

## Delibera n. 24 – Punto 3 Consiglio di Amministrazione del 29/03/2016

**Oggetto: Presentazione della relazione sulle attività di E.R.P. Lucca S.r.l. e previsioni economiche per il biennio 2016 – 2017.**

### RELAZIONE PREVISIONALE PER IL BIENNIO 2016/2017

#### INTRODUZIONE DEL PRESIDENTE

È necessario prima di illustrare le previsioni per il biennio 2016/2017 analizzare anche per questo anno le difficoltà incontrate nel rispetto previsionale dello scorso anno (biennio 2015/2016), che ancora una volta ha dovuto sopportare l'arresto di interventi programmati per "sospensione dei provvedimenti" di assegnazione regionale, Misura E di Capannori, e per quanto riguarda il protocollo d'intesa che nella previsione era stato inserito nell'anno 2016, con rammarico vi comunico che sentite fonti autorevoli della Regione Toscana non è possibile stabilire, nello stato attuale dei finanziamenti, una programmazione di quanto stabilito con la firma del protocollo d'intesa del 2014.

Previsioni 2015/2016 e consuntivo 2015 a confronto

FINANZIAMENTO	COMUNE	PREVISIONE	PREVISIONE	CONSUNTIVO	CONSUNTIVO
		PROGETTAZIONE	DIREZIONE LAVORI	PROGETTAZIONE	DIREZIONE LAVORI
CONTRATTO DI QUARTIERE II	LUCCA		completata		completata
EMERGENZA ABITATIVA II	VIAREGGIO		al 50%		al 30 %
DGRT 853/2013	VARI	completata	completata	completata	completata
D GRT947/2010/ EX 180/2014	VARI	completata	completata	completata	completata
CONTR. DI QUARTIERE III	SERAVEZZA	completata	completata	completata	completata
PIANO CASA	COREGLIA	completata	completata	completata	completata
MISURA E	CAPANNORI	35.000,00	7.000,00	sospesa	sospesa
PROTOCOLLO DI INTESA	CASTELNUOVO G.NA	completata		sospesa	sospesa
PROTOCOLLO DI INTESA	PIETRASANTA	completata		sospesa	sospesa
PROTOCOLLO DI INTESA	PIAGGETTA	completata		sospesa	sospesa
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	CAMPORGIANO - POGGIO	completata			
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	CAMPORGIANO - VECCHIACCHI	completata		completata	



DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	CAPANNORI VIA PISCINA	completata		completata	al 20 %
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	CAPANNORICOLLE DI COMPITO	completata			
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	CASTELNUOVO - ALLOGGI VARI	completata		completata	completata
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	LUCCA PONTETETTO ALLOGGI VOLANO	completata	al 50 %	completata	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	MONTECARLO	completata		completata (*)	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	FABBRICHE DI VERGEMOLI	completata	completata	completata (*)	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	GALLICANO LA BARCA	completata	completata	completata	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	PIETRASANTA VIA PEA	completata	al 50 %	completata	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	VIAREGGIO - Q.RE LENCI	completata	al 50 %	completata	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	ALLOGGI DI RISULTA 2014-2015	completata		completata	
DGRT 1217 (FONDI ex GESCAL)	MANUTENZIONE SPERIMENTALE	completata		completata	al 90%
<b>POR ANNUALITÀ 560 DEL 2007</b>	<b>INTERVENTI VARI</b>	<b>10%</b>		<b>In attesa di DGRT</b>	

Rispetto alla previsione segnalò anche l'impossibilità incontrata nell'iniziare tutti i lavori che il LODE aveva localizzato con Delibera 24/2014 in quanto i comuni di Altopascio e Forte dei Marmi, non sono riusciti a finanziare con fondi propri i lavori che non erano coperti da finanziamento e solo dopo varie comunicazioni è stato possibile localizzare nuovamente i fondi relativi alla L. 560/93, Delibera 13/2015 del LODE, e successivo invio alla Regione Toscana del POR di rilocalizzazione (che al momento, marzo 2016 non risulta ancora passato in Giunta Regionale), per quanto riguarda invece i fondi ex Gescal, le previsioni sono state mantenute quasi totalmente.

