



# RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI ERP LUCCA S.R.L.

PER IL BIENNIO 2014 / 2015

## SOMMARIO

INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE	p. 4
<u>A) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE</u>	
Premessa	p. 5
Il contratto di Servizio	p. 6
La compagine Sociale	p. 7
L'organigramma Organizzativo di ERP Lucca S.r.l.	p. 8
Il Patrimonio Immobiliare erp gestito da Convenzione di Servizio ( proprietà comunale)	p. 10
ATTIVITA' GESTIONALE 2013 / 2014	
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN GESTIONE – INCREMENTI E DISMISSIONI	p. 11
a) Incrementi	p. 11
b) Dismissioni	p. 12
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ERP DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA S.R.L.	p. 12
1) Le Nuove Costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda	p. 14
2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP	p. 14
3) Il Programma degli affitti di immobili non ERP	p. 15
Gli Investimenti in beni strumentali previsti nel biennio 2014/2015	p. 15
La Gestione Finanziaria	p. 16
<u>B) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2014 – REVISIONE</u>	
Principali Voci di Ricavo	p. 16
Canoni non erp	p. 16
Competenze Tecniche	p. 17
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 17
Plusvalenze	p. 18
Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi	p. 18
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 18
Interessi Attivi	p. 19
Rimanenze Finali	p. 19
Altre Voci	p. 19



Principali Voci di Costo	p. 20
Costo del Personale	p. 20
Consulenze Professionali	p. 20
Spese Legali	p. 21
Partecipazione a Corsi professionali	p. 21
Assicurazioni Diverse	p. 21
Spese Condominiali Fondi	p. 21
Consiglio di amministrazione	p. 21
Spese Settore Tecnico	p. 22
Costi di Costruzione Immobili	p. 22
Interessi Passivi	p. 22
Ammortamenti	p. 23
Accantonamenti	p. 23
Minusvalenze patrimoniali	p. 23
Imposte e Tasse	p. 24
Altre Voci	p. 24

#### C) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2015

Principali Voci di Ricavo	p. 24
Canoni non erp	p. 24
Competenze Tecniche	p. 24
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 25
Plusvalenze	p. 25
Ricavi da Cessione Alloggi	p. 26
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 26
Interessi Attivi	p. 26
Rimanenze Finali	p. 26
Altre Voci	p. 27
Principali Voci di Costo	p. 27
Costo del Personale	p. 27
Consulenze Professionali	p. 27
Spese Legali	p. 28
Partecipazione a Corsi professionali	p. 28



Spese Condominiali Fondi	p. 28
Spese Settore Tecnico	p. 28
Costi di Costruzione Immobili	p. 28
Interessi Passivi	p. 28
Ammortamenti	p. 29
Accantonamenti	p. 29
Imposte e Tasse	p. 29
Altre Voci	p. 29

**ALLEGATI :**

- Allegato 1 - Prospetto Conto Economico a sezioni contrapposte
- Allegato 2 - Prospetto Conto Economico in forma scalare
- Allegato 3 - Prospetto Situazione Finanziaria

## RELAZIONE PREVISIONALE PER IL BIENNIO 2014/2015

### INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE

Nel presentare il quadro dei programmi e degli impegni economici relativi al biennio 2014/2015 non possiamo non fare riferimento al difficile momento che sta attraversando il nostro Paese, con tutti gli indicatori economici che concorrono ad evidenziare una crisi di dimensioni preoccupanti, estesa ad ogni settore, pubblico e privato, che colpisce indistintamente cittadini e imprese in modo a volte drammatico.

L'aumento della povertà (i sondaggi rilevano che una famiglia su due non arriva a fine mese) origina un crescente disagio sociale con situazioni limite per le quali si può parlare di vero e proprio degrado.

Le politiche sociali devono essere da subito più incisive e rapide nel dettare iniziative e correttivi per arginare questa situazione.

Per quanto riguarda le politiche della casa, gli aspetti problematici e critici sono evidenti e rappresentano la risultanza di diversi fattori: l'assenza di un piano casa di matrice governativa centrale; l'adozione di soluzioni tampone da parte delle Regioni per far fronte alle emergenze; le difficoltà economiche dei Comuni assoggettati al patto di stabilità. Tutto questo rende particolarmente difficile l'attività sul territorio di competenza da parte di ERP Lucca srl e delle aziende equivalenti.

E' indispensabile un richiamo forte alla politica per contrastare le piaghe del settore, ovvero gli sfratti e gli sgomberi forzosi, in alcuni casi dopo anni di occupazione abusiva delle case, l'aumento della morosità incolpevole e lo stato di incuria degli immobili popolari. Il richiamo va nella direzione di un adeguamento degli uffici preposti alla materia, sia come numero di addetti sia come qualità e competenza nell'erogazione del servizio. Lotta agli sprechi e ordine morale nella gestione della pubblica amministrazione sono tuttavia i requisiti irrinunciabili per mettere in atto processi virtuosi a favore della collettività.

I segnali forti che arrivano da cittadini disperati, da operatori sociali che denunciano situazioni limite, da associazioni di volontariato che operano a supporto, devono far riflettere sulla necessità di cambiare passo.

Per quanto riguarda la nostra Azienda, il punto di partenza della programmazione biennale in oggetto, è un patrimonio abitativo che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (immobili occupati e immobili da riassegnare); abbiamo aree di pertinenza esterne di uso comune in stato di trascuratezza se non di abbandono o utilizzate come discariche, che devono essere riqualificate; l'aumento dell'età anagrafica degli utenti e la necessaria attenzione per i diversamente abili impone altresì l'adeguamento di alcune strutture per eliminare le barriere architettoniche.

Questi sono gli obiettivi prioritari per il periodo di riferimento ai quali vorremmo aggiungere una particolare attenzione per le necessità abitative delle giovani coppie che intendono formare una famiglia, doverosa in un contesto generale oltremodo penalizzante.

Per raggiungere i risultati è necessaria una forte sinergia fra tutti i soggetti interessati, ciascuno per le proprie competenze, e in particolare un contributo di eccellenza da parte della struttura operativa di ERP Lucca srl. Non è escluso il ricorso ad un impegno incentivato per obiettivi, da mettere a punto con il coinvolgimento delle rappresentanze sindacali. E' ipotizzabile inoltre un confronto con le associazioni di categoria per favorire il massimo impiego di imprese locali nella realizzazione dei suddetti interventi, a vantaggio dello sviluppo economico del territorio e per un'auspicabile maggiore affidabilità degli interlocutori.

Gli interventi illustrati nella tabella sotto riportata produrranno in totale circa 100 alloggi da destinare. Il dato è significativo nell'ottica di una concreta risposta alla domanda abitativa che arriva dal territorio provinciale.

A questo si aggiungono altri alloggi che verranno ultimati nel biennio 2014/2015, così dettagliati: 40 alloggi a Montuolo; 16 alla Piaggetta (Lucca); 112 a Pontetetto; 44 a Viareggio; 7 a Tereglio.

La riqualificazione delle aree di pertinenza delle case popolari che ERP intende promuovere, a costo zero per la collettività, prevede l'attivazione di un "regolamento di utenza" in collaborazione con i Comuni che daranno

adesione all'iniziativa, in modo da sanzionare eventuali abusi. Inoltre, saranno attivati meccanismi premianti per incentivare la cura e la manutenzione di detti spazi da parte degli utilizzatori.

Il contesto economico e sociale del quale si è fatta ampia premessa, impone di dare impulso all'attività di programmazione e realizzazione degli interventi, attivando nel più breve tempo possibile i relativi finanziamenti. Dare risposte tangibili in tempi congrui significa al tempo stesso aiutare le famiglie in difficoltà, contrastare il disagio sociale, sostenere le imprese e l'occupazione.

Mi preme infine ricordare, come peraltro successivamente considerato in sede di stesura tecnica del bilancio, l'applicazione della spending-review da parte dei nostri soci:

- riduzione del CDA a tre membri (Uno eletto con funzioni di Presidente e Amministratore Delegato il cui compenso è stato ridotto del 50% e due funzionari dei maggiori azionisti (Lucca e Viareggio) con funzioni di consiglieri, senza alcun compenso economico);
- riduzione del compenso anche per il collegio dei revisori contabili, ridotto per ben oltre il 50%.

INTERVENTO		IMPORTO FINANZIAMENTO	2014 gara	2015 gara
ALLOGGI RISULTA DI NUOVA LOCALIZZAZIONE		€ 1.500.000,00	gara per il 75%	gara per il 25%
MISURA E	CAPANNORI	€ 1.118.350,00	gara	
PROTOCOLLO DI INTESA	CASTELNUOVO G.NA	€ 1.569.900,00		gara
PROTOCOLLO DI INTESA	PIETRASANTA	€ 1.569.900,00		gara
PROTOCOLLO DI INTESA	PIAGGETTA	€ 1.053.900,00	gara	
RILOCALIZZAZIONE 560 MANUSTRA	VARI (Rilocalizzazione annualità 96-98 - 560 Delibere chiuse)	€ 2.080.000,00	gara per il 25%	gara per il 75%
RILOCALIZZAZIONE 560 MANUSTRA	VARI (Altre annualità 457)	€ 2.107.000,00		gara per il 75%
PIANO NAZIONALE CASA	VIAREGGIO FORCONE 20 a	€ 2.200.000,00	In corso di definizione	

## A) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

### PREMESSA

Il conto economico viene proposto in forma scalare in modo da permettere un più rapido confronto con i dati a consuntivo per macro voci e su un orizzonte temporale più ampio del breve periodo andando a considerare gli anni 2014 e 2015.

E' stato redatto, affiancandolo a quello in forma scalare, anche il prospetto a sezioni contrapposte in modo da poter individuare nel dettaglio le voci che compongono i costi ed i ricavi degli esercizi considerati e permettere un confronto più agevole dei dati contabili.



## IL CONTRATTO DI SERVIZIO

ERP Lucca S.r.l., Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica nella Provincia di Lucca, ha preso avvio il 1° aprile 2004 in ottemperanza al disposto della Legge Regionale Toscana n.77/98 (Riordino delle competenze in materia di Edilizia residenziale Pubblica) come integrata e modificata dalla Legge Regionale n.98 del 23/12/1998, dalla Legge Regionale n.67 del 22/12/1999 e dalla Legge Regionale n.1 del 16/01/2001.

In data 29 febbraio 2012 è stato rinnovato dai comuni della Provincia di Lucca ed ERP Lucca S.r.l. il Contratto di Servizio con rogito notaio Losito di Lucca Rep. n.75102 raccolta n.24206 con decorrenza 1 gennaio 2012 e scadenza al 31 dicembre 2013; contratto prorogato per ulteriori tre anni, non essendo intervenuta la disdetta da una delle parti entro il 30 giugno 2013.

