

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

PER IL BIENNIO 2015 / 2016

### INDICE

INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE	p. 4
<u>A) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE</u>	
Premessa	p. 6
Il contratto di Servizio	p. 7
La compagine Sociale	p. 8
L'organigramma Organizzativo di ERP Lucca S.r.l.	p. 9
Il Patrimonio Immobiliare erp gestito da Convenzione di Servizio ( proprietà comunale)	p. 11
ATTIVITA' GESTIONALE 2015 / 2016	
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN GESTIONE – INCREMENTI E DISMISSIONI	p. 12
a) Incrementi	p. 12
b) Dismissioni	p. 13
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ERP DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA S.R.L.	p. 13
1) Le Nuove Costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda	p. 15
2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP	p. 15
3) Il Programma degli affitti di immobili non ERP	p. 15
Gli Investimenti in beni strumentali previsti nel biennio 2015/2016	p. 16
La Gestione Finanziaria	p. 16
<u>B) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2015 – REVISIONE</u>	
Principali Voci di Ricavo	p. 17
Canoni non erp	p. 17
Competenze Tecniche	p. 17
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 18
Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi	p. 18
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 19
Interessi Attivi	p. 19
Rimanenze Finali	p. 19



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

#### C) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2016

Principali Voci di Ricavo	p. 24
Canoni non erp	p. 24
Competenze Tecniche	p. 25
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	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. 29
Ammortamenti	p. 29
Accantonamenti	p. 29
Imposte e Tasse	p. 29
Altre Voci	p. 30

**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 2015/2016**

**A) INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE**

Prima di passare a illustrare le ipotesi di lavoro per il biennio 2015/2016 mi è doveroso riportare quanto era stato previsto per il biennio 2014/2015.

Riporto subito dopo anche alcuni chiarimenti circa i motivi del ritardo che hanno subito tutti gli interventi poiché è giusto che ognuno sappia da fonte ufficiale quali siano stati i veri motivi che hanno creato tali enormi discordanze tra il programmato e l'eseguito.

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	7.000,00
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 MANU STRA	VARI (Rilocalizzazione annualità 96-98 - 560 Delibere chiuse)	€ 2.080.000,00	gara per il 25%	gara per il 75%



RILOCALIZZAZIONE 560 MANU STRA	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	

Nell'anno 2014 la Regione Toscana per motivi inerenti al patto di stabilità regionale ha praticamente bloccato ogni finanziamento anche se già concesso con atti conclusi.

ERP Lucca S.r.l. ha orientato tutte le energie disponibili a seguito della stasi costruttivi per la chiusura di tutte le annualità della L.457/1978 e dalla tabella che segue si può evincere che sono stati individuati residui per €. 2.269.781,10 già autorizzati con DGRT 1217/2014 e dei quali è avviata la progettazione.

Oltre alla chiusura dei cantieri si è provveduto alla messa in opera di 59 cantieri per il recupero di alloggi di risulta e alla predisposizione del POR 2007 per un importo di €. 2.366.293,21 dei quali se ne prevede già nel 2015 una gara ed un conseguente avvio dei lavori per il 25%.

Il Piano nazionale casa in seguito anche alle vicende del Comune di Viareggio di fatto è stato abbandonato dal Comune con grave danno, in pratica il LODE Lucchese ha perduto l'occasione per avere il finanziamento di €. 2.200.000,00 per la realizzazione di 20 nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata. -

Negli anni 2015/2016 se non vi saranno ulteriori vincoli legati ovviamente ai patti di stabilità vari verrà messa in circolo una somma pari ad euro 12.000.000,00.

ERP Lucca ha provveduto altresì a locare tutti gli alloggi di edilizia agevolata in affitto costruiti con il contributo regionale e ha modificato la convenzione con il Comune di Lucca per l'edilizia convenzionata in vendita prevedendone anche la locazione a canone agevolato inferiore a quello stabilito con i patti territoriali. -

Una novità legislativa regionale è la modifica della L.R. 96/1996 che prevede l'innalzamento del canone minimo a €. 40,00.

Nel 2014 primi 2015 si sta provvedendo ad ultimare gli alloggi del contratto di quartiere di Valventosa a Seravezza (12 alloggi) e quelli di Tereglio in Comune di Pescaglia (7 alloggi) e si è provveduto a riappaltare i 36 alloggi di edilizia sovvenzionata del Contratto di quartiere di Lucca e quelli di Torre del Lago a Viareggio (20 alloggi).-

*ERP Lucca ha in cantiere un progetto per la riqualificazione delle aree di pertinenza degli alloggi popolari (a costo zero per la collettività) per eliminare tutte quelle brutture che in alcuni casi si vedono nei dintorni delle case popolari quasi che tale situazione sia un distintivo obbligatorio rispetto agli alloggi di privati esistenti sul medesimo territorio. Cercheremo di mettere in moto un meccanismo premiante che incoraggi a tenere nella migliore condizione i giardini condominiali e le aree assegnate in uso esclusivo agli inquilini attivando il regolamento di utenza in collaborazione con i Comuni che si diranno disponibili in modo da sanzionare eventuali abusi. In parole povere non più carcasse di macchine abbandonate, discariche abusive in orti trascurati, niente più che possa deturpare il decoro delle abitazioni. Ovviamente per questa iniziativa dovremo avere la collaborazione dei vigili urbani dei Comuni che diano una mano a individuare i proprietari i costruttori abusivi di baracche non autorizzate ecc. ecc.*

ERP Lucca S.r.l ha partecipato al bando regionale per la cessione dell'inventuto ed ha inserito l'ipotesi di cessione al Comune di Lucca dei 10 alloggi di edilizia convenzionata in vendita di Montuolo che peraltro sono inseriti anche in un progetto FESR per la cessione parziale (7 alloggi) al Comune di Lucca che li utilizzerà in sostituzione di altri che verranno assegnati di emergenza abitativa per marginalità ed emergenza. I restanti 3 rimarrebbero sempre nella proposta inventuto.

INTERVENTO		IMPORTO FINANZIAMENTO	2015 gara	2016 gara
ALLOGGI RISULTA ri-localizzazione L457/78		€ 1.100.000,00	gara per il 75%	gara per il 25%
ALLOGGI RISULTA DGRT 853/2013		€ 803.787,29	gara100%	
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 POR 2007	VARI	€ 2.366.293,21	gara per il 25%	gara per il 45%
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	CAMPORGIANO	€ 200.000,00		gara
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	CAPANNORI	€ 255.000,00		gara
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	CASTELNUOVO GARFAGNANA	€ 80.000,00	gara	
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	FABBRICHE DI VERGEMOLI	€ 100.000,00	gara	
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	GALLICANO	€ 60.000,00	gara	
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	LUCCA	€ 450.000,00		gara
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	MONTECARLO	€ 15.000,00		
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	PIETRASANTA	€ 100.000,00	gara	
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	VIAREGGIO	€ 800.000,00	gara	
DGRT 1217/2014 ri-localizzazione L457/78	Manutenzione Sperimentale Alloggi di Resulta	€ 209.781,10		gara
PIANO NAZIONALE CASA	VIAREGGIO FORCONE 20 a	€ 2.200.000,00	In corso di definizione	



Un ultima cosa da segnalare è il disastro che si è verificato soprattutto in Versilia ai danni degli alloggi di proprietà dei Comuni gestiti da ERP Lucca S.r.l.

Da una prima stima i danni ammontano a oltre 800.000,00 € ed a un numero, ad oggi di 160 interventi di somma urgenza.

Speriamo che la Regione e lo Stato facciano la loro parte per riavviare un sistema che altrimenti rischia la morte in via irreversibile ed a conferma di ciò è sufficiente vedere il numero delle imprese di costruzione che hanno chiuso i battenti e che non li riapriranno più (Cavani, Cipriano ecce cc) , il numero degli alloggi rimasti invenduti sul mercato nonostante il calo dei prezzi (valori OMI calati di oltre il 20% e non raccontano ancora la realtà del mercato immobiliare ormai molto più bassa.-

## **B) 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 biennale andando a considerare gli anni 2015 e 2016. 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.