In seguito al perdurare del blocco regionale sui nuovi finanziamenti non è stato possibile procedere con gli interventi programmati (Misura E di Capannori, protocollo d'intesa Castelnuovo – Lucca – Pietrasanta), e si è cercato di recuperare fondi all'interno delle vecchie delibere regionali (DGRT 544/2009 – residui di finanziamenti rimasti inutilizzati) per eseguire le manutenzioni straordinarie di urgenza che si sono rese necessarie.

Sono stati inoltre ripristinati circa 120 alloggi di risulta utilizzando tutti i fondi a nostra disposizione e predisponendo le perizie necessarie per non farci cogliere impreparati da nuovi finanziamenti, questa impostazione ha permesso di poter usufruire al 100 % dei fondi stanziati dal MIT (Decreto Lupi), che avevano tempi molto stretti per il completamento degli interventi e già alla fine del mese di dicembre il 95 % degli interventi è stato completato.

Negli anni 2016/2017 possiamo prevedere di rientrare delle somme anticipate dalla Regione Toscana, per circa 2.700.000,00 e poter così effettuare almeno i versamenti delle annualità 2008, 2009 e 2010 per l'anno



2016, per quanto riguarda le annualità successive posso comunicare che stiamo procedendo su più fronti: il contenimento della spesa nei limiti dell'incassato per porre un limite al debito dei comuni oltre al recupero delle somme presso le amministrazioni comunali; il Comune di Camaione già nel 2016 ha programmato il rientro di tutto il debito accumulato.

Si precisa inoltre che nel corso del 2015 ed inizio 2016 abbiamo incassato, da parte dei Comuni di Lucca, Capannori, Massarosa, Pietrasanta, Camaione, Pescaglia, Fabbriche di Vergemoli, Barga e Seravezza €. 847.886,64 relativi ai crediti, alla data del 31 dicembre 2014, per anticipazioni di lavori di manutenzione straordinaria o nuove costruzioni sostenute dalla nostra Società per conto dei Comuni stessi.

Il programma lo ammetto è ambizioso ma anche in vista del riordino della "governance" che ha previsto la Regione Toscana risulta importante, se non essenziale, farsi trovare preparati ed è quanto mai necessario programmare il versamento di tutte le annualità di 560/93 anche per procedere con la manutenzione straordinaria di fabbricati sempre più vetusti e problematici da gestire.

Nel corso del 2015 sono stati affittati tutti gli alloggi di edilizia convenzionata e abbiamo venduto 7 dei 10 alloggi di Montuolo usufruendo dei residui sui fondi FESR e inserendo i rimanenti 3 alloggi nel POR in approvazione alla Regione Toscana con la vendita al Comune di Lucca di ulteriori 3 alloggi.

Nel corso del 2015 sono state ultimate e consegnati gli alloggi di Valventosa a Seravezza (12 alloggi), i 24 alloggi di Viareggio Migliarina e ultimati in attesa di consegna quelli di Tereglio in Comune di Coreglia (7 alloggi) e sono in fase di ultimazione i 36 alloggi di edilizia sovvenzionata del Contratto di quartiere di Lucca e i 20 alloggi di Torre del Lago a Viareggio, dei quali si prevede la consegna nel corso dell'anno 2016.

Si segnala che sono stati ultimati i ripristini che si sono resi necessari a seguito dell'evento calamitoso del 5 marzo 2015 con l'avvio della pratica presso la nostra assicurazione per il rimborso delle somme spese, la spesa complessivamente sostenuta è pari a € 430.000,00.

Come è possibile dedurre dal prospetto allegato l'unico intervento fra quelli previsti che ha usufruito del finanziamento regionale è la misura E di Capannori, gli unici lavori che si prevede di fare sono relativi ai residui di vecchi finanziamenti e localizzazione da versamenti di L. 560/93.