Nel dettaglio ERP Lucca S.r.l. ha il compito di svolgere, secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio, le seguenti attività :

- a) le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica in proprietà dei Comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3, primo comma, della L.R.T. 3 novembre 1998, n. 77, nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni, secondo i contratti di servizio stipulati con la Conferenza d'ambito ottimale LODE e con i singoli Comuni che ne sono soci;
- b) tutte o parte le funzioni individuate all'art. 4, primo comma, della L.R.T. 3 novembre 1998, n. 77 secondo i contratti di servizio stipulati con la Conferenza LODE e con i singoli Comuni che ne sono soci, nell'eventualità che i Comuni medesimi intendano conferire al Gestore tali attività;
- c) l'acquisizione, la cessione, la realizzazione, la gestione, comprese le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, proprio della Società ovvero dei Comuni associati e di altri soggetti, pubblici e privati, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica;
- d) gli interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, agendo direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del t.u. n. 267/2000, per l'attuazione di piani attuativi e di recupero, e di altri programmi di intervento edilizio comunque denominati, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei Comuni associati ovvero di altri soggetti pubblici e privati;
- e) progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili destinati ad edilizia residenziale e non, anche convenzionata, per conto della Conferenza LODE e dei Comuni associati, di altri soggetti pubblici e privati, di cooperative edilizie;
- f) progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili, per conto proprio o di terzi soggetti pubblici e privati, destinati alla soddisfazione della domanda di edilizia convenzionata e di alloggi destinati al mercato delle locazioni a canone convenzionato o concordato, secondo la legislazione vigente;
- g) la realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quant'altri siano necessari sul patrimonio proprio, su quello conferito in gestione da altri soggetti e su quello realizzato o comunque acquisito direttamente o in favore di altri soggetti pubblici e privati;
- h) esecuzione delle direttive di LODE relative alla valorizzazione economica del patrimonio immobiliare abitativo e non abitativo dei Comuni soci, anche mediante la costituzione e/o la partecipazione, maggioritaria e/o minoritaria, a società di scopo, la costituzione di fondi immobiliari aperti e chiusi, ed ogni altra forma consentita dalle vigenti leggi;



- i) altri interventi ed attività di trasformazione urbana, in esecuzione delle direttive di LODE, compresa la progettazione, il finanziamento, la ricerca di risorse pubbliche e private e quant'altro necessario e strumentale, in favore dei Comuni associati od altri soggetti pubblici e privati, mediante la partecipazione ad altre società ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 120 del t.u. n. 267/2000 ovvero a società di scopo;
- j) tutte le attività di servizio strumentali o connesse alla realizzazione dei compiti di cui alle precedenti lettere, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, raccolta, elaborazione e gestione di dati inerenti la domanda e l'offerta di immobili di edilizia residenziale e non sia per conto della Conferenza LODE che per conto dei Comuni Soci o per conto di terzi, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica e nel rispetto della normativa in materia di riservatezza dei dati; la formazione del personale in relazione alle materie necessarie ed utili all'efficiente svolgimento delle attività sopra elencate; la fornitura di servizi agli utenti degli immobili secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica.
- k) assunzione e negoziazione di finanziamenti e concessione di garanzie di qualunque tipo nell'interesse dei comuni soci anche in attuazione del disposto del punto 4.1) dell'Allegato 2 alla delibera n.109 del 26 giugno 2002 della Regione Toscana.

L'attività svolta da ERP Lucca S.r.l. si presenta come complessa e articolata sotto vari aspetti e trae origine principalmente dalle scelte operate dalle Amministrazioni Comunali appartenenti al LODE lucchese le quali, in base alla normativa regionale di riferimento, hanno individuato tra le forme di gestione del "servizio casa" la forma della Società a Responsabilità Limitata.

Alla base c'è la necessità di tutelare il diritto all'abitazione dei ceti meno abbienti della popolazione nell'ambito provinciale e quindi la gestione di un servizio di interesse generale di per cui ERP Lucca si configura come società strumentale delle Amministrazioni Comunali.

Per meglio analizzare la gestione economica della società abbiamo sviluppato un sistema di analisi, che attraverso la contabilità analitica, ci permetta di meglio valutare i risultati dei singoli centri di costo che interessano l'attività dell'Azienda.

## LA COMPAGINE SOCIALE DI ERP LUCCA S.R.L.

La compagine sociale della società ERP Lucca S.r.l. è ora rappresentata da trentaquattro Comuni e non più 35, appartenenti all'ambito ottimale LODE della Provincia di Lucca: ai sensi e per gli effetti della L.R. Toscana n.43/2013 infatti, i Comuni di Fabbriche di Vallico e di Vergemoli si sono estinti fondendosi nel nuovo Comune di Fabbriche di Vergemoli con decorrenza 01/01/2014.

Secondo le disposizioni dell'articolo 2 comma 1 della legge sopra citata: *"Il Comune di Fabbriche di Vergemoli subentra nella titolarità di tutti i beni mobili e immobili e di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi dei comuni oggetto della fusione"*.

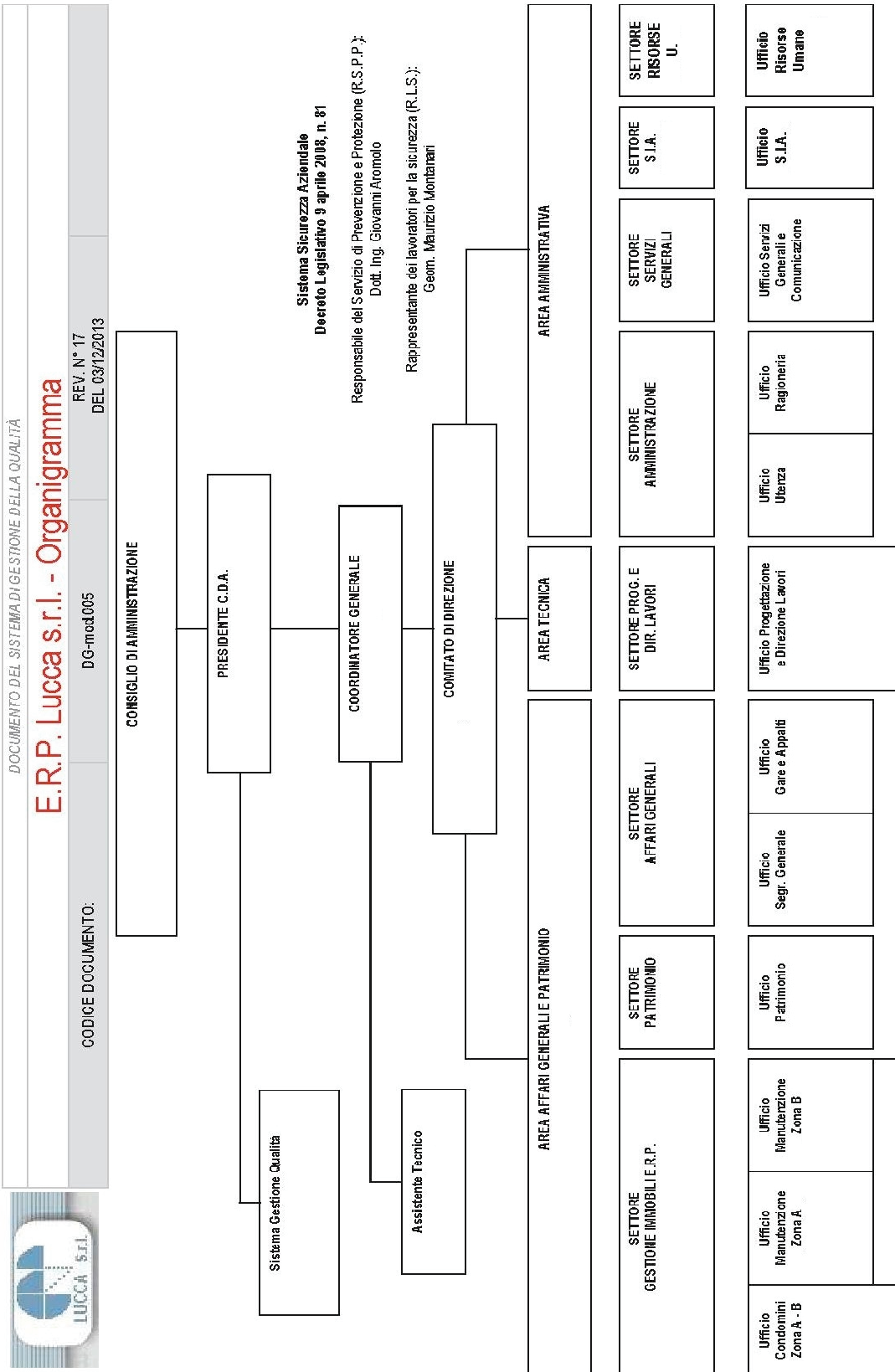
Il capitale sociale, pari ad euro 2.010.000,00 interamente versato, è pertanto ripartito come segue:



	COMUNE	Valore nominale sottoscritto del capitale sociale	Percentuale di partecipazione al capitale sociale
1	Comune di Lucca	470.943,00	23,43
2	Comune di Altopascio	50.853,00	2,53
3	Comune di Bagni di Lucca	25.527,00	1,27
4	Comune di Barga	37.989,00	1,89
5	Comune di Borgo a Mozzano	28.341,00	1,41
6	Comune di Camaiore	135.876,00	6,76
7	Comune di Camporgiano	13.266,00	0,66
8	Comune di Capannori	179.694,00	8,94
9	Comune di Careggine	7.839,00	0,39
10	Comune di Castelnuovo Garfagnana	48.240,00	2,4
11	Comune di Castiglione Garfagnana	7.236,00	0,36
12	Comune di Coreglia Antelminelli	15.678,00	0,78
13	Comune di Forte dei Marmi	52.662,00	2,62
14	Comune di Fosciandora	2.010,00	0,1
15	Comune di Galliciano	21.507,00	1,07
16	Comune di Giuncugnano	1.407,00	0,07
17	Comune di Massarosa	89.847,00	4,47
18	Comune di Minacciano	11.658,00	0,58
19	Comune di Molazzana	5.226,00	0,26
20	Comune di Montecarlo	17.889,00	0,89
21	Comune di Pescaglia	14.874,00	0,74
22	Comune di Piazza al Serchio	14.874,00	0,74
23	Comune di Pietrasanta	147.735,00	7,35
24	Comune di Pieve Fosciana	14.874,00	0,74
25	Comune di Porcari	32.160,00	1,6
26	Comune di S. Romano Garfagnana	7.638,00	0,38
27	Comune di Seravezza	96.681,00	4,81
28	Comune di Sillano	3.618,00	0,18
29	Comune di Stazzema	19.296,00	0,96
30	Comune di Vagli Sotto	12.060,00	0,6
31	Comune di Viareggio	400.593,00	19,93
32	Comune di Villa Basilica	10.854,00	0,54
33	Comune di Villa Collemandina	4.422,00	0,22
34	Fabbriche di Vergemoli	6.633,00	0,33
	<b>TOTALI</b>	<b>2.010.000,00</b>	<b>100</b>

## ORGANIGRAMMA ORGANIZZATIVO DI ERP LUCCA S.R.L.

Si presenta nello schema sottostante l'Organizzazione Aziendale di Erp Lucca S.r.l., approvata da parte del Consiglio di Amministrazione con delibera N. 61 del 10/10/2011, entrata in vigore dal 01/12/2011, con le modifiche apportate successivamente all'approvazione.





## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO IN BASE ALLA CONVENZIONE DI SERVIZIO

L'entità del patrimonio immobiliare gestito può essere dedotta dalla tabella che segue nella quale viene "fotografata" la situazione al 31/12/2013 degli alloggi gestiti e ripartiti per comune:

COMUNE	Alloggi gestiti
ALTOPASCIO	97
BAGNI DI LUCCA	25
BARGA	48
BORGO A MOZZANO	35
CAMAIORE	216
CAMPORGIANO	27
CAPANNORI	273
CAREGGINE	5
CASTELNUOVO DI G.NA	98
CASTIGLIONE IN G.NA	9
COREGLIA ANT.LLI	8
FABBRICHE DI VALLICO	13
FORTE DEI MARMI	131
FOSCIANDORA	1
GALLICANO	35
GIUNCUGNANO	6
LUCCA	982
MASSAROSA	90
MINUCCIANO	10
MOLAZZANA	10
MONTECARLO	37
PESCAGLIA	25
PIAZZA AL SERCHIO	36
PIETRASANTA	362
PIEVE FOSCIANA	22
PORCARI	61
SAN ROMANO	7
SERAVEZZA	207
SILLANO	5
STAZZEMA	40
VAGLI SOTTO	32
VERGEMOLI	4
VIAREGGIO	1.078
VILLA BASILICA	24
VILLA COLLEMANDINA	6
<b>TOTALE</b>	<b>4.065</b>

Sulla base della "Convenzione di servizio per la Gestione del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica" stipulata in data 29/02/2012, a rogito n.75102 del Notaio Dott. Losito di Lucca, la gestione giuridico-

amministrativa del suddetto patrimonio immobiliare è stata, da parte del L.O.D.E. per conto dei Comuni associati, interamente affidata alla società E.R.P. Lucca S.r.l.