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

La compagine sociale della società ERP Lucca S.r.l. è ora rappresentata da trentatré Comuni appartenenti all'ambito ottimale LODE della Provincia di Lucca in quanto, ai sensi e per gli effetti della L.R. Toscana n.43/2013 e della L.R. Toscana n. 71/2014, i Comuni di Fabbriche di Vallico e di Vergemoli si sono fusi nel nuovo Comune di Fabbriche di Vergemoli con decorrenza 01/01/2014 e i Comuni di Sillano e di Giuncugnano si sono accorpati nuovo Comune di Sillano Giuncugnano con decorrenza 01/01/2015.



Secondo le disposizioni delle leggi sopra citate per entrambi i nuovi Comuni vale il seguente principio:  
*"Il Comune di ...subentra nella titolarità di tutti i beni mobili e immobili e di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi dei comuni oggetto della fusione".*

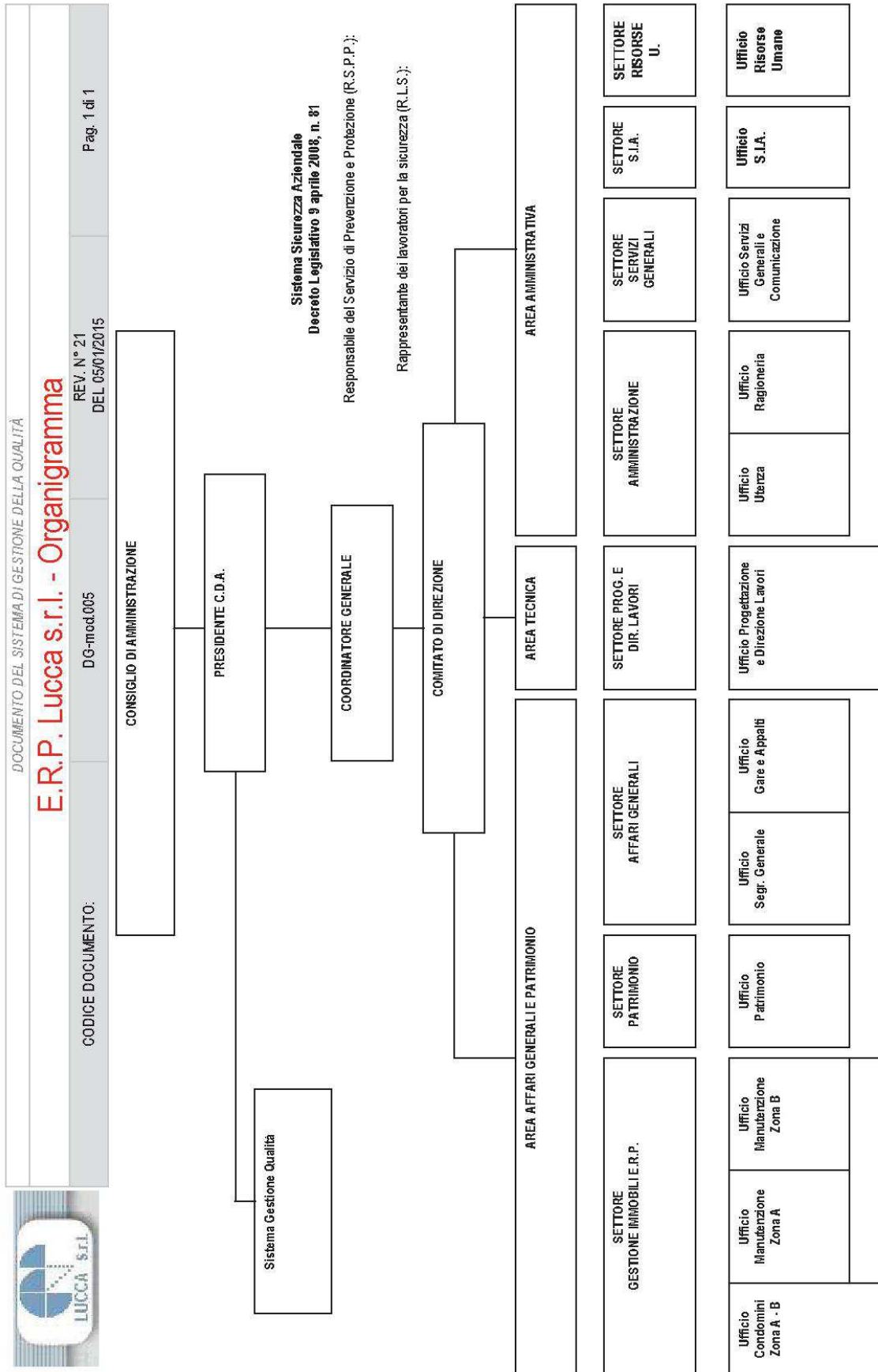
Il capitale sociale, pari ad euro 2.010.000,00 interamente versato, è pertanto ripartito come segue:

	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 Massarosa	89.847,00	4,47
17	Comune di Minacciano	11.658,00	0,58
18	Comune di Molazzana	5.226,00	0,26
19	Comune di Montecarlo	17.889,00	0,89
20	Comune di Pescaglia	14.874,00	0,74
21	Comune di Piazza al Serchio	14.874,00	0,74
22	Comune di Pietrasanta	147.735,00	7,35
23	Comune di Pieve Fosciana	14.874,00	0,74
24	Comune di Porcari	32.160,00	1,6
25	Comune di S. Romano Garfagnana	7.638,00	0,38
26	Comune di Seravezza	96.681,00	4,81
27	Comune di Stazzema	19.296,00	0,96
28	Comune di Vagli Sotto	12.060,00	0,6
29	Comune di Viareggio	400.593,00	19,93
30	Comune di Villa Basilica	10.854,00	0,54
31	Comune di Villa Collemandina	4.422,00	0,22
32	Fabbriche di Vergemoli	6.633,00	0,33
33	Comune di Sillano Giuncugnano	5.025,00	0,25
	<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 E.r.p 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 31/12/2014 degli alloggi gestiti e ripartiti per comune:

COMUNE	Alloggi Gestiti
ALTOPASCIO	97
BAGNI DI LUCCA	25
BARGA	48
BORGO A MOZZANO	35
CAMAIORE	221
CAMPORGIANO	27
CAPANNORI	273
CAREGGINE	5
CASTELNUOVO DI G.NA	98
CASTIGLIONE IN G.NA	9
COREGLIA ANT.LLI	8
FORTE DEI MARMI	131
FOSCIANDORA	1
GALLICANO	35
GIUNCUGNANO	6
LUCCA	1030
MASSAROSA	90
MINUCCIANO	10
MOLAZZANA	10
MONTECARLO	37
PESCAGLIA	25
PIAZZA AL SERCHIO	36
PIETRASANTA	278
PIEVE FOSCIANA	22
PORCARI	61
SAN ROMANO	7
SERAVEZZA	210
SILLANO	5
STAZZEMA	40
VAGLI SOTTO	32
VIAREGGIO	1.078
VILLA BASILICA	24
VILLA COLLEMANDINA	6
FABBRICHE DI VERGEMOLI	16
<b>TOTALE</b>	<b>4.036</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 2015/2016

### 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 2015 e 2016 gli alloggi gestiti aumenteranno per effetto della realizzazione da parte dei Comuni del LODE lucchese dei seguenti interventi costruttivi:

Per l'anno 2015:

<b>Categoria</b>	<b>Descrizione</b>	<b>n.° alloggi</b>	<b>tipologia alloggi</b>
<b>NC</b>	<b>090 VIAREGGIO Migliarina 24 alloggi</b>	<b>24</b>	sovvenzionata
<b>RE</b>	<b>107 SERAVEZZA Valventosa 12 alloggi</b>	<b>12</b>	sovvenzionata
<b>RE</b>	<b>108 COREGLIA Tereglio 7 alloggi</b>	<b>7</b>	sovvenzionata

Per un totale di 43 alloggi di edilizia sovvenzionata di cui n. 24 nuovi alloggi e n.19 alloggi realizzati a seguito di interventi di recupero.