Per i motivi sopraelencati è nostra intenzione attivare per l'anno 2016 la sperimentazione della gestione diretta dei fabbricati ERP, coadiuvati dal prezioso contributo della mediazione sociale fornito da Fondazione Casa, al fine di provare a ridurre a percentuali "fisiologiche" sia la morosità che il contenzioso fra condomini.

Sempre nel tentativo di migliorare la funzionalità di ERP in vista del riordino anticipato sopra, abbiamo previsto la mappatura e schedatura di tutto il patrimonio gestito, al fine di implementare la nostra banca dati per una gestione più precisa e puntuale.

Si rileva inoltre che come avevamo previsto il piano vendite promosso con la Legge 5/2014 ha rivelato forti criticità, nonostante le oltre 100 informative inviate agli inquilini in elenco, nessuno si è mostrato disponibile all'acquisto dell'alloggio.



COMUNE	FINANZIAMENTO	PREVENTIVO 2016		PREVENTIVO 2017	
		TOTALI PROG.	TOTALI DL	TOTALI PROG.	TOTALI DL
<b>COMPLETAMENTI CANTIERI IN CORSO</b>					
LUCCA - DEMOLIZIONE CQII	140.000,00	completata	completata		
VIAREGGIO	1.739.000,00	completata	completata		
<b>D GRT 1217/2014- Residui legge 457/78-</b>					
CAMPORGIANO					
CAMPORGIANO - POGGIO	70.000,00	completata	completata		
CAMPORGIANO	130.000,00	completata	completata		
CASTELNUOVO -	80.000,00	completata	completata		
LUCCA	450.000,00	completata	80,00%		20,00%
MONTECARLO	15.000,00	completata	completata		
FABBRICHE DI VERGEMOLI	100.000,00	completata	completata		
GALLICANO LA BARCA	60.000,00	completata	completata		
PIETRASANTA VIA PEA	100.000,00	completata	completata		
VIAREGGIO - Q.RE LENCI	800.000,00	completata	completata		
ALLOGGI DI RISULTA	1.100.000,00	completata	completata		
ALLOGGI RISULTA EX SPERIMENTALE	210.000,00	completata	completata		
<b>LEGGE 80/2014- DD RT 6210 DEL 4/12/2015</b>					
Provincia di Lucca	129.000,00	completata	completata		
Provincia di Lucca	380.000,00	completata	al 50%		al 50%
<b>POR 2015</b>					
VILLA BASILICA	130.000,00	gara			completata
BARGA	20.000,00	gara			completata
BARGA	20.000,00	gara			completata
BARGA	300.000,00	gara			completata
PESCAGLIA	80.000,00	gara			completata
FORTE DEI MARMI	57.600,00	completata	completata		
CAMAIORE	150.000,00	completata	al 50%		al 50%
SERAVEZZA	130.000,00	completata	al 50%		al 50%
CASTIGLIONE	10.000,00	completata			completata
MINUCCIANO	10.000,00	completata			completata
PIAZZA AL SERCHIO	15.000,00	completata			completata
MS NON PROGRAMMABILE	350.000,00	completata	al 50%		al 50%
ALLOGGI DI RISULTA	600.000,00	completata	al 60%		al 40%
MANUTENZIONE IMPIANTI	100.000,00	completata	al 60%		al 40%
MANUTENZIONE SPERIM.	100.000,00	completata			completata
ACQUISTO MONTUOLO	350.000,00	completata	completata		
<b>MISURA E</b>					
CAPANNORI - MISURA E	1.133.000,00	completata	al 50%		al 50%
<b>POR 2016</b>					
MS COMUNI VARI	1.700.000,00			in gara all'80%	al 50%



Il Presidente passa in seguito ad illustrare la relazione di seguito riportata.

**RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI ERP LUCCA S.R.L.  
PER IL BIENNIO 2016 / 2017  
INDICE**

**A) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Premessa	p. 4
Il contratto di Servizio	p. 4
La compagine Sociale	p. 5
L'organigramma Organizzativo di ERP Lucca S.r.l.	p. 6
Il Patrimonio Immobiliare erp gestito da Convenzione di Servizio (proprietà comunale)	p. 8
<b>ATTIVITA' GESTIONALE 2016 / 2017</b>	
<b>IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN GESTIONE – INCREMENTI E DISMISSIONI</b>	p. 9
a) Incrementi	p. 9
b) Dismissioni	p. 10
<b>IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ERP DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA S.R.L.</b>	p. 10
1) Le Nuove Costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda	p. 12
2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP	p. 12
3) Il Programma degli affitti di immobili non ERP	p. 12
Gli Investimenti in beni strumentali previsti nel biennio 2015/2016	p. 13
La Gestione Finanziaria	p. 13

**B) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2016 – REVISIONE**

Principali Voci di Ricavo	p. 14
Canoni non erp	p. 14
Competenze Tecniche	p. 14
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 15
Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi	p. 15
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 16
Interessi Attivi	p. 16
Rimanenze Finali	p. 16
Altre Voci	p. 16
Principali Voci di Costo	p. 17
Costo del Personale	p. 17
Consulenze Professionali	p. 18



Spese Legali	p. 18
Partecipazione a Corsi professionali	p. 18
Assicurazioni Diverse	p. 18
Spese Condominiali Fondi	p. 18
Consiglio di amministrazione	p. 19
Spese Settore Tecnico	p. 19
Costi di Costruzione Immobili	p. 19
Interessi Passivi	p. 19
Ammortamenti	p. 20
Accantonamenti	p. 20
Sopravvenienze Passive	p. 20
Imposte e Tasse	p. 20
Altre Voci	p. 21

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

Principali Voci di Ricavo	p. 21
Canoni non erp	p. 21
Competenze Tecniche	p. 21
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 22
Ricavi da Cessione Alloggi	p. 22
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 22
Interessi Attivi	p. 22
Rimanenze Finali	p. 23
Altre Voci	p. 23
Principali Voci di Costo	p. 23
Costo del Personale	p. 23
Consulenze Professionali	p. 24
Spese Legali	p. 24
Partecipazione a Corsi professionali	p. 24
Spese Condominiali Fondi	p. 24
Spese Settore Tecnico	p. 24
Costi di Costruzione Immobili	p. 25
Interessi Passivi	p. 25
Ammortamenti	p. 25



Accantonamenti	p. 25
Imposte e Tasse	p. 26
Altre Voci	p. 26

#### 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 2016/2017

#### 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 biennale andando a considerare gli anni 2016 e 2017.

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 accorpato 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".