La Convenzione suddetta prevede la realizzazione di tutta una serie di attività per le quali fornisce un elenco non esaustivo e che possono essere suddivise in due aree settoriali distinte che corrispondono ad altrettanti punti del contratto di servizio:

- a) punto 5.1 la gestione giuridico-amministrativa del patrimonio di ERP di proprietà comunale;
- b) punto 5.2 e 5.3 la manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto patrimonio.

ATTIVITA' GESTIONALE 2014/2015

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN GESTIONE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Programma di Incrementi e Dismissioni nel Patrimonio Immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale prevede:

- a) Incrementi

Negli anni 2014 e 2015 gli alloggi gestiti aumenteranno per effetto della realizzazione da parte dei Comuni del LODE lucchese dei seguenti interventi costruttivi:

Per l'anno 2014:

Categoria	Codice	Descrizione	n.° alloggi	tipologia alloggi
NC	063	LUCCA Montuolo	10	sovvenzionata
NC	080	LUCCA Pontetetto CQ2	26	sovvenzionata
NC	090	VIAREGGIO Migliarina	24	sovvenzionata
NC	098	VIAREGGIO Torre del Lago 20 all.	20	sovvenzionata
NC	078	LUCCA S. Anna Piaggetta II 16 all.	16	sovvenzionata
RE	108	COREGLIA Tereglio 7 all.	7	sovvenzionata

Per un totale di 103 alloggi di edilizia sovvenzionata di cui n. 96 nuovi alloggi e n.7 alloggi realizzati a seguito di interventi di recupero.

Per l'anno 2015:

Categoria	Codice	Descrizione		tipologia alloggi
NC	080	LUCCA Pontetetto CQ2 Sovvenzionata	36	sovvenzionata

RE	107	SERAVEZZA Valventosa 12 all.	12	sovvenzionata
----	-----	------------------------------	----	---------------

Per un totale di n. 48 alloggi di edilizia sovvenzionata di cui 36 nuovi alloggi e 12 realizzati a seguito di interventi di recupero .

b) Dismissioni

Per quanto riguarda invece le dismissioni sono state previste le seguenti vendite da portare a termine negli anni in oggetto e determinate tenendo conto delle pratiche in corso di definizione ai sensi della L.R. n.46 del 05/08/2009 e successive proroghe modifiche e integrazioni.

Sia per l'anno 2014 che per il 2015 è prevista la cessione di n.10 alloggi dei quali n.8 ceduti ratealmente e n.2 per contanti.

Si tratta in ogni caso di vendite da effettuare in base all'applicazione del "piano di vendita" previsto dalla L.560/93. Nel mese di gennaio è stata approvata la nuova legge, i cui effetti sono ancora da verificare.

#### IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ERP DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA S.R.L.

Il patrimonio immobiliare non di edilizia residenziale pubblica è costituito in gran parte dal patrimonio proveniente dal disciolto ATER di Lucca a seguito di conferimento nel 2004 da parte dei comuni del LODE lucchese cui tali beni erano pervenuti ex lege .

Rientra nel suddetto patrimonio anche la sede sociale di Piazza Della Concordia e la sede adiacente di via Borgognoni nonché diversi fondi commerciali, un immobile ad uso abitativo e alcuni parcheggi coperti e scoperti.

In aggiunta ERP Lucca S.r.l. ha completato la costruzione di n. 36 alloggi a Pontetetto, di cui 25 destinati alla vendita ed 11 destinati alla locazione a canone concordato a seguito della variazione di destinazione approvata dal Consiglio di Amministrazione con la delibera n. 87 del 13 dicembre 2012, in relazione alla difficoltà per la vendita degli immobili legata all'attuale momento economico e alle difficoltà dell'accesso al credito da parte degli acquirenti, oltre alle problematiche tecniche riscontrate negli alloggi realizzati che hanno determinato l'affidamento dei lavori per rendere agibili gli appartamenti, da addebitare in danno all'impresa, per un totale di circa €. 600.000,00. Ci sono, inoltre, in corso di realizzazione n. 10 alloggi di edilizia convenzionata a Montuolo destinati alla vendita; sono stati completati n. 2 alloggi a San Filippo mentre sono in avanzamento n. 2 alloggi a Viareggio q.re Migliarina. Sono inoltre in corso di completamento 50 alloggi di edilizia agevolata destinati alla locazione a Pontetetto. Sono stati completati n. 3 fondi commerciali siti in Lucca loc. San Filippo mentre sono in corso di completamento n. 2 fondi commerciali a Viareggio q.re Migliarina e 2 fondi a Camaiore ex Vegè.

Inoltre sono da considerare 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca - Montuolo di proprietà del Comune di Lucca ma dati in concessione per la durata di trent'anni ad Erp Lucca S.r.l. in quanto la nostra società ha contribuito al costo di costruzione nella misura del 55%, alloggi ancora in corso di ultimazione.

Rispetto all'anno 2012, nell'anno 2013 non ci sono state ulteriori cessioni di patrimonio conferito in sede di scioglimento di ATER Lucca mentre è stato ceduto un alloggio di nuova costruzione e precisamente:

- n.1 alloggio sito in Lucca, loc. S. Filippo, ceduto al prezzo di euro 166.500,00 più iva.

La composizione attuale del patrimonio non ERP di proprietà viene sintetizzata nella tabella che segue nella quale sono indicate le quantità, i valori lordi e netti di bilancio e gli ammortamenti effettuati ripartiti per comune; nel valore di bilancio sono state comprese le aree scorporate ai fini dell'ammortamento ai sensi L.248/06 art.36 comma 7 e 8 e dell'art.2 comma 18 della L.286/06 e l'importo della rivalutazione ex D.L. 29/11/08 n.185 mentre gli ammortamenti indicati sono quelli effettuati dal 2004 o dall'ultimazione del bene e risultanti nell'ultimo bilancio in corso di approvazione al 31/12/2013:

COMUNE	U.I.	DESCRIZIONE	VALORE	F.DO AMMORT.TO	AMMORTAMENTI 2013	VALORE NETTO DI BILANCIO
ALTOPASCIO	n.4	unità ad uso comm.le	217.432,49	49.556,83	6.492,82	161.382,83
BORGO A MOZZANO	n.4	unità ad uso comm.le	172.946,85	39.284,52	5.179,48	128.482,85
CAMAIORE	n.1	unità ad uso comm.le	98.157,60	19.815,92	2.404,73	75.936,95
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	n.2	unità ad uso ufficio	223.581,20	45.136,22	5.477,43	172.967,55
LUCCA	n.12	unità ad uso abitativo	942.288,12	11.307,45	11.307,45	919.673,22
"	n.22	autorimesse	326.590,67	40.509,19	6.676,07	279.405,41
"	n.7	unità ad uso comm.le	421.997,34	46.481,84	7.790,29	367.725,21
"	n.1	unità ad uso uffici pubblici	371.950,63	73.089,37	9.478,53	289.382,73
"	n.2	unità ad uso ufficio Sede Sociale	2.323.556,10	459.058,27	57.679,83	1.806.818,00
PIAZZA AL ASERCHIO	n.1	unità ad uso ufficio	125.423,60	25.320,34	3.072,71	97.030,55
STAZZEMA	n.1	unità ad uso comm.le	32.719,20	6.605,32	801,58	25.312,30
VIAREGGIO	n.3	unità ad uso comm.le	522.354,87	108.000,66	15.670,64	398.683,57
"	n.2	posti auto scoperti	5.196,24	764,10	155,90	4.276,24
		<b>Totali</b>	<b>5.784.194,90</b>	<b>792.742,58</b>	<b>132.187,46</b>	<b>4.727.077,40</b>

Oltre ai suddetti fabbricati, il patrimonio immobiliare non di edilizia residenziale pubblica di proprietà di E.R.P. Lucca S.r.l. risulta composto anche da terreni e immobili in corso di costruzione ovvero completati inseriti in parte nell'Attivo Patrimoniale nelle Immobilizzazioni in corso di costruzione e in parte presenti nelle rimanenze finali. Il conteggio del valore al 31/12/2013 di tali immobili, ancora non definitivo in quanto facente parte delle scritture di chiusura del bilancio 2013 in corso di elaborazione, risulta allo stato attuale il seguente:  
Immobili

LUCCA Pontetetto 50 alloggi di edilizia agevolata	3.814.764,81
LUCCA San Filippo n. 1 alloggio	65.623,90
CAMAIORE Ex Vegè fondi commerciali	77.178,54
VIAREGGIO q.re Migliarina n. 2 fondi commerciali	87.853,45



LUCCA Montuolo 10 alloggi	897.619,19
LUCCA alloggi convenzionata Pontetetto destinati alla vendita	1.732.026,06
VIAREGGIO Migliarina 2 alloggi	95.184,70
<b>Totali</b>	<b>6.770.250,65</b>

#### Terreni

Comune di LUCCA	MQ.	Valore/ Mq.	Valore totale
Foglio 113 mappale 1 e 554	331 + 279	3,00	€. 1.830,00
Foglio 113 mappale 295	570	50,00	€. 28.500,00
Comune di BARGA			
Foglio 50 mappale 175	1.510	3,50	€. 5.285,00
Foglio 51 mappale 161	870	3,50	€. 3.045,00
<b>Totali</b>			<b>€. 38.660,00</b>

#### 1) Le nuove costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda

Nel corso degli anni 2014 e 2015 verranno portati a termine gli interventi della Migliarina (n. 2 fondi e n. 2 alloggi) nel comune di Viareggio, di Pontetetto - Lucca (n. 50 alloggi agevolata) e di Montuolo (n. 10 alloggi convenzionata e n. 20 alloggi agevolata in concessione) nel comune di Lucca.

#### 2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP

Nel corso del biennio 2014 - 2015 E.R.P. Lucca S.r.l. ha pianificato la vendita di alcuni dei beni immobili non abitativi o abitativi non di edilizia residenziale pubblica ad essa conferiti o da questa costruiti con una previsione di realizzo nelle misure di seguito indicate:

VENDITE DI IMMOBILI NON ERP			
Anno	Localizzazione	Sup.comm. Fondo (mq)	Ricavato vendita
<b>Fondi ERP</b>			
2014	CAMAIORE, fondi commerciali immobile ex Vegè	mq.40	Euro 247.500,00
2014	VIAREGGIO, fondo Migliarina	mq.50	Euro 100.000,00
<b>Alloggi ERP</b>			
2014	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 100.000,00
2014	LUCCA, 3 alloggi Pontetetto con pagamento rateale	mq.58 (sup. media)	Euro 443.441,10
2014	LUCCA, alloggio piccolo San Filippo	mq.65	Euro 90.000,00
<b>Totali</b>			<b>Euro 980.941,10</b>
Anno	Localizzazione	Sup.comm.	Ricavato vendita



		Fondo (Mq)	
	<b>Fondi ERP</b>		
2015	VIAREGGIO, fondo Migliarina	mq. 50	Euro 100.000,00
	<b>Alloggi ERP</b>		
2015	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 100.000,00
2015	LUCCA, 3 alloggi Pontetetto con pagamento rateale	mq.58 (sup. media)	Euro 443.441,10
	<b>Totali</b>		<b>Euro 643.441,10</b>

Quella sopra riportata è una previsione di vendita realistica e di indirizzo per il prossimo biennio che tuttavia non è strettamente vincolante e se si presenteranno soggetti interessati potrebbero vedere aggiungersi anche altri immobili di proprietà quale ad esempio il fondo di via Dei Marmi a Viareggio di mq.100 più la superficie corrispondente del seminterrato per il quale il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato la vendita o l'affitto rispettivamente per euro 175.000,00 o euro 1.020,00 mensili .