Per l'anno 2016:

<b>Categoria</b>	<b>Codice</b>	<b>Descrizione</b>	<b>n.° alloggi</b>	<b>tipologia alloggi</b>
<b>NC</b>	<b>098</b>	<b>VIAREGGIO Torre del Lago 20 alloggi</b>	<b>20</b>	sovvenzionata
<b>NC</b>	<b>080</b>	<b>LUCCA Pontetetto CQ2 Sovvenzionata 36 alloggi</b>	<b>36</b>	sovvenzionata

Per un totale di n. 56 alloggi di edilizia sovvenzionata, tutti di nuova realizzazione.

#### 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 L.R. n. 5/2014.

Per l'anno 2015 sono previste cessioni residue effettuate in base al "piano di vendita" ex L.560/93 per n. 2 alloggi. Tali vendite porteranno presumibilmente a incassi della Gestione Speciale nell'anno 2015 pari a euro 27.000,00. Per quanto riguarda invece l'anno 2016, sono previste vendite effettuate in base al nuovo "piano di vendita" ex L. 5/2014 per n. 15 alloggi. Tali cessioni porteranno presumibilmente a incassi della Gestione Speciale nell'anno 2016 pari a euro 371.250,00.

## 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 LODÉ lucchese cui tali beni erano pervenuti ex legge.

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.

Si segnala che, per quanto concerne gli alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca Pontetetto, viste le difficoltà riscontrate nel mercato delle vendite, il Consiglio di amministrazione con delibera n. 36.9 del 30 maggio 2013, ha ampliato ai blocchi A e B del fabbricato la possibilità di affittare gli alloggi, in mancanza di offerte di acquisto.

Rispetto alla relazione di accompagnamento alla Situazione Previsionale 2014/2015, sono stati completati n. 10 alloggi di edilizia convenzionata a Montuolo destinati alla vendita; n. 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto, tutti consegnati ed assegnati nel corso dell'anno 2014, e n. 2 fondi commerciali a Camaiore ex Vegè. Sono tuttora in corso di completamento n. 2 alloggi e n. 2 fondi commerciali a Viareggio q.re Migliarina. 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 E.r.p Lucca S.r.l. in quanto la nostra società ha contribuito al costo di costruzione nella misura del 55%, alloggi completati e integralmente assegnati nel corso dell'anno 2014.

La composizione attuale del patrimonio non ERP di proprietà viene sintetizzata nella tabella che segue, nella quale sono indicate le quantità e la tipologia di unità ripartite per comune:

COMUNE	U.I.	DESCRIZIONE
ALTOPASCIO	n.4	unità ad uso comm.le
BORGO A MOZZANO	n.4	unità ad uso comm.le
CAMAIORE	n.3	unità ad uso comm.le
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	n.2	unità ad uso ufficio
LUCCA	n.65	unità ad uso abitativo
"	n.67	Autorimesse (garage e posti auto)
"	n.7	unità ad uso comm.le
"	n.1	unità ad uso uffici pubblici
"	n.2	unità ad uso ufficio Sede Sociale
PIAZZA AL ASERCHIO	n.1	Unità ad uso comm.le
STAZZEMA	n.1	unità ad uso comm.le
VIAREGGIO	n.3	unità ad uso comm.le
		<b>Totali</b>

Da rilevare nel riepilogo sopra esposto i seguenti aggiornamenti rispetto al prospetto precedentemente riportato nella relazione alla Previsione 2014/2015:

La categoria "Fondi ad uso commerciale" siti in Camaiore è stata incrementata di n. 2 unità per il completamento dei fondi commerciali siti in Camaiore ex. Vegè;

La categoria "Unità ad uso abitativo" site in Lucca ha subito un decremento di 1 unità per la vendita di un alloggio in Viale Loporini e un incremento di n. 54 unità così dettagliato: n. 50 unità completate in Lucca Pontetetto; n. 1 unità recuperata a seguito di azione legale nei confronti dell'acquirente; n. 3 unità per affitto e conseguente patrimonializzazione di alloggi in Pontetetto edilizia convenzionata;

La categoria "Autorimesse" site in Lucca è stata incrementata per le modifiche già esposte sulle "Unità ad uso Abitativo".

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 31/12/2014 di tali immobili, ancora non definitivo in quanto facente parte delle scritture di chiusura del bilancio 2014 in corso di elaborazione, risulta allo stato attuale il seguente:  
Immobili

VIAREGGIO q.re Migliarina n. 2 fondi commerciali	95.818,40
LUCCA Montuolo 10 alloggi	912.679,29
LUCCA alloggi convenzionata Pontetetto destinati alla vendita (nr. 15 unità)	1.574.403,11
VIAREGGIO Migliarina 2 alloggi	115.895,36
<b>Totali</b>	<b>2.698.796,16</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 dell'anno 2015 verranno portati a termine gli interventi della Migliarina (n. 2 fondi e n. 2 alloggi) nel comune di Viareggio.

- 2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP

Nel corso del biennio 2015 - 2016 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>Alloggi ERP</b>			
2015	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 166.000,00
2015	LUCCA, 1 alloggio Pontetetto	mq.58 (sup. media)	Euro 140.000,00
2015	LUCCA, 7 alloggi Montuolo		Euro 804.000,00
<b>Totali</b>			<b>Euro 1.110.000,00</b>
Anno	Localizzazione	Sup.comm. Fondo (Mq)	Ricavato vendita
<u>lloggi ERP</u>			
2016	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 166.000,00
<b>Totali</b>			<b>Euro 166.000,00</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 .

Nell'ambito del Contratto di Quartiere II di Lucca si sta verificando con il Comune la possibilità di permuta di quattro appartamenti di nostra proprietà, facenti parte dei 36 alloggi di edilizia convenzionata, con cinque alloggi in corso di costruzione nel cantiere di 36 alloggi di edilizia sovvenzionata rientranti nel programma del Contratto di Quartiere II.

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

Nel corso del biennio 2015 - 2016 si rileva un incremento dei canoni di locazione attivi ricavati dagli affitti su alloggi e fondi di proprietà di E.r.p Lucca S.r.l. Ciò soprattutto in considerazione della consegna nel corso dell'anno 2014 degli alloggi completati sui cantieri di Lucca Montuolo, e di Lucca Pontetetto. Da rilevare, per quanto concerne gli alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca Pontetetto, il probabile integrale cambio di destinazione da vendita a locazione dei blocchi A e B, ad oggi ancora a rimanenze finali. Da tale indirizzo, deriveranno presumibilmente per l'anno 2015 e per l'anno 2016 ulteriori introiti da affitti dei 36 alloggi di edilizia convenzionata. Tuttavia è da segnalare che con delibera CDA n. 26 punto 15 del 20/03/2015 è stata decisa la riduzione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia agevolata. Ciò porterà ad un minor incremento di circa il 14% degli introiti derivanti dagli affitti rispetto a quanto inizialmente preventivato. In base a tali informazioni e secondo le informazioni pervenute sulle consegne già eseguite degli alloggi suddetti, è possibile ipotizzare l'acquisizione degli introiti dagli affitti dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo integralmente negli anni 2015 e 2016 per circa euro 6.880,00 mensili, e dagli affitti dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto per circa euro 17.200,00 mensili.



A questi si aggiungono gli affitti di un fondo commerciale sito in Lucca loc. San Filippo, con introito conteggiato prudenzialmente da giugno 2015, e, per quanto riguarda l'anno 2016, di n. 2 fondi commerciali siti in Viareggio Q.re Migliarina, con introito conteggiato prudenzialmente rispettivamente da gennaio per uno e da luglio per un altro.

## GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI PREVISTI NEL BIENNIO 2015/2016

Gli investimenti preventivati per l'anno 2015 riguardano principalmente, una serie di lavori di straordinaria manutenzione alla sede sociale per l'adeguamento impiantistico e funzionale per complessivi euro 37.000,00; l'acquisto di un nuovo centralino più funzionale alle esigenze aziendali preventivato in euro 10.000,00; l'acquisto di nuovi p.c. e stampanti in sostituzione di quelli obsoleti per complessivi euro 8.000,00; l'acquisto di licenze scadute e nuovi software per euro 15.050,00.

Gli investimenti preventivati per l'anno 2016 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 6.600,00; l'acquisto di nuovi p.c. e stampanti per complessivi euro 8.000,00.

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 2015 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 2015 provvederemo a versare alla Regione Toscana i rientri relativi alle cessioni degli alloggi alienati ai sensi della Legge n. 560/93 nell'anno 2008 per circa €. 1.100.000,00 da poter reinvestire in lavori sul patrimonio pubblico dei Comuni, dando indicazione al LODE lucchese di dare priorità al recupero degli alloggi di risulta.

Nel corso dell'anno 2014 abbiamo ricevuto da parte dei Comuni soci, il versamento di parte del credito vantato per le anticipazioni fatte per loro conto per €. 328.753,02.

L'influenza positiva sul saldo finale rispetto alla giacenza al 31/12/2014 è dovuta al fatto che, portando a termine i cantieri di nuove costruzioni situati nei comuni di Lucca, Viareggio e Seravezza, nel corso del 2015 avverrà l'erogazione, da parte della Regione Toscana, della rata finale dei finanziamenti, consentendo ad Erp Lucca srl di rientrare delle somme anticipate.

In allegato viene riportato il prospetto della Situazione finanziaria prevista al 31/12/2015 elaborato sulla base alla situazione di cassa iniziale e alle entrate e uscite previste nell'esercizio.

## C) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2015

L'esercizio in esame chiude con un risultato positivo di €. 94.402,40. Al raggiungimento di tale risultato sono determinanti le voci "Compenso per la gestione immobili" per €. 2.279.001,60, "Canoni da immobili residenziali e non" per €. 472.598,03 e "Ricavi da cessione alloggi" per €. 1.110.000,00 e i "Corrispettivi da interventi edilizi" per euro 549.900,00. 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 2015 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 in diminuzione rispetto alla previsione presentata lo scorso anno. Ciò in considerazione dell'effetto contrapposto rispettivamente in aumento, per la previsione di affitto, oltre che degli alloggi di edilizia agevolata siti in Pontetetto e Montuolo, anche dell'integralità dei fabbricati di edilizia convenzionata siti in Lucca Pontetetto, seppure gradualmente nel corso del biennio considerato, e in diminuzione, per la riduzione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia agevolata, deliberato dal CDA in data 20 marzo 2015, come già indicato in premessa. Si prevede inoltre l'affitto di un fondo commerciale sito in Lucca - loc. S. Filippo, completato nell'anno 2012, a partire da giugno 2015.

### 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 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 DIREZIONE	PREVISIONE	Incarichi Professionali
			PROVENTI 2014 progettazione e Direzione Lavori	
NUOVE COSTRUZIONI		110.000,00	110.000,00	27.400,00
EMERGENZA ABITATIVA		70.000,00	70.000,00	
RECUPERO		45.000,00	45.000,00	28.400,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MISURE DEL. 544/09, ALLOGGI RISULTA	211.600,00	103.300,00	314.900,00	46.000,00
Contributo sfratti e barriere arch. Manutenzione Sperimentale	10.000,00		10.000,00	1.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>221.600,00</b>	<b>328.300,00</b>	<b>549.900,00</b>	<b>102.800,00</b>





## COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali per l'anno 2015 è stato calcolato utilizzando un valore mensile ad alloggio pari ad euro 46,72, pari al valore utilizzato nell'anno 2014.

Le unità immobiliari gestite nell'anno 2015 invece sono state determinate partendo dal dato definitivo al dicembre 2014 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 2015 è di n. 2 unità che, non essendo ad oggi pervenuta alcuna comunicazione di vendite avvenute o concordate e nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita, sono conteggiate in diminuzione dal mese di luglio 2015.

## RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

Nel dettaglio, nell'anno 2015 sono state preventivate le vendite di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 166.000,00, nr. 1 alloggio sito in Lucca – Pontetetto facente parte del progetto Contratto di Quartiere II al prezzo di vendita di euro 140.000,00. E' inoltre prevista la vendita di n. 7 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo al Comune di Lucca. Tali vendite portano nell'anno 2015 a Ricavi da cessione alloggi pari a complessivi euro 1.110.000,00.

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 comporta ad ERP Lucca il recupero dei costi sostenuti per la costruzione 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. Nonostante tale deliberazione, risultando ancora molto difficoltosa la vendita di alloggi in assenza di liquidità sul mercato, gli alloggi di edilizia convenzionata verranno presumibilmente destinati integralmente alla locazione, seppure gradualmente nel biennio considerato, così come risulta dalle previsioni sui canoni di locazione attivi.

## 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 località 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 2015, è stato sospeso fino al completamento e consegna degli alloggi suddetti. Nell'anno 2014, gli alloggi sono stati integralmente inseriti nelle immobilizzazioni materiali e ammortizzate al 1,5% annuo (aliquota dimezzata il primo anno). 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 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 somma è stata calcolata tenendo conto della prima rata 2015 per i 3 alloggi venduti ratealmente nel 2012, della seconda rata 2015 per 4 alloggi (tre alloggi di cui prima ai quali deve aggiungersi quello da previsione vendite 2015); calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento, non essendo a conoscenza della tipologia e metratura dell'alloggio che sarà effettivamente venduto.

## RIMANENZE FINALI

La previsione delle rimanenze finali dell'anno 2015 è calcolata partendo da un conteggio, seppur provvisorio, delle rimanenze finali del 2014, 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 2015, 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 2015 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 95.663,58; n. 1 alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II, cui corrisponde un costo medio di costruzione pari a euro 114.116,77 ciascuno (tale conteggio è stato effettuato parzialmente, non essendo ancora quantificata la cifra da imputare a migliorie e quindi a incremento di valore degli immobili dei costi sostenuti nell'anno 2014); nr. 7 alloggi siti in Lucca loc. Montuolo cui corrisponde un costo medio di costruzione pari a euro 638.875,50.

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2015, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2014 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 2014 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 2015 si riferisce a n. 38 unità occupate nell'anno, oltre ad un dipendente a tempo determinato con contratto part-time al 50% per 8 mesi, assunto per far fronte all'attività di raccolta delle dichiarazioni reddituali degli assegnatari prevista dalla L.R. n.96/96.

Da rilevare l'assunzione dal 1° gennaio 2015 di un ingegnere inquadrato nel livello Q2, in sostituzione di un dipendente, con la qualifica Q1, che cesserà dal servizio in data 31 marzo 2015. Il vincitore della selezione di ingegnere è risultata una dipendente già in servizio presso la società inquadrata nel livello B3.

Le previsioni di spesa del personale sono in linea con le disposizioni impartite dal Lode Lucchese con la delibera n. 10 de 24 luglio 2014.

Nel dettaglio abbiamo:

DESCRIZIONE VOCE	CONSUNTIVO PROV. ANNO 2014	PREVISIONE ANNO 2015
Salari e Stipendi	1.183.763,34	1.161.694,04
Oneri Sociali	339.348,36	324.035,55
Previdenza Complementare	11.482,12	11.053,01
Oneri INAIL	10.408,95	11.679,44
T.F.R.	90.587,14	84.753,67
Rivalutazione T.F.R.	7.547,49	11.702,22
Lavoro Straordinario	5.929,73	9.216,90
Copertura assicurativa kasko	12.126,34	15.801,49
Altri costi del personale	1.460,77	378,32
Visite mediche al personale	0	4.600,00
Produttività		
<b>Totali</b>	<b>1.662.654,14</b>	<b>1.634.914,64</b>

Da rilevare, per quanto concerne l'ammontare delle spese di personale, l'incidenza nel conteggio di voci non classificate direttamente nelle spese di personale ma nella categoria "costi per servizi" ma considerate inerenti. Tra queste voci si ricordano il costo dei buoni pasto al personale, per euro 21.584,00; il costo delle diarie e trasferte per euro 4.058,57; il costo dei tirocinanti (nr. 3 tirocinanti per la durata di 6 mesi, il costo indicato è al netto del contributo regionale), preventivato in euro 3.600,00; il costo della formazione, preventivato in euro 14.000,00.