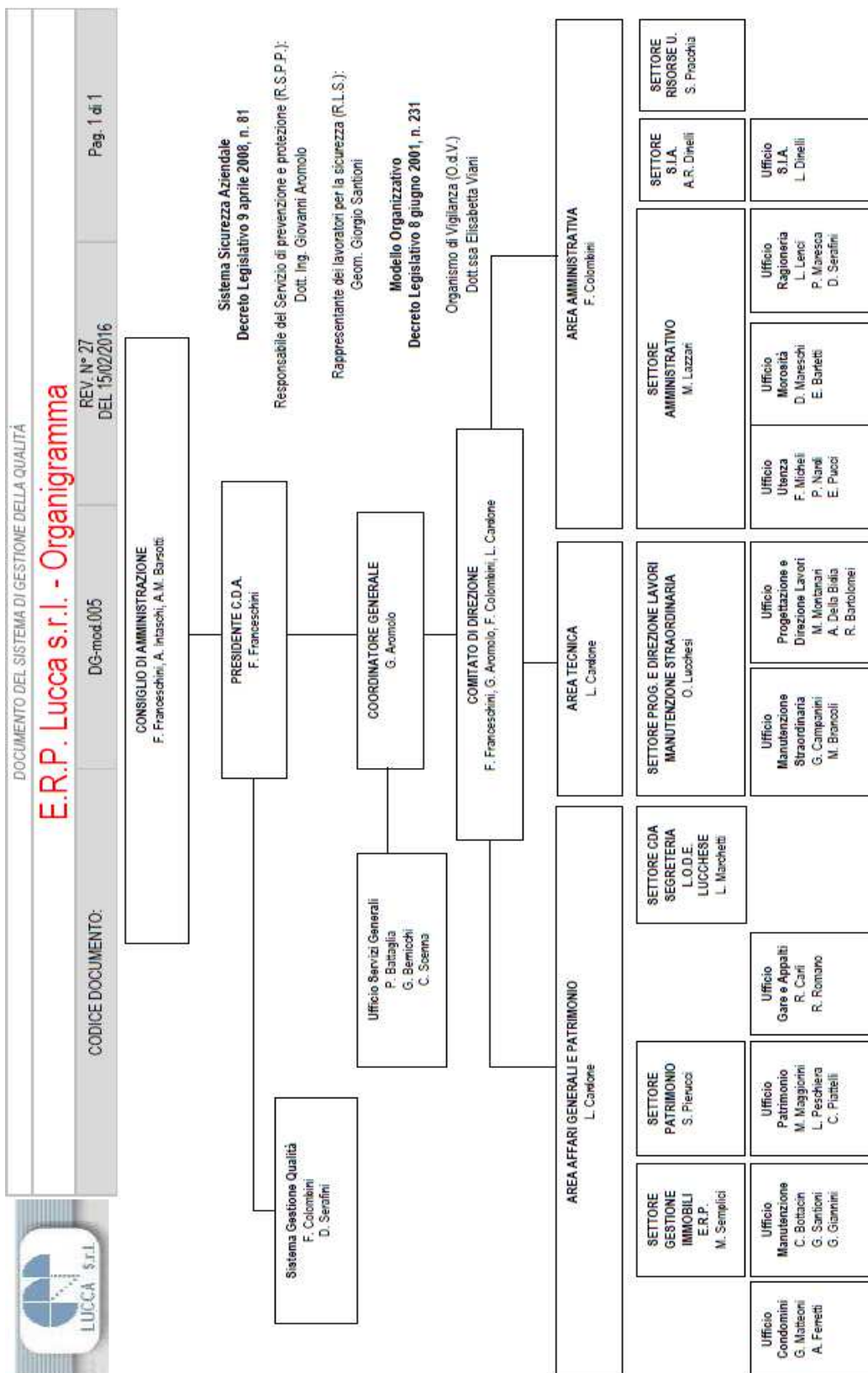
Il capitale sociale, pari ad euro 2.010.000,00 interamente versato, è pertanto ripartito come segue:

	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 Erp Lucca S.r.l., approvata da parte del Consiglio di Amministrazione con delibera N. 57 del 29/06/2015.



APPROVATO  
FRANCESCO FRANCESCHINI

**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 31/12/2015 degli alloggi gestiti e ripartiti per comune:

<b>COMUNE</b>	<b>Alloggi gestiti</b>
ALTOPASCIO	97
BAGNI DI LUCCA	25
BARGA	48
BORGO A MOZZANO	35
CAMAIORE	226
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
LUCCA	1031
MASSAROSA	90
MINUCCIANO	10
MOLAZZANA	10
MONTECARLO	37
PESCAGLIA	24
PIAZZA AL SERCHIO	36
PIETRASANTA	279
PIEVE FOSCIANA	22
PORCARI	61
SAN ROMANO	7
SERAVEZZA	222
STAZZEMA	40
VAGLI SOTTO	32
VIAREGGIO	1.100
VILLA BASILICA	24
VILLA COLLEMANDINA	6
FABBRICHE DI VERGEMOLI	17
SILLANO GIUNCUGNANO	11
<b>TOTALE</b>	<b>4.077</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 2016/2017

#### 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 2016 e 2017 gli alloggi gestiti aumenteranno per effetto della realizzazione da parte dei Comuni del LODÉ lucchese dei seguenti interventi costruttivi:

Per l'anno 2016:

<b>Categoria</b>	<b>l) Codice</b>	<b>Descrizione</b>	<b>n.° alloggi</b>	<b>tipologia alloggi</b>
NC	098	VIAREGGIO Torre del Lago 20 alloggi	20	sovvenzionata
NC	XX	MONTUOLO 10 ALL. – finanziamento FESR + 560	10	sovvenzionata
RE	108	COREGLIA TEREGLIO 7 alloggi	7	sovvenzionata
NC	080	LUCCA Pontetetto CQ2 Sovvenzionata	30	sovvenzionata
RE	113	CAMPORGIANO Via Vecchiacchi	2	sovvenzionata

Per un totale di 69 alloggi di edilizia sovvenzionata di cui n. 60 nuovi alloggi e n.9 alloggi realizzati a seguito di interventi di recupero.