### 3) Il Programma degli affitti di immobili non ERP

Nel corso del biennio 2014 - 2015 si rileva un importante incremento dei canoni di locazione attivi ricavati dagli affitti su alloggi e fondi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. Ciò soprattutto in considerazione del completamento e conseguente affitto nel corso dell'anno 2014 degli alloggi ad oggi in corso di costruzione sui cantieri di Lucca Montuolo, e di Lucca Pontetetto. Anche il cambio di destinazione di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca – Pontetetto ( Contratto di Quartiere II ) da vendita ad affitto, realizzato nell'anno 2012, inciderà integralmente negli anni considerati.

Si rileva che, in base alle previsioni di completamento e in considerazione della presenza dei bandi già definitivi di assegnazione degli alloggi, è possibile ipotizzare l'acquisizione degli introiti dagli affitti dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo a partire dal mese di febbraio 2014 per circa euro 8.000,00 mensili, e dagli affitti dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto sempre a partire dal mese di febbraio 2014 per circa euro 20.000,00 mensili.

A questi si aggiungono gli affitti di un fondo commerciale sito in Lucca loc. San Filippo, con introito conteggiato prudenzialmente da giugno 2014. Per l'anno 2015 i ricavi degli affitti vanno ulteriormente ad aumentare in considerazione dell'incidenza degli affitti suddetti per l'intero anno.

### GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI PREVISTI NEL BIENNIO 2014/2015

Gli investimenti preventivati per l'anno 2014 riguardano principalmente, una serie di lavori di straordinaria manutenzione alla sede sociale per l'adeguamento impiantistico e funzionale per complessivi euro 32.000,00; l'acquisto di un nuovo centralino più funzionale alle esigenze aziendali preventivato in euro 15.000,00; l'acquisto di nuovi p.c. e stampanti in sostituzione di quelli obsoleti per complessivi euro 7.500,00; l'acquisto di licenze scadute per euro 12.250,00.

Gli investimenti preventivati per l'anno 2015 riguardano il completamento dei lavori di manutenzione straordinaria alla sede sociale per adeguamento impiantistico e impermeabilizzazione esterna del corpo centrale dell'edificio nonché per acquisto di nuovi infissi per complessivi euro 67.000,00, l'acquisto delle licenze in scadenza per euro 8.400,00; l'acquisto di nuovi p.c. e stampanti per complessivi euro 7.500,00.



Tutti gli acquisti su esposti, preventivati per il biennio considerato, portano ad aumenti negli ammortamenti annui così come meglio dettagliato nella voce Ammortamenti.

## LA GESTIONE FINANZIARIA

La previsione della situazione finanziaria per l'anno 2014 conferma che la nostra Società è in grado di far fronte con regolarità ai pagamenti verso tutti i soggetti con cui ha rapporti commerciali. Nel corso del 2014 provvederemo a versare alla Regione Toscana i rientri relativi alle cessioni degli alloggi alienati ai sensi della Legge n. 560/93 nell'anno 2007 per circa €. 1.800.000,00 da poter reinvestire in lavori di manutenzione straordinaria sul patrimonio pubblico dei Comuni.

Nel secondo semestre del 2013, grazie anche al decreto relativo al pagamento dei debiti della pubblica amministrazione, abbiamo ricevuto da parte dei Comuni soci, il versamento di parte del credito vantato per le anticipazioni fatte per loro conto per €. 682.471,80

Se nel corso del 2014 si potrà effettuare la vendita dei 10 alloggi di edilizia convenzionata costruiti a Lucca – Montuolo, potremmo essere in grado di versare alla Regione Toscana la quota di competenza 2008, pari a circa €.1.200.000,00, dei proventi da cessione degli alloggi ceduti ai sensi della L.560/93, importo da richiedere alla Regione stessa, da reinvestire in nuove costruzioni o lavori di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti.

In allegato viene riportato il prospetto della Situazione finanziaria prevista al 31/12/2014 elaborato sulla base alla situazione di cassa iniziale e alle entrate e uscite previste nell'esercizio.

## B) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2014

L'esercizio in esame chiude con un risultato positivo di €. 286.955,76. Al raggiungimento di tale risultato sono determinanti le voci "Canoni da immobili residenziali e non" per €. 460.825,00, "Plusvalenze patrimoniali" per €. 206.394,73, e "Ricavi da cessione alloggi" per €. 277.008,81 al netto del costo di costruzione. I ricavi relativi alla locazione di immobili, trattandosi di operazione gestionale ordinaria sono ripetibili nei bilanci futuri, mentre, i proventi collegati alle attività di alloggi e fondi non di edilizia residenziale pubblica non rientrano nell'ambito delle operazioni gestionali ordinarie e, pertanto, non c'è una certezza di realizzazione negli esercizi futuri. Ad oggi, considerando gli immobili da proporre al mercato per la vendita, si può prevedere la partecipazione al risultato d'esercizio di dette attività anche per l'anno 2015.

## PRINCIPALI VOCI DI RICAVO

### CANONI NON ERP

Per quanto riguarda l'anno 2014 la previsione dei canoni di locazione attivi, derivanti dall'affitto di fondi e alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l., risulta essere modificata rispetto alla previsione presentata lo scorso anno. Ciò in considerazione delle problematiche riscontrate dalle ditte costruttrici, legate alla crisi economica, che hanno portato ritardi nel completamento dei cantieri. Rispetto alla previsione per il 2014 presentata lo scorso anno, ci sono ritardi nell'ultimazione dei cantieri e la conseguente mancata riscossione per l'intero anno degli affitti dei 50 alloggi di edilizia agevolata in località Pontetetto e dei 20 alloggi in località Montuolo. Nella previsione attuale, considerato lo stato di avanzamento dei lavori, si prevede che tali cantieri vengano completati e quindi gli alloggi affittati dal mese di febbraio 2014. Si prevede l'affitto di un fondo commerciale

sito in Lucca - loc. S. Filippo, completato nell'anno 2012, a partire da giugno 2014. Da rilevare nella previsione dei canoni 2014 l'incremento degli stessi per l'incidenza per l'intero anno del blocco di undici appartamenti facente parte dei trentasei alloggi di edilizia convenzionata in loc. Pontetetto – Lucca, inizialmente destinati alla vendita e successivamente all'affitto. Complessivamente per l'anno 2014 la previsione dei canoni di locazione attivi si attesta pari ad euro 460.825,00,

## COMPETENZE TECNICHE

La tabella seguente riporta quelle che sono i ricavi per competenze tecniche stimati per il periodo 2014 suddivisi tra nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, recuperi e emergenza abitativa. All'interno di questa suddivisione, le competenze tecniche sono suddivise tra progettazione e direzione lavori. E' inoltre indicato, per ogni tipologia di intervento, il totale degli incarichi a professionisti esterni previsto di competenza dell'anno considerato. E' da rilevare un notevole rallentamento dell'attività costruttiva in conseguenza delle scarse risorse assegnate al finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica da parte della Regione Toscana.

TIPOLOGIA INTERVENTO	PREVISIONE 2014 PROVENTI PROGETTAZIONE	PREVISIONE 2014 PROVENTI LAVORI	PREVISIONE	Incarichi Professionali
			PROVENTI 2014 progettazione e Direzione Lavori	
NUOVE COSTRUZIONI		87.600,00	87.600,00	15.340,00
EMERGENZA ABITATIVA		10.000,00	10.000,00	8.944,00
RECUPERO		55.000,00	55.000,00	35.000,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MISURA E e DEL. 544/09	154.500,00	30.500,00	185.000,00	56.640,00
<b>Contributo sfratti e barriere arch.</b>	25.500,00		25.500,00	
<b>TOTALI</b>	<b>180.000,00</b>	<b>183.100,00</b>	<b>363.100,00</b>	<b>115.924,00</b>

## COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali per l'anno 2014 è stato calcolato utilizzando un valore mensile ad alloggio pari ad euro 47,00 che è stato determinato come previsto all'art. 9.4 del Contratto di

Servizio siglato in data 29 febbraio 2012 ovvero aggiornando il valore precedente in base al 100% dell'indice ISTAT di rivalutazione del mese di dicembre 2013 pari a 1,2% (dato certo e definitivo fornito dall'Istat).

Le unità immobiliari gestite nell'anno 2014 invece sono state determinate partendo dal dato definitivo al dicembre 2013 e successivamente, in base alle comunicazioni sul completamento e conseguente consegna di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata, sono stati apportati mensilmente gli incrementi di unità, come da tabella illustrata in sede di descrizione del Patrimonio Immobiliare gestito. I decrementi, sempre mensili, sono poi stati determinati in base delle comunicazioni delle vendite previste per l'anno 2014 ex L. 560/93. La previsione di tali vendite nel 2014 è di 10 unità che, nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita, sono conteggiate in diminuzione dal mese di gennaio 2014 per 5 unità e dal mese di giugno 2014 per ulteriori 5 unità.

## PLUSVALENZE

Le Plusvalenze preventivate nell'anno 2014 derivano dalla vendita di un fondo commerciale sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di vendita di euro 100.000,00, che porta ad una plusvalenza di euro 36.073,27, e dalla vendita dei fondi commerciali facenti parte del cantiere Camaiole ex Vegè che portano plusvalenze per euro 170.321,46.

## RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

Nel dettaglio, nell'anno 2014 sono state preventivate le vendite di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 100.000,00, nr. 1 alloggio sito in Lucca loc. S. Filippo al prezzo complessivo di euro 90.000,00, nr. 3 alloggi siti in Lucca – Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II con vendita rateale con riserva di proprietà al prezzo medio di euro 147.813,70 per unità immobiliare. Tali vendite portano nell'anno 2014 a Ricavi da cessione alloggi pari a complessivi euro 633.441,10.

Si ricorda che, per quanto riguarda la vendita degli alloggi di Pontetetto, in considerazione dello stato di crisi economica in cui versa il nostro paese, della difficoltà delle banche nelle erogazioni di mutui per l'acquisto della prima casa e della conseguente impossibilità dei cittadini aventi diritto di accedere all'acquisto di alloggi in contanti, seppure con facilitazioni, l'Amministrazione di ERP Lucca S.r.l. ha concordato di concedere l'acquisto degli immobili di edilizia convenzionata da parte degli utenti ratealmente in venti anni con riserva di proprietà. In termini di liquidità, tale tipologia di contratto consentirà ad ERP Lucca il recupero dei costi sostenuti per la costruzione e quindi la realizzazione del "guadagno" sulle cessioni solo sulla base di un piano di ammortamento quindicennale. Tuttavia, sulla base dell'Art. 109 comma 2 lettera A del Tuir, l'utile realizzato dalle vendite con riserva di proprietà deve essere contabilizzato a livello economico e quindi tassato nell'anno di stipula del contratto.

## RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO

La previsione per l'anno 2014 dei ricavi per contributi in conto esercizio, pari a euro 75.144,35, corrisponde alla quota annua del contributo Regionale incassato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in Lucca loc. Pontetetto rientrante nel progetto Contratto di Quartiere II. Sulla base del principio di correlazione tra costi e ricavi l'importo del contributo, incassato in due rate nel 2008 e nel 2012 e la cui ultima



erogazione è prevista per l'anno 2014, è stato sospeso fino al completamento e consegna degli alloggi suddetti. Nell'anno 2014, gli alloggi entreranno nelle immobilizzazioni materiali e ammortizzate al 3% annuo e, con lo stesso criterio, il contributo inciderà come ricavo annuo per il 3% dell'importo complessivamente incassato e in correlazione, come costo annuo, saranno calcolate le imposte relative.

## INTERESSI ATTIVI

La previsione dell'anno 2014 degli interessi attivi tiene conto, oltre che degli interessi sui depositi in conto corrente, anche delle quote degli interessi sulle rate degli alloggi venduti ratealmente. Da rilevare che la previsione di tale somma è stata calcolata tenendo conto della prima rata 2014 per i 3 alloggi venduti ratealmente nel 2012, della seconda rata 2014 per 6 alloggi (tre alloggi di cui prima ai quali devono aggiungersi quelli da previsione vendite 2014); calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento, non essendo a conoscenza della tipologia e metratura degli alloggi che saranno effettivamente venduti.

## RIMANENZE FINALI

La previsione delle rimanenze finali dell'anno 2014 è calcolata partendo da un conteggio, seppur provvisorio, delle rimanenze finali del 2013, ad oggi in corso di elaborazione come anticipato in premessa, e conteggiando i costi di costruzione che saranno sostenuti sui cantieri di proprietà di Erp Lucca s.r.l. nell'anno 2014, oltre ai decrementi dovuti alle vendite degli alloggi di proprietà Erp rientranti nella categoria dei beni-merce e già descritti nei Ricavi da Cessione Alloggi.

Nell'anno 2014 si prevedono decrementi delle rimanenze finali così dettagliati: n. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina cui corrisponde un costo di costruzione pari a euro 55.092,35; n. 1 alloggio piccolo sito in Lucca loc. S. Filippo cui corrisponde un costo complessivo di euro 54.082,95; n. 3 alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II, venduti ratealmente con riserva di proprietà, cui corrisponde un costo medio di costruzione pari a euro 82.477,43 ciascuno (tale conteggio è stato effettuato non tenendo conto del costo per lavori in danno sostenuto nel 2013 e da sostenere nel 2014. Tale maggior costo è infatti compensato da un accantonamento per rischi contenziosi che dovrà coprire il mancato ricavo della vendita in caso di mancato recupero da parte dell'impresa costruttrice).

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2014, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2013 provvisorio ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche rilevato negli ultimi due anni, ove non presente una situazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi addebitati ai Comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2013 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti voci corrispondenti e di pari importo sia nei costi che nei ricavi.

## PRINCIPALI VOCI DI COSTO

### COSTO DEL PERSONALE

Il costo del personale previsto nell'anno 2014 si riferisce a n. 38 unità occupate nell'anno.

Si ricorda che, a partire dall'anno 2013 e a valere anche per il 2014, Erp Lucca s.r.l. applica l'Art. 4 comma 11 D.L. n. 95/2012 – Spending Review, come modificato dalla Legge di stabilità 2014. La normativa indicata dispone che “ A decorrere dal 01 gennaio 2013 e fino al 31 dicembre 2014 il trattamento economico complessivo dei singoli dipendenti delle società di cui al 1^ comma, ivi compreso quello accessorio, non può superare quello ordinariamente spettante per l'anno 2011”. Le società interessate dal 1^ comma su citato sono quelle controllate direttamente o indirettamente dalle Pubbliche Amministrazioni e l'Amministrazione di Erp Lucca srl, a seguito di approfondimenti in materia, ha ritenuto che anche la nostra società si debba considerare rientrante nella normativa. In applicazione, quindi, delle disposizioni in esame, la Previsione dei costi del personale degli anni 2014 ha tenuto conto della decurtazione, rispetto al dato consuntivo 2012, degli scatti di anzianità e degli eventuali aumenti contrattuali maturati dal 31 dicembre 2011 e non ha conteggiato gli scatti e gli aumenti maturati o da maturare negli anni 2013 e 2014.

Nel costo del personale incide inoltre il numero di giorni di permessi retribuiti, festività cadenti in giorni festivi ovvero in giorni semifestivi che i dipendenti decidono di riscuotere anziché di usufruire. Tale dato, molto variabile di anno in anno, incide nel costo dei salari dell'anno.

Nel dettaglio abbiamo:

DESCRIZIONE VOCE	CONSUNTIVO PROVV. ANNO 2013	PREVISIONE ANNO 2014
Salari e Stipendi	1.126.295,05	1.110.874,52
Oneri Sociali	340.873,72	325.129,07
Previdenza Complementare	11.295,60	11.273,46
Oneri INAIL	11.525,89	11.679,44
T.F.R.	84.735,89	81.235,44
Rivalutazione T.F.R.	11.702,22	11.702,22
Lavoro Straordinario	4.624,00	26.424,16
Copertura assicurativa kasko	15.801,49	15.801,49
Altri costi del personale	1.328,32	378,32
Visite mediche al personale	4.291,64	0
Produttività	66.196,63	66.196,63
<b>Totali</b>	<b>1.678.670,45</b>	<b>1.660.694,76</b>

### CONSULENZE PROFESSIONALI

Le spese per consulenze professionali preventivate per l'anno 2014 risultano pari a complessivi euro 73.240,00. Tale cifra è così dettagliata: euro 6.000,00 di incarichi per atti notarili; euro 20.000,00 di incarichi a consulenti e amministratori esterni per l'ufficio condomini e autogestioni; euro 12.240,00 per l'incarico alla

consulente del lavoro per l'elaborazione dei cedolini paga e tutti gli adempimenti relativi; euro 2.500,00 per l'incarico al consulente in materia fiscale e di bilancio, euro 13.500,00 per un incarico per l'avvio della procedura per la valutazione delle prestazioni del personale dipendente, euro 15.000,00 per un incarico sull'applicazione del modello previsto dal D.Lgs. 231/2001 con implementazione per l'anticorruzione ed euro 4.000,00 per l'assistenza alla Certificazione al Sistema Qualità.

## SPESE LEGALI

Le spese per consulenze e contenziosi legali sono quantificate per il 2014 in complessivi euro 25.000,00 di cui euro 6.000,00 per l'assistenza legale annuale con due professionisti ed euro 19.000,00 per incarichi finalizzati al recupero di crediti di competenza Erp Lucca s.r.l. ovvero per altri contenziosi che interessano la Società.

## PARTECIPAZIONE A CORSI PROFESSIONALI

Nell'anno 2014 è stata preventivata la partecipazione a corsi professionali specialistici da parte di diverse aree professionali per complessivi euro 23.200,00. Nel dettaglio, sono stati preventivati corsi specialistici per euro 4.500,00 dall'Area Patrimonio; per euro 5.000,00 dall'Area Tecnica; per euro 9.000,00 dall'ufficio Segreteria Generale - Gare e Appalti; per euro 1.200,00 dall'Ufficio Ragioneria; per euro 1.500,00 dall'Ufficio Utenza; per euro 1.500,00 dall'Ufficio SIA e Servizi Generali e per euro 500,00 dall'Ufficio Gestione Risorse Umane.

## ASSICURAZIONI DIVERSE (Elettronica, D&O, altro)

Negli anni 2014 e 2015 è stato inserito nella previsione l'importo del carico contabile assicurativo pagato nell'anno 2013 e relativo all'anno in corso. Da rilevare infatti che anche l'unica polizza in scadenza al 31/12/14, la polizza RCT/O, potrà essere rinnovata presumibilmente alle stesse condizioni dato l'esiguo numero dei sinistri riscontrati negli ultimi anni.

## SPESE CONDOMINIALI FONDI

Le spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di Erp Lucca s.r.l., partendo da un dato iniziale pari a circa euro 6.000,00 che considera i costi sui fondi commerciali già in essere e i costi del condominio di Pontetetto - 36 alloggi convenzionata, si incrementa per le quote condominiali di Montuolo, per il quale è previsto il completamento nel 2014, preventivate in euro 2.000,00 complessivi, oltre che di una cifra pari a euro 5.000,00 per l'iniziale carico delle spese per la caldaia centralizzata fino al subentro dei nuovi condomini.

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

In considerazione del decreto sulla Spending Review, i consigli di Amministrazione delle Società partecipate da Enti Pubblici sono stati ridotti da 5 a n.3 consiglieri, di cui uno con la carica di Presidente dell'Azienda. Oltre al numero dei componenti l'organo di amministrazione, per l'anno 2014 è confermata la

riduzione dei compensi del Presidente e dei due consiglieri attuata a partire da ottobre 2013, mese in cui è stato nominato il nuovo consiglio di amministrazione.

## SPESE SETTORE TECNICO

Le spese del Settore Tecnico comprendono, oltre agli incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 125.924,00, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro 17.000,00; incarichi legali per euro 10.000,00; spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 102.626,06; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 7.000,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

I costi di costruzione su immobili di proprietà di Erp Lucca S.r.l. preventivati per l'anno 2014 pari a complessivi euro 615.000,00 risultano essere per euro 80.000,00 spese di completamento dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, e per euro 15.000,00 completamento alloggi di Viareggio q.re Migliarina. Per euro 520.000,00 le spese riguardano l'appalto per le migliorie e i lavori in danno sul cantiere di Pontetetto - 36 alloggi convenzionata, così dettagliati: euro 297.000,00 per migliorie e euro 223.000,00 per danni. La cifra conteggiata in danno di cui sopra è stata oggetto di accantonamento allo scopo di coprire il minor ricavo in caso di mancato recupero dall'impresa costruttrice. Le spese di completamento dei cantieri di Pontetetto - 50 alloggi edilizia agevolata, 20 alloggi edilizia agevolata siti in Montuolo (proprietà comunale), fondi commerciali siti nel cantiere di Viareggio q.re Migliarina, non sono state inserite a conto economico in quanto beni strumentali per natura e quindi patrimonializzati ovvero, nel caso di Montuolo 20 alloggi agevolata., beni non di proprietà, e quindi le relative spese verranno registrate direttamente nell' Attivo Patrimoniale alla voce "Spese incrementative su beni di terzi".

## INTERESSI PASSIVI

Per la previsione degli interessi passivi su mutui relativi al 2014, si tiene conto del momento dell'entrata in reddito degli alloggi di edilizia agevolata facenti parte del progetto Contratto di quartiere II di Pontetetto e degli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo.

Per il principio di corrispondenza tra costi e ricavi, i costi per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca Pontetetto così come il contributo incassato sulla costruzione degli stessi e le relative imposte, verranno ammortizzati in 33 anni, pari al periodo di ammortamento del bene immobile. Con lo stesso criterio gli interessi passivi sul mutuo della durata di anni 17, stipulato per la costruzione dei 50 alloggi, sono stati riproporzionati in 33 anni, pari all'ammortamento del bene. Sempre per il principio della corrispondenza tra costi e ricavi, i costi sostenuti per la costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo, di proprietà del Comune ma dati in concessione ad Erp Lucca S.r.l. e inseriti nella voce Spese Incrementative su beni di terzi, verranno ammortizzati in trenta anni, pari alla durata della concessione. Allo stesso modo gli interessi passivi sul mutuo della durata di venti anni, stipulato per la costruzione degli stessi, sono stati riproporzionati in trenta anni, pari alla durata della concessione.

