.469.503	8.701.606
Totale attivo riclassificato	18.410.684	23.693.241	23.938.802	23.669.955

Passivo e netto

	2019	2018	2017	2016
Debiti v/fornitori	1.391.942	1.179.845	939.179	523.533
Debiti v/banche a breve	307.634	256.073	395.409	251.644
Altri debiti a breve	6.733.987	11.989.103	12.165.253	11.526.577
Ratei e risc. Passivi	27.969	12.046	0	0
Passività a breve	8.461.532	13.437.067	13.499.841	12.301.754
Debiti v/banche	2.903.757	3.143.626	3.396.534	3.721.275
Deb. v/altri	0	107.358	107.358	176.883
Fondo rischi	552.299	694.939	721.898	891.691
Fondo TFR	741.026	681.654	647.816	590.160
Passività Consolidate	4.197.082	4.627.577	4.873.606	5.380.009
Patrimonio netto	5.752.070	5.628.597	5.565.355	5.988.192

Conto Economico scalare riclassificato

CONTO ECONOMICO		2019	2018	2017	2016
+	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.025.708	4.863.536	5.460.878	4.908.560
+	Var. Rim. Prod. Corso lav. Semilav. Finiti			8.342	-564.731
+	Var. lav. Corso su ord.				
+	Incr. Imm. Per lav. Interni			98.517	190.558
+	Altri ricavi e prov	434.548	344.650	496.739	416.865
	Valore delle produzione	5.460.256	5.208.186	6.064.476	4.951.252
-	Costi per materie prime suss. Cons. e merce	-8.688	-12.322	-10.067	-12.169
+/-	Var. Rim. Mat. Prime suss cons. e merce	-551	1.044	445	338
-	Costi per servizi	-2.732.533	-2.569.659	-3.375.959	-2.049.779
-	Costi per god. Beni di terzi	-4.790	-5.071	-5.023	-4.858
	Margine di Contribuzione (MdC)	2.713.694	2.622.178	2.673.872	2.884.784
-	Costi del personale	-1.714.937	-1.637.057	-1.633.485	-1.633.929
-	Oneri div. Di gestione	-250.325	-272.090	-395.087	-408.267
	Margine Operativo Lordo (MoL)	748.432	713.031	645.300	842.588
-	Ammort. Immob. Immateriali	-31.944	-30.943	-31.973	-32.425
-	Ammort. Immob. Materiali	-359.557	-354.160	-352.476	-307.936
-	Acc.ti e svalutazioni	-19.019	-62.892	-57.002	-170.991
	Reddito Operativo	337.912	265.036	203.849	331.236
+	Proventi finanziari	8.863	12.627	14.412	17.797
-	Oneri finanziari	-136.209	-138.752	-146.314	-157.379
+	Rivalutazioni				
-	Svalutazioni				
+	Proventi straordinari				
-	Oneri straordinari				
	Risultato Ante Imposte	210.566	138.911	71.947	191.654
+/-	Imposte correnti anticipate e differite	-87.093	-75.669	-34.876	-153.989
	Risultato Netto	123.473	63.242	37.071	37.665

	2019	2018	2017	2016
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. a breve)	588.501	1.333.692	1.222.936	1.928.860
Margine struttura (Cap. proprio – Immob. Nette)	-2.861.566	-2.546.085	-2.904.148	-2.713.414
Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti)	1.335.516	2.081.492	1.969.458	2.666.595
Indici				
Indice di liquidità ((Disp. Liquide + Differite)/Pass. correnti)	106,96%	109,93%	109,06%	115,68%
Indice di disponibilità (Attività a breve / Pass. Correnti)	115,78%	115,49%	114,59%	121,68%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. Proprio / Attivo immobilizzato netto)	66,78%	68,85%	65,71%	68,82%
Indipendenza finanziaria (Cap. proprio / Tot. Attivo)	31,24%	23,76%	23,25%	25,30%
Leverage (Tot. Fonti finanziamento / Cap. Proprio)x100	2,10	3,09	3,17	2,80
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo	748.432	713.031	645.300	842.588
Risultato operativo	337.912	265.036	203.849	331.236
Indici				
Return on Equity (ROE) (Utile netto / Patrimonio netto)	2,15%	1,12%	0,67%	0,63%
Return on Investment (ROI) (Risultato operativo / Totale attivo)	1,84%	1,12%	0,85%	1,40%
Return on Sale (ROS) (Risultato operativo / Ricavi)	6,72%	5,45%	3,73%	6,75%