Per l'anno 2017:

<b>Categoria</b>	<b>Codice</b>	<b>Descrizione</b>		<b>tipologia alloggi</b>
RE		BARGA Loppia 3 alloggi	3	sovvenzionata
RE		CAPANNORI via Piscina 2 alloggi	2	sovvenzionata

Per un totale di n. 5 alloggi di edilizia sovvenzionata, tutti 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 L.R. n. 5/2014.

Per l'anno 2016 sono previste cessioni residue effettuate in base al "piano di vendita" ex L.560/93 per n. 15 alloggi. Tali vendite porteranno presumibilmente a incassi della Gestione Speciale nell'anno 2016 pari a euro 352.000,00. Per quanto riguarda invece l'anno 2017, sono previste vendite effettuate in base al nuovo "piano di vendita" ex L. 5/2014 per n. 5 alloggi. Tali cessioni porteranno presumibilmente a incassi della Gestione Speciale nell'anno 2017 pari a euro 127.600,00.

#### 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 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.

Si ricorda 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 detti alloggi in mancanza di offerte di acquisto. Tale possibilità è stata già estesa al blocco C nell'anno 2015 per gli alloggi destinati alla locazione nell'anno stesso.

Rispetto alla relazione di accompagnamento alla Situazione Previsionale 2015/2016, sono stati completati n. 2 alloggi e n. 2 fondi commerciali a Viareggio q.re Migliarina.

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.73	unità ad uso abitativo
"	n.75	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.5	unità ad uso comm.le
		Totali

Da rilevare nel riepilogo sopra esposto i seguenti aggiornamenti rispetto al prospetto precedentemente riportato nella relazione alla Previsione 2015/2016:

La categoria "Unità ad uso abitativo" site in Lucca ha subito un incremento per n. 8 unità per affitto e conseguente patrimonializzazione di alloggi in Pontetetto edilizia convenzionata;

La categoria "Unità ad uso commerciale" site in Viareggio ha subito un incremento di n. 2 unità per il completamento dei fondi di proprietà ERP siti in Viareggio Q.re Migliarina



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 completati inseriti nelle rimanenze finali. Il conteggio del valore al 31/12/2015 di tali immobili, ancora non definitivo in quanto facente parte delle scritture di chiusura del bilancio 2015 in corso di elaborazione, risulta allo stato attuale il seguente:

**Immobili**

VIAREGGIO q.re Migliarina n. 2 unità ad uso abitativo	155.994,84
LUCCA Montuolo 3 alloggi	267.283,60
LUCCA alloggi convenzionata Pontetetto destinati alla vendita ( nr. 7 unità )	745.777,06
Lucca S. Filippo nr. 1 alloggio	54.437,78
<b>Totali</b>	<b>1.223.493,28</b>

Da rilevare che, con riferimento agli alloggi siti in Lucca Montuolo e facenti parte delle rimanenze finali in quanto beni destinati alla vendita, a dicembre 2015 è stata ultimata la vendita di n. 7 alloggi al Comune di Lucca.

**Aree e Terreni disponibili**

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
<b>Comune di BARGA</b>			
Foglio 50 mappale 175	1.510		€. 5.285,00
Foglio 51 mappale 161	870	3,50	€. 3.045,00
<b>Totali</b>			<b>€. 38.660,00</b>

Oltre ai terreni sopra individuati, nel Registro dei Beni Ammortizzabili di Erp Lucca s.r.l. sono evidenziati, seppure nella medesima categoria dei terreni disponibili veri e propri, i valori dei terreni scorporati dalle costruzioni (art. 36 commi 7-8 L. 248 del 04/08/2006 e art. 2 comma 18 L. 286 del 24/11/2006) e non ammortizzabili. Tali valori corrispondono a complessivi euro 2.003.282,09.