In conclusione, gli interessi passivi su mutui preventivati per l'anno 2014 risultano così composti: per euro 39.859,19 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca BIIS S.p.a. (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.a.) per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, come da piano di ammortamento del mutuo; per euro 99.578,35 per gli interessi passivi sul mutuo



inizialmente stipulato con la banca Cariprato per la costruzione dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento; per euro 25.563,33 per la rata costante degli interessi passivi sul mutuo stipulato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto; per euro 15.516,31 per la rata costante degli interessi passivi sul mutuo stipulato per la costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo

## AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti dei beni sono stati preventivati elaborando un calcolo provvisorio degli ammortamenti 2013 sui beni già presenti nel libro dei cespiti e aggiungendo al risultato così ottenuto gli acquisti preventivati dai vari uffici per il 2014. Nello specifico abbiamo un incremento delle immobilizzazioni immateriali per nuove licenze per euro 12.250,00 con conseguente maggior ammortamento di euro 4.082,93; la previsione di un ammortamento pari a euro 20.896,82 pari alla quota sulle spese incrementative su beni di terzi, derivati dal completamento del cantiere di Montuolo 20 all. agevolata di proprietà comunale. Tale ammortamento avrà la durata di anni 30 pari alla concessione in uso sugli alloggi medesimi.

Sono inoltre preventivati euro 51.667,99 per ammortamento su fondi commerciali, comprendenti anche gli ammortamenti sui fondi siti in loc. S. Filippo-Lucca completati ed iniziati ad ammortizzare nell'anno 2012; non sono stati conteggiati gli ammortamenti sui fondi siti in Viareggio q.re Migliarina in quanto si prevede la vendita di entrambi tra il 2014 e il 2015; un incremento della sede sociale per euro 32.000,00 quali lavori agli impianti preventivati nell'anno, con conseguente maggior ammortamento di euro 480,00; euro 85.236,39 per ammortamento degli immobili ad uso appartamenti, conseguenti all' incremento degli immobili in oggetto per l'entrata in reddito dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto; un incremento di euro 22.500,00 delle macchine elettroniche per l'acquisto del centralino e di nuovi p.c. e stampanti, con conseguente maggior ammortamento della categoria di euro 3.900,00;

Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari all'importo del 2013 .

## ACCANTONAMENTI

Gli accantonamenti preventivati per l'anno 2014 sono pari a euro 323.000,00 sul fondo rischi contenziosi. Questi si riferiscono alla copertura dei danni sul cantiere di edilizia convenzionata sito in Pontetetto, conteggiati, sulla base del capitolato portato in gara d'appalto, in euro 223.000,00. Per euro 100.000,00 l'accantonamento si riferisce alla copertura dei contenziosi in corso con le imprese costruttrici (Anacapri, Tigit) stimato al 31/12/2013 in euro 867.983,22. Tale cifra è fronteggiata al 31/12/2014 da una parte del fondo rischi contenziosi che, considerato l'accantonamento di cui sopra, risulta essere pari a euro 604.036,88. Considerato che la durata media dei contenziosi civili supera ampiamente i tre anni, la parte restante dei contenziosi in corso sarà coperta nell'anno 2015.

Da tener presente una futura necessità di accantonamento al fondo rischi per il possibile contenzioso che si potrà aprire con la società Mi.Am spa, alla quale abbiamo rescisso in danno l'appalto di tre interventi per complessivi 136 alloggi.

## MINUSVALENZE PATRIMONIALI

Si tratta di una minusvalenza patrimoniale, già contabilizzata nell'anno 2014, derivante dalla vendita di un alloggio ormai datato di edilizia agevolata di proprietà di Erp Lucca S.r.l. sito in Lucca via Leporini a





Sant'Anna per il quale era in corso una causa con gli acquirenti proprietari Costa-Giovannini che poi si sono accordati con ERP Lucca per la vendita.

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse relative al 2014 si rapporta, per quanto riguarda Ires e Irap, alle risultanze del preventivo 2014. Nello specifico si prevede un importo di IRES di competenza dell'anno pari a euro 321.939,17 e un importo di IRAP pari a euro 111.097,83. Da rilevare che tali importi sono calcolati sui ricavi preventivati di competenza dell'anno, compreso l'integrale ricavo derivante dalla vendita degli alloggi di edilizia convenzionata siti in Pontetetto-Lucca seppure venduti ratealmente con riserva di proprietà.

L'IMU preventivata per il 2014, per una cifra pari a euro 80.000,00 tiene conto dei 50 alloggi di edilizia agevolata e dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto.

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2014, sono in generale desunte dai dati contabili del 2013 ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche seguito negli ultimi due anni, ove non presente una situazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi accreditate ai Comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2013 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

## C) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2015

L'esercizio in esame chiude con un risultato positivo di €. 426.475,21. Al raggiungimento di tale risultato sono determinanti le voci "Canoni da immobili residenziali e non" per €. 502.025,00, "Plusvalenze patrimoniali" per €. 36.073,27, e "Ricavi da cessione alloggi", al netto del costo di costruzione, per €. 241.008,81. Anche per l'esercizio 2015 valgono le considerazioni evidenziate all'inizio del paragrafo "Previsioni economiche 2014".

## PRINCIPALI VOCI DI RICAVO

### CANONI NON ERP

Per quanto riguarda l'anno 2015 la previsione dei canoni di locazione attivi, derivanti dall'affitto di fondi e alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l., risulta pari a euro 502.025,00, superiore rispetto al 2014 in considerazione dell'affitto per l'intero anno dei canoni considerati parzialmente nel 2014, in relazione alle date di consegna dei cantieri.

### COMPETENZE TECNICHE

La tabella seguente riporta quelle che sono i ricavi per competenze tecniche stimati per il periodo 2015 suddivisi tra nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, recuperi e emergenza abitativa. All'interno di questa suddivisione, le competenze tecniche sono suddivise tra progettazione e direzione lavori. E' inoltre indicato, per ogni tipologia di intervento, il totale degli incarichi a professionisti esterni previsto di competenza

dell'anno considerato. E' da rilevare un aumento dei corrispettivi rispetto al 2014, essenzialmente per le competenze sulla localizzazione dei proventi ex L. 560/93 e sugli alloggi di risulta.

TIPOLOGIA INTERVENTO	PREVISIONE 2015 PROVENTI PROGETTAZIONE	PREVISIONE 2015 PROVENTI LAVORI	PREVISIONE DIREZIONE		Incarichi professionali
			PROV. 2015 Direz. lavori	prog.	
NUOVE COSTRUZIONI		30.000,00	30.000,00		5.400,00
EMERGENZA ABITATIVA					
RECUPERO		20.000,00	20.000,00		12.000,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MISURA E e DEL. 544/09	270.000,00	140.500,00	410.500,00		60.000,00
<b>Contributo sfratti e barriere arch.</b>					
<b>TOTALI</b>	<b>180.000,00</b>	<b>190.500,00</b>	<b>460.500,00</b>		<b>77.400,00</b>

#### COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali previsto per l'anno 2015 tiene conto del compenso ad alloggio mensile calcolato per l'anno 2015 in euro 47,50 ad alloggio prevedendo un indice Istat di variazione del costo della vita al mese di dicembre 2014 pari all'1%.

Il conteggio delle unità immobiliari gestite nell'anno 2015 parte dal conteggio ipotetico del mese di dicembre 2014 determinato come esposto nel preventivo 2014, e prosegue aggiungendo gli incrementi di unità a seguito del completamento degli alloggi sui cantieri in corso, anch'essi presenti nella tabella inserita in fase di descrizione del Patrimonio Immobiliare gestito. Da segnalare che nell'anno 2015 sono previste vendite ex L. 560/93 per complessive 10 unità che, nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita, sono conteggiate in diminuzione dal mese di gennaio 2015 per 5 unità e dal mese di giugno 2015 per ulteriori 5 unità.

#### PLUSVALENZE

Nell'anno 2015 sono preventivate Plusvalenze per euro 36.073,27 dovute alla vendite al prezzo di euro 100.000,00 di n. 1 fondo commerciale sito in Viareggio q.re Migliarina.

## RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

Come già ampiamente esposto nella descrizione dei Ricavi da cessione immobili in sede di Preventivo 2014, questa voce risulta essere determinante anche nell' esercizio 2015 per il raggiungimento dei risultati economici preventivati.

Nello specifico, per l'anno 2015 sono state preventivate le vendite di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 100.000,00; nr. 3 alloggi siti in Lucca – Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II con vendita rateale con riserva di proprietà al prezzo medio di euro 147.813,70 per ciascun alloggio. Tali vendite porteranno nell'anno 2015 a Ricavi da cessione alloggi pari a complessivi euro 543.441,10.

## RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO

La previsione per l'anno 2015 dei ricavi per contributi in conto esercizio, pari a euro 75.144,35, corrisponde alla quota annua del contributo Regionale incassato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in Lucca loc. Pontetetto rientrante nel progetto Contratto di Quartiere II. Come già spiegato in fase di descrizione del corrispondente ricavo all'interno del Preventivo 2014, il contributo inciderà come ricavo annuo per il 3% dell'importo complessivamente incassato, e le relative imposte come costo annuo.

## INTERESSI ATTIVI

La previsione dell'anno 2015 degli interessi attivi tiene conto, oltre che degli interessi sui depositi in conto corrente anche delle quote degli interessi sulle rate degli alloggi venduti ratealmente. Da rilevare che la previsione di tale importo è stata calcolata tenendo conto della prima rata 2015 per 6 alloggi, pari alla somma degli alloggi venduti nel 2012 e della previsione di vendita 2014; della seconda rata 2015 per nove alloggi, pari alla somma degli alloggi di cui alla prima rata ai quali devono aggiungersi quelli della previsione di vendita per il 2015. Tutti i conteggi sono effettuati calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento, non essendo a conoscenza della tipologia e metratura degli alloggi venduti

## RIMANENZE FINALI

La previsione delle rimanenze finali dell'anno 2015 è calcolata partendo dalle rimanenze finali ipotetiche del 2014, che costituiscono anche le ipotetiche esistenze iniziali del 2015, e conteggiando i decrementi dovuti alle vendite di alloggi di proprietà di ERP Lucca S.r.l. rientranti nella categoria dei beni – merce.

Per l'anno 2015, non essendo preventivati ulteriori costi di costruzione su cantieri di proprietà dell'azienda, le rimanenze finali subiscono solo i decrementi dovuti alle cessioni suddette, così dettagliate: n. 1 alloggio sito in Viareggio quartiere Migliarina cui corrisponde un costo di costruzione pari a euro 55.092,35; n. 3 alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II, tutti venduti ratealmente con riserva di proprietà, cui corrisponde un costo medio di costruzione pari a euro 82.477,43 ciascuno.

Rimangono ancora presenti nelle rimanenze finali n. 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo per un valore di euro 977.619,19 (rimanenze finali 2012 euro 621.893,29 + euro 275.725,90 di lavori



contabilizzati nel 2013 + euro 80.000,00 di lavori preventivati nel 2014 per terminare l'intervento), e i rimanenti 15 alloggi di edilizia convenzionata in loc. Pontetetto.

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2015, sono in generale desunte dal Consuntivo 2012 e dal contabilizzato 2013 ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche seguito negli ultimi due anni, ove non presente una segnalazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi addebitati ai comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2013 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti costi di pari importo.