#### CONSULENZE PROFESSIONALI

Le spese per consulenze professionali preventivate per l'anno 2015 risultano pari a complessivi euro 107.000,00. Tale cifra è così dettagliata: euro 50.000,00 per la partecipazione ad un progetto di mediazione sociale a favore degli inquilini di edilizia residenziale pubblica, da realizzare insieme ad altri soggetti pubblici o operanti nel campo del volontariato; euro 6.000,00 di incarichi per atti notarili; euro 2.500,00 per la consulenza fiscale; euro 7.000,00 per la consulenza sull'elaborazione dei cedolini e tutti gli adempimenti sul personale; euro 13.500,00 per un incarico per l'avvio della procedura per la valutazione delle prestazioni del personale dipendente; euro 9.000,00 per l'incarico 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 ed infine euro 15.000,00 per la consulenza sulla gestione della Segreteria Lode affidata dai Comuni ad E.r.p Lucca s.r.l..

#### SPESE LEGALI

Le spese per consulenze e contenziosi legali sono quantificate per il 2015 in complessivi euro 96.240,00 di cui euro 6.240,00 per l'assistenza legale annuale con due professionisti, euro 10.000,00 per incarichi per l'Ufficio Autogestioni e Condomini, euro 20.000,00 per incarichi su cause inerenti l'ufficio Patrimonio, euro 60.000,00 per incarichi finalizzati al recupero di crediti ex ater e per morosità di utenti cessati. Da rilevare che, per quanto concerne gli incarichi per recupero di crediti ex ater, si prevede il recupero delle spese legali dagli utenti ed è quindi presente la cifra di euro 30.000,00 tra i ricavi e precisamente tra i rimborsi per procedimenti legali (altri ricavi e proventi).

## PARTECIPAZIONE A CORSI PROFESSIONALI

Nell'anno 2015 è stata preventivata la partecipazione a corsi professionali specialistici da parte di diverse aree professionali per complessivi euro 14.000,00. Nel dettaglio, sono stati preventivati corsi specialistici per euro 1.200,00 dall'Area Patrimonio; per euro 1.500,00 dall'Area Tecnica; per euro 3.000,00 dall'ufficio Segreteria Generale - Gare e Appalti; per euro 2.800,00 dall'Ufficio Manutenzione e Autogestioni e Condomini; per euro 2.000,00 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)

E' stato inserito nella previsione l'importo del carico contabile relativo all'anno in corso.

## SPESE CONDOMINIALI FONDI

Le spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di E.r.p Lucca s.r.l., partendo da un dato iniziale pari a circa euro 5.050,00 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, cantiere completato nell'anno 2014, preventivate in euro 1.200,00 complessivi, e per le quote condominiali di Pontetetto 50 alloggi di agevolata, preventivate in euro 3.000,00.

## 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 2015 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 102.800,00, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro 12.000,00; incarichi legali per euro 78.731,00 spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 46.770,44; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 6.290,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

I costi di costruzione su immobili di proprietà di Erp Lucca S.r.l. preventivati per l'anno 2015 pari a complessivi euro 223.863,60 risultano essere per euro 73.000,00 spese che riguardano l'appalto per le migliorie e i lavori in danno sul cantiere di Pontetetto - 36 alloggi convenzionata; 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. Per euro 150.863,60 le spese riguardano il completamento dei 2 fondi commerciali e dei 2 alloggi siti in Viareggio q.re Migliarina. Le spese di manutenzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto e dei 20 alloggi edilizia agevolata siti in Montuolo non sono state inserite a conto economico in quanto beni strumentali per natura e quindi patrimonializzati. L'incremento di valore è stato conteggiato ai fini dell'ammortamento.

## INTERESSI PASSIVI

Per la previsione degli interessi passivi su mutui relativi al 2015, 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 E.r.p 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.

Essendo entrati in reddito nell'anno 2014 sia i 50 alloggi di Pontetetto di edilizia agevolata, sia i 20 alloggi di Montuolo, 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 inizialmente stipulato con la banca Cariprato per la costruzione dei 36 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento; per euro 20.187,92 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 2014 sui beni già presenti nel libro dei cespiti e aggiungendo al risultato così ottenuto gli incrementi preventivati per il 2015. Nello specifico abbiamo una variazione delle immobilizzazioni immateriali per nuove licenze per euro 16.050,00 con conseguente maggior ammortamento pari a circa euro 5.000,00; la previsione di un ammortamento pari a euro 24.911,39 pari alla quota sulle spese incrementative su beni di terzi, derivati dal completamento del cantiere di Montuolo 20 alloggi di agevolata di proprietà comunale. Tale ammortamento avrà la durata di anni 30 pari alla concessione in uso sugli alloggi medesimi.

Sono inoltre preventivati euro 53.616,99 per ammortamento su fondi commerciali, comprendenti anche gli ammortamenti sui fondi siti in località S. Filippo-Lucca completati ed iniziati ad ammortizzare nell'anno 2012 e dei fondi siti in Viareggio q.re Migliarina completati ed iniziati ad ammortizzare nell'anno 2015; un incremento della sede sociale per euro 37.000,00 quali lavori agli impianti preventivati nell'anno, con conseguente maggior ammortamento di euro 555,00; euro 118.288,75 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 località Pontetetto; un incremento di euro 18.000,00 delle macchine elettroniche per l'acquisto del centralino e di nuovi p.c. e stampanti, con conseguente maggior ammortamento della categoria di euro 1.800,00;

Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari all'importo del 2014.



## ACCANTONAMENTI

Gli accantonamenti preventivati per l'anno 2015 sono pari a euro 263.946,34 sul fondo rischi contenziosi e euro 250.000,00 sul fondo rischi su crediti. I primi si riferiscono alla copertura della parte ancora scoperta dei contenziosi in corso con le imprese costruttrici (Anacapri, Tigit) stimato al 31/12/2013 in euro 867.983,22. Tale cifra è totalmente fronteggiata al 31/12/2015 dal fondo rischi contenziosi, considerato l'accantonamento di cui sopra e ipotizzando un accantonamento pari a euro 100.000,00 da effettuarsi nel bilancio del 2014.

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.

Per quanto concerne il fondo rischi su crediti, è ipotizzato, in via prudenziale un accantonamento di euro 250.000,00.

## 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. Nello specifico si prevede un importo di IRES di competenza dell'anno pari a euro 271.991,48 e un importo di IRAP pari a euro 54.333,63. Da rilevare che tali importi sono calcolati sui ricavi preventivati di competenza dell'anno.

L'IMU preventivata per il 2015, 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 località Pontetetto.

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2015, sono in generale desunte dai dati contabili del 2014 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 2014 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

## D) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2016

L'esercizio in esame chiude con un risultato positivo di €. 85.091,26. Al raggiungimento di tale risultato sono determinanti le voci "Compenso per la gestione immobili" per euro 2.301.800,96; "Canoni da immobili residenziali e non" per €. 491.760,60 e i "Corrispettivi da interventi edilizi" per euro 378.800,00. Anche per l'esercizio 2016 valgono le considerazioni evidenziate all'inizio del paragrafo "Previsioni economiche 2015".

## PRINCIPALI VOCI DI RICAVO

### CANONI NON ERP

Per quanto riguarda l'anno 2016 la previsione dei canoni di locazione attivi, derivanti dall'affitto di fondi e alloggi di proprietà di E.r.p Lucca S.r.l., risulta pari a euro 491.760,60, superiore rispetto al 2015 in considerazione dell'affitto per l'intero anno dei canoni considerati parzialmente nel 2015, in relazione alle date di consegna e assegnazione degli alloggi e dei fondi.