- 1) Non sono in previsione negli anni 2016/2017 nuove costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda.
- 2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP

Nel corso del biennio 2016 - 2017 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</b>			
2016	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 120.000,00
2016	LUCCA, 3 alloggi Montuolo		Euro 330.000,00
	<b>Totali</b>		<b>Euro 450.000,00</b>
<b>Anno</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Sup.comm. Fondo (Mq)</b>	<b>Ricavato vendita</b>
<b>Alloggi</b>			
2017	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 120.000,00
	<b>Totali</b>		<b>Euro 120.000,00</b>

In aggiunta a quanto sopra riportato in tabella, nell'anno 2016 verrà realizzata una permuta, concordata con il Comune di Lucca in conseguenza dei ritardi nel completamento dei lavori del cantiere di Pontetetto 36 alloggi sovvenzionata, tra nr. 4 alloggi di edilizia convenzionata siti in Pontetetto e di proprietà Erp Lucca s.r.l. e nr. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà di soggetti privati siti anch'essi in Pontetetto, facenti parte del Contratto di Quartiere II, e, ad oggi, in fase di completamento.

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni di accompagnamento alle Previsioni, 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 2016 - 2017 si rileva un decremento dei canoni di locazione attivi ricavati dagli affitti su alloggi e fondi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. Ciò si spiega in parte con la disdetta del contratto su alcuni fondi commerciali e in parte con la decisione di ridurre i canoni di locazione sugli alloggi di edilizia agevolata, approvata con delibera CDA n. 26 punto 15 del 20/03/2015.

Come già anticipato in precedenza, gli alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca Pontetetto verranno cambiati di destinazione da vendita a locazione e conseguente inserimento nell'attivo patrimoniale tra gli immobili ad uso abitativo, nel momento in cui si concretizza la locazione degli stessi. Sono invece già integralmente a Patrimonio, e se ne prevede l'affitto integrale per gli anni 2016 e 2017, gli alloggi di edilizia agevolata siti in Pontetetto e in Lucca loc. Montuolo.

Oltre a questi si aggiungono l'affitto per undici mesi nel 2016 e per l'intero anno nel 2017 di un alloggio piccolo sito in Lucca S. Filippo, inserito ad oggi all'interno delle Rimanenze finali; l'affitto di un fondo commerciale sito in S. Filippo per sei mesi nel 2016 e per l'intero anno nel 2017; l'affitto per sei mesi nel 2017 del restante fondo commerciale a S. Filippo; l'affitto rispettivamente da marzo 2016 e da giugno 2016 dei due fondi commerciali siti a Viareggio loc. Migliarina, considerati per l'intero anno nel 2017.

### GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI PREVISTI NEL BIENNIO 2016/2017

Gli investimenti preventivati per l'anno 2016 riguardano una serie di lavori di straordinaria manutenzione alla sede sociale, per l'adeguamento impiantistico e funzionale per complessivi euro 31.300,00, e agli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata in Pontetetto e Montuolo, necessari per la sistemazione definitiva degli alloggi concessi in affitto, per complessivi euro 67.000,00.

Oltre a questi, è prevista l'effettuazione di lavori di manutenzioni su fondi vari di proprietà Erp Lucca per euro 30.000,00; l'acquisto di mobili e arredi per la sede per 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 un nuovo strumento di rilievo per l'ufficio patrimonio per euro 8.000,00; l'acquisto di licenze scadute e nuovi software per euro 3.000,00.





Gli investimenti preventivati per l'anno 2017 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 70.000,00; la realizzazione di lavori di straordinaria manutenzione agli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata in Pontetetto e Montuolo, necessari per la sistemazione definitiva degli alloggi concessi in affitto, per complessivi euro 28.500,00; l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria su fondi vari di proprietà Erp Lucca per euro 30.000,00; l'acquisto di mobili e arredi per la sede per euro 10.000,00; l'acquisto delle licenze in scadenza per euro 3.000,00; 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 2016 evidenzia che la nostra Società è in grado di far fronte con regolarità ai pagamenti verso tutti i soggetti con cui ha rapporti commerciali. Sulla situazione del saldo finale previsto influisce positivamente la previsione di incasso dei finanziamenti da parte della Regione Toscana relativi ad interventi già ultimati ed anticipati dalla società, che già dovevano essere erogati nel corso del 2015, per un importo di €. 2.128.336,52.