## PRINCIPALI VOCI DI COSTO

### COSTO DEL PERSONALE

Il costo del personale previsto nell'anno 2015 si riferisce a n. 38 unità occupate nell'anno. Da rilevare che, con decorrenza 01 gennaio 2015 termina il blocco alle spese di personale previsto dal D.L. 95/2012. Ciò comporta, nella previsione delle spese 2015, la corresponsione degli scatti maturati o da maturare negli anni 2012-2013-2014-2015. Da rilevare inoltre che per l'anno 2015 è stato conteggiato il costo di una unità a part-time al 50% per la durata di 4 mesi prorogabili per altri 4 mesi finalizzata all'attività di verifica biennale dei redditi degli assegnatari previsto dall'art. 28 della Legge Regionale n. 96/96.

Nel dettaglio abbiamo:

DESCRIZIONE VOCE	PREVISIONE ANNO 2014	PREVISIONE ANNO 2015
Salari e Stipendi	1.110.874,52	1.147.073,92
Oneri Sociali	325.129,07	334.333,72
Previdenza Complementare	11.273,46	11.472,04
Oneri INAIL	11.679,44	11.679,44
T.F.R.	81.235,44	83.670,70
Rivalutazione T.F.R.	11.702,22	11.702,22
Lavoro Straordinario	26.424,16	26.923,41
Copertura assicurativa kasko	15.801,49	15.801,49
Altri costi del personale	378,32	378,32
Visite mediche al personale	0	4.300,00
Produttività	66.196,63	66.196,63
<b>Totali</b>	<b>1.678.430,26</b>	<b>1.713.531,89</b>

### CONSULENZE PROFESSIONALI

Le spese per consulenze professionali preventivate per l'anno 2015 risultano pari a complessivi euro 48.740,00. Tale cifra è così dettagliata: euro 6.000,00 di incarichi per atti notarili; euro 20.000,00 di incarichi a consulenti e amministratori esterni per l'ufficio condomini e autogestioni; euro 12.240,00 per l'incarico alla consulente del lavoro per l'elaborazione dei cedolini paga ed i relativi adempimenti; euro 2.500,00 per

l'incarico al consulente in materia fiscale e di bilancio, euro 4.000,00 per l'assistenza sull'applicazione del modello previsto dal D. Lgs. 231/2001 con implementazione per l'anticorruzione; euro 4.000,00 per l'assistenza alla Certificazione al Sistema Qualità.

## SPESE LEGALI

Le spese per consulenze e contenziosi legali sono quantificate per il 2015 in complessivi euro 25.000,00, confermando la previsione già effettuata per il 2014.

## PARTECIPAZIONE A CORSI PROFESSIONALI

Nell'anno 2015 è stata confermata la previsione già dettagliata nell'anno 2014 per tutte le aree professionali; il programma della formazione sarà stabilito ad inizio anno 2015.

## SPESE CONDOMINIALI FONDI

Rispetto alla Previsione 2014, le spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di Erp Lucca S.r.l. sono aumentate di euro 2.000,00 per ulteriore accollo di spese per le caldaie centralizzate sui nuovi condomini. Le spese finali risultano quindi pari a 13.000,00 del 2014 aumentate di euro 2.000,00 per il 2015 per complessivi euro 15.000,00

## SPESE SETTORE TECNICO

Le spese del Settore Tecnico comprendono, oltre agli incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 77.400,00, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro 22.000,00; incarichi legali per euro 10.000,00; spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 34.053,54; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 11.500,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

Non sono preventivati nuovi costi di costruzione nell'anno 2015 su immobili di proprietà di Erp Lucca S.r.l. in considerazione della previsione di integrale completamento sui cantieri in corso nell'anno 2014.

## INTERESSI PASSIVI

Per la previsione degli interessi passivi su mutui relativi al 2015 si è tenuto conto di quanto dettagliato in sede di Previsione 2014 in merito ai mutui stipulati per la costruzione degli alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto e in Lucca loc. Montuolo aventi la durata rispettivamente di 17 anni e 20 anni. Per il principio di corrispondenza tra costi e ricavi già spiegato precedentemente, gli interessi passivi di questi due mutui incidono economicamente per rate costanti rispettivamente di euro 25.563,33 in 33 anni e di euro 15.516,31 in 30 anni.

In conclusione, gli interessi passivi su mutui preventivati per l'anno 2015 risultano così composti:



per euro 38.047,70 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca BIIS S.p.a. (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.a.) per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, come da piano di ammortamento del mutuo; per euro 95.983,95 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la banca Cariprato per la costruzione dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento; per euro 25.563,33 per la rata costante degli interessi passivi sul mutuo stipulato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto; per euro 15.516,31 per la rata costante degli interessi passivi sul mutuo stipulato per la costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo.

## AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti dei beni sono stati calcolati partendo dalla previsione dell'anno 2014 e aggiungendo gli incrementi preventivati nell'anno 2015. Nello specifico abbiamo un incremento delle immobilizzazioni immateriali (licenze e software) per euro 8.400,00 con conseguente maggior ammortamento di euro 2.799,72, un incremento della sede sociale per euro 67.000,00 quali lavori agli impianti e nuovi infissi preventivati nell'anno, con conseguente maggior ammortamento di euro 1.005,00, un incremento del valore dei fondi commerciali per manutenzioni straordinarie per euro 25.000,00, con conseguente maggior ammortamento di euro 375,00. Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari alla previsione 2014 già dettagliata.

## ACCANTONAMENTI

Nell'anno 2015 sono preventivati euro 263.946,34 per accantonamenti al fondo rischi contenziosi. Tale cifra è la parte restante ancora non coperta da accantonamenti del valore delle cause legali con le imprese costruttrici attualmente aperte, come già anticipato nella descrizione degli accantonamenti previsti per l'anno 2014. Anche per questo esercizio vale quanto indicato per l'anno 2014 in merito al possibile contenzioso con l'Impresa Mi.Am spa.

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse relative al 2015 si rapporta, per quanto riguarda Ires e Irap, alle risultanze del preventivo 2015. In particolare si prevede un importo di IRES pari a euro 327.079,67, e un importo di IRAP pari a euro 115.318,63.

Per quanto concerne l'imposta di registro, è stata preventivata la cifra di euro 3.000,00, pari a quanto già preventivato nell'anno 2014, in considerazione dei nuovi contratti di affitto su alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. o in concessione. L'IMU preventivata per il 2015 per una cifra pari a euro 77.000,00 tiene conto degli alloggi di edilizia agevolata e dei 15 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto.

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2015, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2012 e da quanto contabilizzato nel 2013, ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche seguito negli ultimi due anni, ove non presente una segnalazione specifica di variazione sostanziale.



Infine si segnala che la previsione degli importi accreditati ai comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2013 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

Lucca, 20 febbraio 2014

Il Presidente  
Francesco Franceschini

<b>COSTI</b>	<b>PREVENTIVO 2014</b>	<b>PREVENTIVO 2015</b>	<b>RICAVI</b>	<b>PREVENTIVO 2014</b>	<b>PREVENTIVO 2015</b>
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	<b>€ 1.660.694,75</b>	<b>€ 1.713.531,89</b>	<b>CANONI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b>	<b>€ 460.825,00</b>	<b>€ 502.025,00</b>
Spese di personale	€ 1.660.694,75	€ 1.713.531,89			
Spese di personale distaccato	€ -	€ -	<b>RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI</b>	<b>€ 633.441,10</b>	<b>€ 543.441,10</b>
<b>SPESE GENERALI :</b>	<b>€ 351.250,14</b>	<b>€ 311.710,14</b>			
Oneri relativi ad Amm.ri	€ 51.900,00	€ 51.900,00	<b>PROVENTI GESTIONE IMMOBILI :</b>	<b>€ 2.378.993,50</b>	<b>€ 2.446.402,50</b>
Spese servizi e manuten.uffici	€ 58.516,62	€ 58.916,62	Compenso gestione immobili	€ 2.319.638,00	€ 2.386.875,00
Postali e Telefoniche	€ 29.000,00	€ 29.000,00	Rimborsi bollettazione canoni, esazione rate amm.to	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Cancelleria, tipografia ed abbonamenti	€ 12.793,46	€ 13.293,46	Rimborso spese legali	€ 3.500,00	€ 3.000,00
Pubblicazione notiziario aziendale	€ 10.000,00	€ 10.000,00	Recupero spese legali tecnico	€ -	€ -
Canoni di noleggio e locazione	€ 4.100,00	€ 4.100,00	Rec. istruttoria contratti di vendita L.560	€ -	€ -
Gestione automezzi	€ 8.600,00	€ 8.600,00	Rimborso segreteria LODE	€ 37.015,50	€ 37.687,50
Gestione sistema informativo	€ 27.040,00	€ 24.800,00	Corrispettivi gestione rientri G.S.	€ 3.840,00	€ 3.840,00
Contributi associativi	€ 25.000,00	€ 25.000,00			
<b>SPESE TIROCINANTI</b>	<b>€ 6.000,00</b>	<b>€ -</b>			
Partecipazione a corsi professionali	€ 23.200,00	€ 18.500,00	<b>CORRISPETTIVI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>€ 363.100,00</b>	<b>€ 468.000,00</b>
Consulenze professionali	€ 73.240,00	€ 40.740,00			
Spese di rappresentanza	€ 1.500,00	€ 1.500,00	<b>ALTRI RICAVI</b>	<b>€ 5.200,00</b>	<b>€ 2.500,00</b>
Manutenzione macchine da ufficio	€ 2.110,06	€ 7.110,06	Recupero spese di personale	€ -	€ -
Ass. div. (Elettronica,D&O, tutela legale ecc)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	Altri ricavi	€ 5.200,00	€ 2.500,00
Oneri diversi	€ 6.750,00	€ 6.750,00			
Spese di annunci pubblicitari	€ -	€ -	<b>RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO</b>	<b>€ 75.144,35</b>	<b>€ 75.144,35</b>
Spese su depositi bancari e postali	€ 2.500,00	€ 2.500,00	Contributo c/capitale ( fotovoltaico)		€ -
Spese generali diverse	€ -	€ -	<b>PLUSVALENZE</b>	<b>€ 206.394,73</b>	<b>€ 36.073,27</b>
<b>SPESE GESTIONE IMMOBILI :</b>	<b>€ 83.000,00</b>	<b>€ 80.000,00</b>			
Manutenzione da riaddebitare	€ -	€ -	<b>QUOTE A CREDITO G.S.</b>	<b>€ 189.000,00</b>	<b>€ 189.000,00</b>
Spese bollettazione canoni	€ 45.000,00	€ 45.000,00	Contr. quota capitale mutui a carico G.S.	€ 160.000,00	€ 160.000,00
Spese condominiali fondi	€ 13.000,00	€ 15.000,00	Contr. quota interessi mutui a carico G.S.	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Spese procedimenti legali e consulenze	€ 25.000,00	€ 20.000,00	Estinzione diritto prelazione	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Spese catastali	€ -	€ -			
<b>SPESE SETTORE TECNICO :</b>	<b>€ 266.550,06</b>	<b>€ 154.953,54</b>			
Incarichi professionali	€ 190.130,86	€ 98.965,54	<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>€ 69.178,00</b>	<b>€ 68.872,71</b>
Altre spese tecniche	€ 59.419,20	€ 34.488,00	interessi attivi su c/c	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Pubblicizzazione gare appalto	€ 7.000,00	€ 11.500,00	interessi attivi diversi	€ 29.178,00	€ 28.872,71
Spese procedimenti legali	€ 10.000,00	€ 10.000,00	Interessi rate amm.to L.560/513	€ 20.000,00	€ 20.000,00
<b>RIMANENZE INIZIALI :</b>	<b>€ 2.783.536,86</b>	<b>€ 3.041.929,27</b>			
Rim. Lavori in corso	€ 2.778.912,90	€ 3.037.305,31	<b>Sopravv.attive</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Rim. Prodotti di consumo	€ 4.623,96	€ 4.623,96	Quota contributo regionale ed. in affitto		
<b>Costi di costruzione immobili</b>	<b>€ 615.000,00</b>	<b>€ -</b>	Sopravv. Diverse	€ -	€ -
<b>Minusvalenze Patrimoniali</b>	<b>€ 47.004,00</b>	<b>€ -</b>	Rimborsi assicurativi da imprese costruttrici	€ -	€ -
<b>IMPOSTE E TASSE :</b>	<b>€ 527.037,00</b>	<b>€ 533.398,30</b>	<b>RIMANENZE FINALI</b>	<b>€ 3.041.929,27</b>	<b>€ 2.739.404,63</b>
Imposta di bollo	€ 2.000,00	€ 2.000,00	Rimanenze finali lavori in corso	€ 3.037.305,31	€ 2.734.780,67
Imposta di registro	€ 3.000,00	€ 3.000,00	Rimanenze finali prodotti consumo	€ 4.623,96	€ 4.623,96
Imposte sul reddito (Irap e Ires, differite)	€ 433.037,00	€ 442.398,30			
IMU	€ 80.000,00	€ 77.000,00	<b>INCREMENTI PATRIMONIALI IMMOB.</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Altre imposte	€ 9.000,00	€ 9.000,00			
<b>AMMORTAMENTI :</b>	<b>€ 263.660,21</b>	<b>€ 334.807,59</b>	<b>IMPORTI ADDEBITATI AI COMUNI</b>	<b>€ 1.846.000,00</b>	<b>€ 1.796.000,00</b>
Ammortamento mobili	€ 11.611,80	€ 12.938,46	Ricavi per addebito lav.man. Comuni	€ 1.300.000,00	€ 1.300.000,00
Ammortamento immobili residenz. E non residen.	€ 226.615,46	€ 293.389,74	Ricavi per addebito lav.costr. Comuni	€ 450.000,00	€ 400.000,00
Ammortamenti immateriali	€ 25.432,94	€ 28.479,39	Assicurazione immobili	€ 96.000,00	€ 96.000,00
<b>INTERESSI :</b>	<b>€ 200.517,18</b>	<b>€ 195.111,29</b>	Rimborsi assicurativi dei comuni	€ -	€ -
Interessi su mutui Cassa DD.PP.	€ 14.000,00	€ 14.000,00			
Interessi passivi su mutuo ipotecario	€ 180.517,18	€ 175.111,29			
Interessi di preammortamento	€ -	€ -			
Interessi rate amm.I.560/513	€ 6.000,00	€ 6.000,00			
<b>Sopravvenienze passive per imposte eserc. Preced.</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			
<b>Sopravvenienze passive</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			
<b>Estinzione diritto di prelazione</b>	<b>€ 15.000,00</b>	<b>€ 15.000,00</b>			
<b>IMPORTI DA ADDEBITARE AI COMUNI</b>	<b>€ 1.846.000,00</b>	<b>€ 1.796.000,00</b>			
Costi manutenzione Comuni	€ 1.300.000,00	€ 1.300.000,00			
Costi costruzione Comuni	€ 450.000,00	€ 400.000,00			
Assicurazione immobili	€ 96.000,00	€ 96.000,00			
<b>ACCANTONAMENTO FONDI</b>	<b>€ 323.000,00</b>	<b>€ 263.946,34</b>			
acc.to fondo rischi su crediti	€ -	€ -			
acc.to al fondo rischi	€ 323.000,00	€ 263.946,34			
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 8.982.250,20</b>	<b>€ 8.440.388,36</b>	<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 9.269.205,95</b>	<b>€ 8.866.863,56</b>
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 286.955,75</b>	<b>€ 426.475,20</b>			
			<b>Perdita d'esercizio</b>		
<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 9.269.205,95</b>	<b>€ 8.866.863,56</b>	<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 9.269.205,95</b>	<b>€ 8.866.863,56</b>