2.2. Indicatori prospettici

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

Altri indici e indicatori				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT) (Ricavi / Patrimonio netto)	0,87	0,86	0,98	0,82
Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante / Tot. Attivo)*100	53,21%	65,50%	64,62%	63,24%
PFN	2.925.229	3.607.334	6.717.544	8.355.645
NOPAT	226.992	168.694	148.270	157.273
Rapporto PFN/EBITDA	3,91	5,06	10,41	9,92
Rapporto PFN/NOPAT	12,89	21,38	45,31	53,13
Rapporto D/E (Debt/Equity)	2,10	3,09	3,17	2,80
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,18	0,19	0,23	0,19

B. RELAZIONE SU MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2019.

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 31/12/2019, sono di seguito evidenziate.

1. LA SOCIETÀ.

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

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

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

Nel corso del 2019 è stata perfezionata la Convenzione di Servizio con i comuni del LODE Lucchese approvata con Delibera n. 7/2017, avente ad oggetto l'affidamento in house della gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed interventi costruttivi, manutentivi correlati, con validità fino a tutto il 2021 che è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca, in data 11 aprile 2019 al n. 764 – Serie 3. In base alla nuova 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 (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. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015. Questa nuova lettura ha effetti non di poco conto a livello di fatturazione e di rendicontazione ai Comuni dei lavori effettuati ed è oggetto di specifiche modalità operative adottate dal 1 gennaio 2019.

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. A questo proposito si evidenzia che con delibera LODE n.5 del 28 marzo 2018 si è provveduto alla nomina di tutti i componenti del suddetto organo di controllo analogo che si è insediato nel corso del 2019 ed ha iniziato la sua attività..*

2. LA COMPAGINE SOCIALE.

L'assetto proprietario della Società al 31/12/2019 è il seguente:

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

3. ORGANO AMMINISTRATIVO

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

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

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

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

alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;

ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;

iii. Gestione delle attività correlate al recupero della morosità anche mediante il ricorso a consulenze esterne, società di recupero crediti eccetera;

iv. Sottoscrizione atti di vendita, di quietanza, e di estinzione di diritti di prelazione, cancellazione di ipoteche del patrimonio dei comuni in forza di normative vigenti che ne disciplinano le modalità. Sono inclusi gli atti di cancellazione di ipoteche relativi a contratti di vendita di alloggi effettuati da IACP-ATER, al termine del pagamento rateale a suo tempo concordato;

j. L'assunzione di tutti gli atti gestionali a carico di ERP Lucca srl in attuazione del contratto di servizio sottoscritto tra la società e il comune di Lucca in data 11 giugno 2018 ad oggetto la gestione e la realizzazione dell'intervento denominato "Quartieri Social - S. Concordio S. Vito" tra cui rientrano a titolo esemplificativo e non esaustivo:

i. Approvazione di Quadri Tecnici Economici, Progetti Definitivi, Progetti Esecutivi, Determinazione a contrarre, Perizie, collaudi tecnici amministrativi e di tutti gli atti correlati alle fasi dei lavori pubblici dalla progettazione al collaudo, secondo la normativa vigente, ivi compresa la definizione delle riserve;

ii. Affidamento di incarichi relativi ai servizi di ogni natura correlati alla gestione della convenzione;

k. Nominare procuratori speciali per singoli atti o categoria di atti nei limiti dei poteri conferiti con la delega;

4. ORGANO DI CONTROLLO – REVISORE.

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

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

5. IL PERSONALE.

La situazione del personale occupato alla data del 31/12/2019 è la seguente:

Livello	numero
Dirigente	1
Q	1
A	9
B	24
C	2
Tempo indeterminato	Totale 37
B	1
Tempo determinato	Totale 1

La Società ha provveduto – ai sensi dell'art. 25, co.1, del d.lgs. 175/2016 - a effettuare la ricognizione del personale in servizio al 30/9/2017 non rilevando posizioni lavorative eccedenti.

6. VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE AL 31/12/2019

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

6.1. ANALISI DI BILANCIO

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

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

6.1.1. ESAME DEGLI INDICI E DEI MARGINI SIGNIFICATIVI

La seguente tabella evidenzia l'andamento degli indici e margini di bilancio considerati nel periodo oggetto di esame (esercizio corrente e tre precedenti).

	2019	2018	2017	2016
Stato Patrimoniale				
Margini				
Margine tesoreria (Liq. Imm+Differite-Pass. a breve)	588.501	1.333.692	1.222.936	1.928.860
Margine struttura (Cap. proprio – Immob. Nette)	-2.861.566	-2.546.085	-2.904.148	-2.713.414
Margine di disponibilità (Attività a breve-Pass. Correnti)	1.335.516	2.081.492	1.969.458	2.666.595
Indici				
Indice di liquidità ((Disp. Liquide + Differite)/Pass. correnti)	106,96%	109,93%	109,06%	115,68%
Indice di disponibilità (Attività a breve / Pass. Correnti)	115,78%	115,49%	114,59%	121,68%
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Cap. Proprio / Attivo immobilizzato netto)	66,78%	68,85%	65,71%	68,82%
Indipendenza finanziaria (Cap. proprio / Tot. Attivo)	31,24%	23,76%	23,25%	25,30%
Leverage (Tot. Fonti finanziamento / Cap. Proprio)x100	2,10	3,09	3,17	2,80
Conto Economico				
Margini				
Margine operativo lordo	748.432	713.031	645.300	842.588
Risultato operativo	337.912	265.036	203.849	331.236
Indici				
Return on Equity (ROE) (Utile netto / Patrimonio netto)	2,15%	1,12%	0,67%	0,63%
Return on Investment (ROI) (Risultato operativo / Totale attivo)	1,84%	1,12%	0,85%	1,40%
Return on Sale (ROS) (Risultato operativo / Ricavi)	6,72%	5,45%	3,73%	6,75%
Altri indici e indicatori				
Indice di rotazione del capitale investito (ROT) (Ricavi / Patrimonio netto)	0,87	0,86	0,98	0,82
Peso del CCN sul totale attivo (Attivo circolante / Tot. Attivo)*100	53,21%	65,50%	64,62%	63,24%
PFN	2.925.229	3.607.334	6.717.544	8.355.645
NOPAT	226.992	168.694	148.270	157.273
Rapporto PFN/EBITDA	3,91	5,06	10,41	9,92
Rapporto PFN/NOPAT	12,89	21,38	45,31	53,13
Rapporto D/E (Debt/Equity)	2,10	3,09	3,17	2,80
Rapporto oneri finanziari su MOL	0,18	0,19	0,23	0,19

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

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

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

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

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

Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (Oneri fin./Ricavi)	2,71%
Indice di adeguatezza patrimoniale (PN/Debiti)	45,44%
Indice di ritorno liquido dell'attivo (Att. Breve/Pass. Breve)	115,78%
Indice di liquidità (Cash Flow/Attivo)	2,90%
Indice di indebitamento previdenziale o tributario (Ind trib e prev/Attivo)	1,41%

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

6.1.2. Valutazione dei risultati.

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

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

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

7. CONCLUSIONI.

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

C. STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO.

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

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

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

In base al co. 4:

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

In base al co. 5:

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

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

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

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