## COMPETENZE TECNICHE

La tabella seguente riporta quelle che sono i ricavi per competenze tecniche stimati per il periodo 2016 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.

TIPOLOGIA INTERVENTO	PREVISIONE 2016	PREVISIONE 2016	PREVISIONE	Incarichi professionali
	PROVENTI PROGETTAZIONE	PROVENTI DIREZIONE LAVORI	PROV. 2016 prog. Direz. lavori	
NUOVE COSTRUZIONI	120.000,00		120.000,00	67.500,00
EMERGENZA ABITATIVA				
RECUPERO				
MANUTENZIONE STRAORDINARIA, MISURE DEL. 544/09, ALLOGGI RISULTA	106.500,00	142.300,00	248.800,00	36.500,00
<b>Contributo sfratti e barriere arch. - Manutenzione Sperimentale</b>		10.000,00	10.000,00	1.000,00
<b>TOTALI</b>	<b>226.500,00</b>	<b>152.300,00</b>	<b>378.800,00</b>	<b>105.000,00</b>

## COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali previsto per l'anno 2016 tiene conto del compenso ad alloggio mensile applicato nel 2014 e pari a euro 46,72 ad alloggio. Non è stato previsto aumento Istat del compenso ad alloggio mensile in considerazione dell'andamento al ribasso dei tassi e del tasso di inflazione.

Il conteggio delle unità immobiliari gestite nell'anno 2016 parte dal conteggio del mese di dicembre 2015 determinato come esposto nel preventivo 2015, e prosegue aggiungendo gli incrementi/decrementi di unità rispettivamente a seguito del completamento degli alloggi sui cantieri in corso ovvero a seguito di vendite ex L.5/2014. Da segnalare che nell'anno 2016 sono previste vendite ex L. 5/2014 per complessive 15 unità che, nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita, sono conteggiate in diminuzione dal mese di gennaio 2016 per 7 unità e dal mese di giugno 2016 per ulteriori 8 unità.



## RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

Nello specifico, per l'anno 2016 i ricavi da cessione alloggi derivano dalla previsione di vendita di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 166.000,00.

## RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO

La previsione per l'anno 2016 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 2016 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, non essendo prevista la vendita di ulteriori alloggi di edilizia convenzionata ratealmente, la previsione di interessi attivi per l'anno 2016 è stata ipotizzata pari a quella 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 2016 è calcolata partendo dalle rimanenze finali previste per il 2015, che costituiscono anche le esistenze iniziali del 2016, 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 2016, sono preventivati euro 7.500,00 come ulteriori costi di costruzione su cantieri di proprietà dell'azienda che vanno ad incrementare le rimanenze finali. In contrapposizione, è conteggiato il decremento dovuto alla cessione dell'alloggio sito in Viareggio Migliarina per euro 95.663,58.

Rimangono ancora presenti nelle rimanenze finali n. 3 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo per un valore di euro 273.803,79 (rimanenze finali 2013 euro 898.598,24 + euro 14.081,05 di lavori contabilizzati nel 2014 – euro 638.875,50 per cessione preventivata nel 2015 di n. 7 alloggi al Comune di Lucca), i rimanenti alloggi di edilizia convenzionata in loc. Pontetetto e gli alloggi siti in Lucca S. Filippo.

## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2016, sono in generale desunte dal Consuntivo 2014 provvisorio 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 2014 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 2016 si riferisce a n. 37 unità occupate nell'anno. Non ci sono, per quanto concerne la programmazione 2016, variazioni di rilievo rispetto alla previsione 2015.

Le previsioni di spesa del personale sono in linea con le disposizioni impartite dal Lode Lucchese con la delibera n. 10 de 24 luglio 2014.

Nel dettaglio abbiamo:

DESCRIZIONE VOCE	PREVISIONE ANNO 2015	PREVISIONE ANNO 2016
Salari e Stipendi	1.161.694,04	1.151.760,76
Oneri Sociali	324.035,55	322.250,09
Previdenza Complementare	11.053,01	11.068,50
Oneri INAIL	11.679,44	11.679,44
T.F.R.	84.753,67	84.285,32
Rivalutazione T.F.R.	11.702,22	11.702,22
Lavoro Straordinario	9.216,90	8.591,05
Copertura assicurativa kasko	15.801,49	15.801,49
Altri costi del personale	378,32	378,32
Visite mediche al personale	4.600,00	0
Produttività		
<b>Totali</b>	<b>1.634.914,64</b>	<b>1.617.517,19</b>

Da rilevare, per quanto concerne il contenimento delle spese di personale, l'incidenza nel conteggio di voci non classificate direttamente nelle spese di personale ma considerate inerenti. Tra queste voci si ricordano il costo dei buoni pasto al personale, per euro 21.584,00; il costo delle diarie e trasferte per euro 4.058,57; il costo dei tirocinanti, preventivato in euro 3.600,00 (nr. 3 tirocinanti per la durata di 6 mesi; il costo qui indicato è al netto del contributo regionale); il costo della formazione, preventivato in euro 14.300,00.

### CONSULENZE PROFESSIONALI

Le spese per consulenze professionali preventivate per l'anno 2016 risultano pari a complessivi euro 73.500,00. Tale cifra è così dettagliata: euro 50.000,00 per la partecipazione ad un progetto di mediazione sociale a favore degli inquilini di edilizia residenziale pubblica, da realizzare insieme ad altri soggetti pubblici o operanti nel campo del volontariato; euro 6.000,00 di incarichi per atti notarili; euro 2.500,00 per la consulenza fiscale; euro 7.000,00 per la consulenza sull'elaborazione dei cedolini e tutti gli adempimenti sul personale; euro 4.000,00 per la consulenza sull'applicazione del modello previsto dal D.lgs.231/2001 con implementazione per l'anticorruzione ed infine 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 2016 in complessivi euro 76.240,00. Tale cifra è così dettagliata: per euro 40.000,00 da incarico ai legali per recupero crediti; per euro 10.000,00 da incarichi ai legali dall'ufficio manutenzione e condomini; per euro 6.240,00 da incarichi per la consulenza annuale; per euro 20.000,00 da incarichi per cause dell'ufficio patrimonio.



## PARTECIPAZIONE A CORSI PROFESSIONALI

Nell'anno 2016 è stata preventivata la partecipazione a corsi professionali specialistici da parte di diverse aree professionali per complessivi euro 14.300,00. Nel dettaglio, sono stati preventivati corsi specialistici per euro 1.500,00 dall'Area Patrimonio; per euro 1.500,00 dall'Area Tecnica; per euro 3.000,00 dall'ufficio Segreteria Generale - Gare e Appalti; per euro 2.800,00 dall'Ufficio Manutenzione e Autogestioni e Condomini; per euro 2.000,00 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.

## SPESE CONDOMINIALI FONDI

Così come per il 2015, la previsione delle spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di Erp Lucca s.r.l. per il 2016, comprende i costi sui fondi in essere nell'anno 2015, compresi i costi del condominio di Pontetetto - 36 alloggi convenzionata, i costi delle quote condominiali di Montuolo e i costi per le quote condominiali di Pontetetto 50 alloggi di agevolata.

## SPESE SETTORE TECNICO

Le spese del Settore Tecnico comprendono, oltre agli incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 105.000,00, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro 12.000,00; incarichi legali per euro 52.080,00; spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 14.266,18; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 1.300,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

Nell'anno 2016 sono previsti costi di costruzione a completamento della gara d'appalto su Pontetetto 36 all. convenzionata per euro 7.500,00.