CONTO ECONOMICO	PREVENTIVO 2014	PREVENTIVO 2015
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.419.114,33	5.370.101,87
2) Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	258.392,41	- 302.524,64
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) Altri ricavi e proventi		
a) <i>Altri ricavi e proventi</i>	724.984,35	674.484,35
5 TOTALE Altri ricavi e proventi	724.984,35	674.484,35
<b>A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>6.402.491,09</b>	<b>5.742.061,58</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)</b>		
6) Costi per materie prime,suss.,di cons.e merci	10.696,46	11.196,46
7) Costi per servizi	3.103.156,74	2.283.520,22
8) Costi per godimento di beni di terzi	4.100,00	4.100,00
9) Costo per il personale	1.660.694,75	1.713.531,89
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) <i>Ammort. Immobilizz. Immateriali</i>	25.432,94	28.479,39
b) <i>Ammort. Immobilizz. Materiali</i>	238.227,26	306.328,19
10 TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	<b>263.660,21</b>	<b>334.807,59</b>
11) Variaz.riman.di: mat.prime,suss.di cons.e di merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	323.000,00	263.946,34
14) Oneri diversi di gestione	152.847,00	149.847,00
<b>B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)</b>	<b>5.518.155,16</b>	<b>4.760.949,50</b>
<b>A - B TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE</b>	<b>884.335,93</b>	<b>981.112,08</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
16) Altri proventi finanz.		
a) <i>proventi fin. da crediti immobilizz.</i>		
d) <i>proventi diversi (non da partecipaz. o controll.)</i>	83.178,00	82.872,71
16 TOTALE Altri proventi finanz.	83.178,00	82.872,71
17) Interessi e altri oneri finanziari da:		
<i>altri interessi e oneri finanziari (non da partecipaz. o controll.)</i>	200.517,18	195.111,29
17 TOTALE interessi e altri oneri finanziari	200.517,18	195.111,29
<b>16-17±17bis TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>- 117.339,18</b>	<b>- 112.238,58</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
20) Proventi straordinari		
b) <i>altri proventi straordinari</i>	-	-
20 TOTALE Proventi straordinari	-	-
21) Oneri straordinari (extra attività ord.)		
a) <i>minusvalenze da alienazione immobili</i>	47.004,00	-
b) <i>imposte relative a esercizi precedenti</i>	-	-
c) <i>altri oneri straordinari</i>	-	-
21 TOTALE Oneri straordinari (extra attività ordinaria)	47.004,00	-
<b>20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>- 47.004,00</b>	<b>-</b>
<b>A - B ± C ± D ± E TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>719.992,75</b>	<b>868.873,50</b>
22) Imposte sul reddito di esercizio,correnti,differite,anticipate	433.037,00	442.398,30
a) <i>imposte correnti</i>		
22 TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	433.037,00	442.398,30
<b>23 UTILE / PERDITA - DELL'ESERCIZIO</b>	<b>286.955,75</b>	<b>426.475,20</b>

Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili



### SITUAZIONE FINANZIARIA ANNO 2014

Saldo conto corrente Banco di Lucca al 01/01/2014	3.412.797,55
cassa interna economale	174,24
saldo c/c nr.11843554	2.725,14
saldo c/c nr.13368550	8.301,75
saldo c/c Lg. 560 nr.14113559	1.905,31
saldo c/c nr.52842200	189.294,09
BIIS	27.033,28
Cariprato	7.383,83
Banca del Monte	11.371,09

**€ 3.660.986,28**

#### SPESE PREVISTE CON EFFETTO FINANZIARIO:

##### Prossimi pagamenti:

IVA mensile dicembre 2013	scad. 16/01/2014	€ 31.431,10	€ 31.431,10
ACCONTO IMU E SALDO IMU		€ 80.000,00	
Imposte saldo anno 2013 acconto 2014 scad. Giugno e novembre 2014		€ 231.703,90	€ 311.703,90
Versamento Regione Toscana per utilizzo manutenzione straordinaria:		€ 1.740.825,17	€ 1.740.825,17

##### RATE MUTUI:

CASSA DEPOSITI E PRESTITI  
MUTUO 20 ALLOGGI MONTUOLO B.I.I.S  
MUTUO 10 ALLOGGI MONTUOLO B.I.I.S.  
MUTUO CARIPRATO  
MUTUO BANCA DEL MONTE  
MUTUO 40 ALLOGGI VIA FILZI VIAREGGIO

##### Previsione pagamenti da Ufficio Tecnico su cantieri:

Montuolo 10 alloggi	€ 80.000,00
Fondi e alloggi Erp La Migliarina	€ 65.000,00
50 alloggi Pontetetto	€ 360.000,00
Coreglia Tereglio	€ 364.000,00
Valventosa lavori alloggi e urbanizzazioni	€ 680.208,99
La Piaggetta 16 alloggi	€ 3.000,00
Facciate 36 alloggi convenzionata	€ 550.000,00
Torre del Lago 20 alloggi	€ 500.000,00
Montuolo 20 alloggi	€ 80.000,00
	€ 2.682.208,99

**TOTALE SPESE -€ 5.229.694,42**



## ENTRATE PREVISTE CON EFFETTO FINANZIARIO:

Vendita alloggio Migliarina	€	100.000,00	
Vendita alloggio S. Filippo	€	90.000,00	
Vendita fondo commerciale ExVege'	€	247.500,00	
Vendita fondo commerciale Migliarina	€	100.000,00	
Vendita con patto futura vendita 3 alloggi ed.convenzionata Pontetetto	€	50.000,00	
Affitto fitti alloggi e fondi ancora da consegnare alla data attuale	€	51.025,00	
Saldo contributo regionale Camaiore Vado	€	55.768,23	
Saldo contributo regionale Camaiore Ex-Macelli	€	70.000,00	
Saldo contributo regionale Via vecchi Pardini	€	299.728,66	
Saldo contributo regionale La Piaggetta 16	€	398.000,00	
Saldo Contributo Regionale Misura A	€	375.830,50	
Saldo contributo regionale Q.re Bonifica Viareggio	€	23.105,60	
Contributo regionale Urbanizzazione Valventosa	€	395.925,43	
Saldo contributo regionale Seravezza Via Buonarotti	€	58.781,37	
Saldo contributo regionale sui 50 alloggi Pontetetto	€	791.062,05	
Saldo contributo regionale sui 20 alloggi Montuolo	€	235.812,05	
			€ 3.342.538,89
<b>TOTALE ENTRATE</b>		<b><u>€ 3.342.538,89</u></b>	

## INCIDENZA MENSILE ENTRATE/USCITE PERIODICHE E RICORRENTI:

INCASSI MEDI MENSILI PER AFFITTI SU CC POSTALE	€	400.000,00	
<b>PAGAMENTI CON CADENZA PERIODICA MENSILE:</b>			
STIPENDI + CONTRIBUTI	€	110.000,00	
PAGAMENTI CORRENTI	€	60.000,00	
<b>PAGAMENTI CON CADENZA PERIODICA bimestrale</b>			
SAL MANUTENZIONE ORDINARIA DITTE CONVENZIONATE Incidenza mensile	€	53.000,00	
DIFFERENZA MENSILE A DISPOSIZIONE	€	<b>177.000,00</b>	€ 2.124.000,00
TREDICESIMA MENSILITA' E QUATTORDICESIMA MENSILITA'			€ 220.000,00

SALDO FINALE RETTIFICATO AL 31-12-2014

**€ 3.677.830,75**