## INTERESSI PASSIVI

La previsione degli interessi passivi su mutui relativi all'anno 2016 segue gli stessi criteri adottati e già evidenziati per il 2015 e pertanto risulta analoga. Nello specifico, gli interessi passivi su mutui preventivati per l'anno 2016 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 36 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento; per euro 20.187,92 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 2015 e aggiungendo gli incrementi preventivati nell'anno 2016. Nello specifico abbiamo un incremento delle immobilizzazioni immateriali (licenze e software) per euro 6.600,00 con conseguente maggior ammortamento di euro 2.199,78; 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. Da rilevare inoltre che per la previsione



2016 è stato considerato il coefficiente di ammortamento intero e non dimezzato per gli incrementi preventivati nel 2015. Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari alla previsione 2015 già dettagliata.

## ACCANTONAMENTI

Nell'anno 2016 sono preventivati euro 100.000,00 per accantonamenti al fondo rischi contenziosi e euro 250.000,00 per accantonamenti al fondo rischi generico, in considerazione delle cause legali ancora non quantificate ma in corso di definizione (principalmente causa MI.AM).

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse relative al 2016 si rapporta, per quanto riguarda Ires e Irap, alle risultanze del preventivo 2016. In particolare si prevede un importo di IRES pari a euro 228.010,87, e un importo di IRAP pari a euro 43.331,83.

Per quanto concerne l'imposta di registro, è stata preventivata la cifra di euro 3.000,00, pari a quanto già preventivato nell'anno 2015, in considerazione dei nuovi contratti di affitto su alloggi di proprietà di E.r.p Lucca S.r.l. o in concessione. L'IMU preventivata per il 2016 per una cifra pari a euro 80.000,00 tiene conto degli alloggi di edilizia agevolata e 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 2016, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2014 provvisorio, 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 2014 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

Lucca, 27 marzo 2015

Il Presidente  
Francesco Franceschini



<b>COSTI</b>	<b>PREVENTIVO 2015</b>	<b>PREVENTIVO 2016</b>
<b><u>COSTO DEL PERSONALE</u></b>	<b>€ 1.634.914,64</b>	<b>€ 1.617.517,19</b>
Spese di personale	€ 1.634.914,64	€ 1.617.517,19
Recupero spese di personale	€ -	€ -
<b><u>SPESE GENERALI :</u></b>	<b>€ 361.872,57</b>	<b>€ 331.242,57</b>
Oneri relativi ad Amm.ri	€ 52.500,00	€ 52.500,00
Spese servizi e manuten.uffici	€ 58.742,57	€ 59.742,57
Postali e Telefoniche	€ 21.750,00	€ 24.750,00
Cancelleria, tipografia ed abbonamenti	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Pubblicazione notiziario aziendale	€ 4.230,00	€ 4.500,00
Canoni di noleggio e locazione	€ 5.500,00	€ 5.500,00
Gestione automezzi	€ 8.900,00	€ 8.900,00
Gestione sistema informativo	€ 24.600,00	€ 24.000,00
Contributi associativi	€ 26.000,00	€ 26.000,00
<b><u>SPESE TIROCINANTI</u></b>	<b>€ 3.600,00</b>	<b>€ 3.600,00</b>
Partecipazione a corsi professionali	€ 14.000,00	€ 14.300,00
Consulenze professionali	€ 107.000,00	€ 73.500,00
Spese di rappresentanza	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Manutenzione macchine da ufficio	€ 4.500,00	€ 3.500,00
Ass. div. (Elettronica,D&O, tutela legale ecc)	€ 9.300,00	€ 9.000,00
Oneri diversi	€ 3.750,00	€ 3.750,00
Spese di annunci pubblicitari	€ -	€ -
Spese su depositi bancari e postali	€ 2.500,00	€ 2.700,00
Spese generali diverse	€ -	€ -
Sopraavvenienze passive su gestione corrente		
<b><u>SPESE GESTIONE IMMOBILI :</u></b>	<b>€ 150.896,00</b>	<b>€ 145.396,00</b>
Manutenzione da riaddebitare	€ -	€ -
Spese bollettazione canoni	€ 45.000,00	€ 47.000,00
Spese manutenzione fondi/alloggi Erp		€ 12.500,00
Spese condominiali fondi	€ 9.250,00	€ 9.250,00
Spese procedimenti legali e consulenze	€ 96.240,00	€ 76.240,00
Spese catastali	€ 406,00	€ 406,00
<b><u>SPESE SETTORE TECNICO :</u></b>	<b>€ 246.591,44</b>	<b>€ 184.646,18</b>
Incarichi professionali	€ 139.850,44	€ 116.266,18
Altre spese tecniche	€ 21.720,00	€ 15.000,00
Pubblicizzazione gare appalto	€ 6.290,00	€ 1.300,00
Spese procedimenti legali	€ 78.731,00	€ 52.080,00
<b><u>RIMANENZE INIZIALI :</u></b>	<b>€ 3.097.582,37</b>	<b>€ 2.397.358,32</b>
Rim. Lavori in corso	€ 3.092.959,37	€ 2.392.735,32
Rim. Prodotti di consumo	€ 4.623,00	€ 4.623,00
<b><u>Costi di costruzione immobili</u></b>	<b>€ 223.863,60</b>	<b>€ 7.500,00</b>
<b><u>Minusvalenze Patrimoniali</u></b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b><u>IMPOSTE E TASSE :</u></b>	<b>€ 422.005,11</b>	<b>€ 367.022,70</b>
Imposta di bollo	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Imposta di registro	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Imposte sul reddito (Irap e Ires, differite)	€ 326.325,11	€ 271.342,70
IMU	€ 80.000,00	€ 80.000,00
Altre imposte	€ 9.680,00	€ 9.680,00
<b><u>AMMORTAMENTI :</u></b>	<b>€ 307.663,91</b>	<b>€ 318.308,69</b>
Ammortamento mobili	€ 10.160,49	€ 12.760,49
Ammortamento immobili residenz. E non residen.	€ 266.415,31	€ 272.790,76
Ammortamenti immateriali	€ 31.088,11	€ 32.757,45



<b>COSTI</b>	<b>PREVENTIVO 2015</b>	<b>PREVENTIVO 2016</b>
<b>INTERESSI :</b>	<b>€ 189.735,88</b>	<b>€ 189.735,88</b>
Interessi su mutui Cassa DD.PP.	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Interessi passivi su mutuo ipotecario	€ 169.735,88	€ 169.735,88
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>€ 10.000,00</b>	<b>€ 10.000,00</b>
<b>IMPORTI DA ADDEBITARE AI COMUNI</b>	<b>€ 1.753.000,00</b>	<b>€ 1.753.000,00</b>
Costi manutenzione Comuni	€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00
Costi costruzione Comuni	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Assicurazione immobili	€ 93.000,00	€ 93.000,00
<b>ACCANTONAMENTO FONDI</b>	<b>€ 513.946,34</b>	<b>€ 350.000,00</b>
acc.to fondo rischi su crediti	€ 250.000,00	€ 250.000,00
acc.to al fondo rischi	€ 263.946,34	€ 100.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 8.912.071,85</b>	<b>€ 7.671.727,52</b>
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 94.402,40</b>	<b>€ 85.091,26</b>
<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 9.006.474,25</b>	<b>€ 7.756.818,79</b>

<b>RICAVI</b>	<b>PREVENTIVO 2015</b>	<b>PREVENTIVO 2016</b>
<b>CANONI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b>	<b>€ 472.598,03</b>	<b>€ 491.760,60</b>
<b>RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI</b>	<b>€ 1.110.000,00</b>	<b>€ 166.000,00</b>
<b>PROVENTI GESTIONE IMMOBILI :</b>	<b>€ 2.368.874,60</b>	<b>€ 2.378.751,96</b>
Compenso gestione immobili	€ 2.279.001,60	€ 2.301.800,96
Rimborsi bollettazione canoni, esazione rate amm.to	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Rimborso spese legali	€ 30.200,00	€ 10.000,00
Recupero spese legali tecnico	€ -	€ -
Rec. istruttoria contratti di vendita L.560	€ -	€ 15.000,00
Rimborso segreteria LODE	€ 36.585,00	€ 36.951,00
Corrispettivi gestione rientri G.S.	€ 8.088,00	€ -
<b>CORRISPETTIVI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>€ 549.900,00</b>	<b>€ 378.800,00</b>
<b>ALTRI RICAVI</b>	<b>€ 17.000,00</b>	<b>€ 17.000,00</b>
Recupero spese di personale	€ -	€ -
Altri ricavi	€ 17.000,00	€ 17.000,00
RICAVI PER RISARCIMENTI DANNI SU CANTIERI		
SOPRAVVENIENZE ATTIVE SU GESTIONE CORRENTE		
<b>RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO</b>	<b>€ 75.144,35</b>	<b>€ 75.144,35</b>



<b>QUOTE A CREDITO G.S.</b>	<b>€ 124.000,00</b>	<b>€ 124.000,00</b>
Contr.quota capitale mutui a carico G.S.	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Contr.quota interessi mutui a carico G.S.	€ 14.000,00	€ 14.000,00
Estinzione diritto prelazione	€ 10.000,00	€ 10.000,00
<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>€ 63.166,18</b>	<b>€ 63.166,18</b>
interessi attivi su c/c	€ 28.000,00	€ 28.000,00
interessi attivi diversi	€ 15.166,18	€ 15.166,18
Interessi rate amm.to L.560/513	€ 20.000,00	€ 20.000,00
<b>Sopravv.attive</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Quota contributo regionale ed. in affitto		
Sopravv. Diverse	€ -	€ -
Rimborsi assicurativi da imprese costruttrici	€ -	€ -
<b>RIMANENZE FINALI</b>	<b>€ 2.397.359,28</b>	<b>€ 2.309.195,70</b>
Rimanenze finali lavori in corso	€ 2.392.735,32	€ 2.304.571,74
Rimanenze finali prodotti consumo	€ 4.623,96	€ 4.623,96
.		
<b>INCREMENTI PATRIMONIALI IMMOB.</b>	<b>€ 75.431,80</b>	<b>€ -</b>
,		
<b>IMPORTI ADDEBITATI AI COMUNI</b>	<b>€ 1.753.000,00</b>	<b>€ 1.753.000,00</b>
Ricavi per addebito lav.man. Comuni	€ 1.600.000,00	€ 1.600.000,00
Ricavi per addebito lav.costr. Comuni	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Assicurazione immobili	€ 93.000,00	€ 93.000,00
Rimborsi assicurativi dei comuni	€ -	€ -
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 9.006.474,24</b>	<b>€ 7.756.818,79</b>
<b>Perdita d'esercizio</b>		
<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 9.006.474,24</b>	<b>€ 7.756.818,79</b>



**SITUAZIONE FINANZIARIA al 01/01/2015**

Saldo conto corrente Banco di Lucca	€	830.228,07			
			€ 830.228,07		
cassa interna economale	€	216,09		€ 216,09	
saldo c/c postale nr.11843554	€	8.904,83			
saldo c/c postale nr.13368550	€	10.507,37			
saldo c/c postale Lg. 560 nr.14113559	€	15.147,02			
saldo c/c postale nr.52842200	€	156.889,83			
			€ 191.449,05		
BIIS	€	26.633,21			
Cariprato	€	4.718,23			
Banca del Monte	€	12.757,49		€ 44.108,93	
Saldo parziale "contabile"					€ 1.066.002,14
<b>ENTRATE PREVISTE CON EFFETTO FINANZIARIO:</b>					
Vendita alloggio La Migliarina Viareggio			€ 166.000,00		
Vendita 7 alloggi a Montuolo			€ 804.000,00		
Vendita 1 alloggio Pontetetto			€ 140.000,00		
Contributo regionale Urbanizzazione Valentosa			€ 174.962,10		
Rendicontazione bimestrale NOV-DIC. 2014 fondi edilizia sowenzionata			€ 39.536,94		
Escussione polizza fideiussoria HDI Assicurazioni cantiere Torre del Lago			€ 21.464,25		
Saldo contributo regionale La Piaggetta 16			€ 375.261,18		
Contributo regionale alloggi 40% finanziamento Valentosa			€ 791.820,87		
Saldo contributo regionale Seravezza Via Buonarroti			€ 58.781,37		
Saldo contributo regionale sui 50 alloggi Pontetetto			€ 791.062,05		
Saldo contributo regionale sui 20 alloggi Montuolo			€ 235.812,05		
Saldo erogazione delibera 853 alloggi di risulta			€ 321.532,96		
Saldo finanziamento barriere architettoniche			€ 69.192,06		
			€ 3.989.425,83		
<b>TOTALE ENTRATE</b>					€ 3.989.425,83
<b>INCIDENZA MENSILE ENTRATE/USCITE PERIODICHE E RICORRENTI:</b>					
INCASSI MEDI MENSILI PER AFFITTI SU CC POSTALE			€ 420.000,00		
<b>PAGAMENTI CON CADENZA PERIODICA MENSILE:</b>					
STIPENDI + CONTRIBUTI			€ 116.000,00		
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			€ 191.000,00		
DIFFERENZA ANNUA A DISPOSIZIONE					€ 2.292.000,00
a detrarre TREDICESIMA E QUATTORDICESIMA MENSILITA'					€ 232.000,00
<b>Saldo parziale con entrate</b>					€ 7.115.427,97
<b>SPESE PREVISTE CON EFFETTO FINANZIARIO:</b>					
<b>Prossimi pagamenti:</b>					
ACCONTO IMU E SALDO IMU			€ 80.000,00		
imposte SALDO ired irap ANNO 2014 + ACCONTI (GIUGNO E NOVEMBRE 15)			€ 353.643,99		
Versamento alla Regione del Fondo Sociale Regionale			€ 191.195,83		
Erogazione Fondo Tir per dipendente			€ 20.000,00		
Permuta con Lucca Holding e proprietari dei 36 alloggi sowenzionata			€ 120.000,00		
Versamento Regione Toscana per utilizzo manutenzione straordinaria :			€ 1.162.321,59		
				€ 1.927.161,41	
<b>RATE MUTUI:</b>					
CASSA DEPOSITI E PRESTITI	SCAD. Giugno e dicembre		€ 5.000,00		
MUTUO 20 ALLOGGI MONTUOLO B.I.I.S	SCAD. Giugno e dicembre		€ 58.696,44		
MUTUO 10 ALLOGGI MONTUOLO B.I.I.S.	SCAD. Giugno e dicembre		€ 68.629,70		
MUTUO CARIPRATO	SCAD. Giugno e dicembre		€ 170.000,00		
MUTUO BANCA DEL MONTE	SCAD. Giugno e dicembre		€ 72.000,00		
MUTUO 40 ALLOGGI VIA FILZI VIAREGGIO	SCAD. Giugno e dicembre		€ 56.000,00		
				€ 430.326,14	
Finanziamenti incassati da Regione Toscana già compresi nel saldo di Tesoreria da utilizzare per interventi costruttivi:					
Erogazione cantiere Torre del Lago			€ 401.442,68		
erogazione cantiere Tereglio			€ 145.548,26		
Erogazione per alloggi di risulta delibera 853			€ 377.760,69		
			€ 924.751,63		
<b>Previsione pagamenti da Ufficio Tecnico su cantieri:</b>					
Montuolo 20 alloggi			€ 10.000,00		
Fondi e alloggi S. Filippo			€ 2.500,00		
Fondi e alloggi Erp La Migliarina			€ 150.863,59		
50 alloggi Pontetetto			€ 25.000,00		
Valentosa lavori alloggi e urbanizzazioni			€ 170.741,14		
Alloggi di risulta			€ 426.071,71		
Facciate 36 alloggi convenzionata			€ 73.000,00		
Loc. tereglio			€ 375.000,00	importo totale contratto di appalto	
Fondi Erp			€ 30.000,00		
Torre del Lago 20 alloggi			€ 401.442,68		
Quota da restituire alla Regione per finanziamento Valentosa (residuo)			€ 124.805,31		
				€ 1.789.424,43	
<b>TOTALE SPESE</b>					€ 4.146.911,98
<b>SALDO PREVISTO AL 31-12-2015</b>					€ 2.968.515,99