L'effettivo incasso nel corso del 2016 di detto importo, ci permetterebbe, entro la fine dell'anno stesso, di effettuare il versamento, oltre all'annualità 2008 inserita nella previsione di €. 1.162.321,59 dei rientri relativi alla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 degli anni 2009 e 2010 per ulteriori €. 1.841.004,19.

E' in corso di trattativa con la Banca Intesa San Paolo la definizione del passaggio della garanzia ipotecaria su altro immobile di proprietà della società gravante sul mutuo contratto per la realizzazione di 10 alloggi a Lucca-Montuolo. Il perfezionarsi di questa operazione permetterà lo svincolo della somma di €. 678.204,73.

In allegato viene riportato il prospetto della Situazione finanziaria prevista al 31/12/2016 elaborato sulla base della situazione di cassa iniziale e delle entrate e uscite previste nell'esercizio.

## B) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2016

L'esercizio in esame chiude con un risultato positivo di €. 15.364,32. Al raggiungimento di tale risultato sono determinanti le voci "Compenso per la gestione immobili" per € 2.300.025,60, "Canoni da immobili residenziali e non" per €. 436.384,51, "Ricavi da cessione alloggi" per €. 1.033.800,00 e i "Corrispettivi da interventi edilizi" per euro 432.514,94. I ricavi relativi alla locazione di immobili, trattandosi di operazione gestionale ordinaria sono ripetibili nei bilanci futuri, mentre, i proventi collegati alle attività di vendita di alloggi e fondi non di edilizia residenziale pubblica non rientrano nell'ambito delle operazioni gestionali ordinarie e, pertanto, non c'è la certezza che siano realizzabili negli esercizi futuri. Da rilevare, per quanto concerne i Ricavi da Cessione alloggi, l'incidenza rilevante delle due operazioni concordate con il Comune di Lucca: 1) Vendita al Comune, attraverso la localizzazione Lode dei fondi ex Lg. 560/93, dei restanti tre alloggi del blocco di dieci di edilizia convenzionata siti in Montuolo; 2) Permuta di nr. 4 alloggi di edilizia convenzionata siti in Pontetetto, a seguito di accordo con il Comune di Lucca ed i proprietari privati ai quali il Comune stesso doveva consegnare gli alloggi facenti parte del blocco di edilizia sovvenzionata rientranti nel Contratto di Quartiere II, ad oggi non ancora completati per problematiche con le imprese costruttrici. L'accordo comporterà per Erp Lucca s.r.l. la permuta a valore commerciale di 4 alloggi di edilizia convenzionata e il contemporaneo possesso di nr. 4 alloggi del blocco di edilizia sovvenzionata di proprietà dei soggetti privati, oltre all'acquisizione dal Comune di Lucca di un ulteriore alloggio facente parte dello stesso complesso edilizio, in compensazione degli oneri sostenuti da Erp Lucca srl nell'operazione di permuta con i quattro soggetti privati.

## 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 Erp Lucca S.r.l., risulta essere modificata in diminuzione rispetto alla previsione presentata lo scorso anno. Ciò, come già spiegato precedentemente, è dovuto alla disdetta dei contratti di locazione su alcuni fondi commerciali e alla decisione di ridurre i canoni di locazione sugli alloggi di edilizia agevolata, approvata con delibera CDA n. 26 punto 15 del 20/03/2015.

## 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 e recuperi. 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 2016 PROVENTI PROGETTAZIONE	PREVISIONE 2016 PROVENTI DIREZIONE LAVORI	PREVISIONE	Incarichi Professionali
			PROVENTI 2016 progettazione e Direzione Lavori	
NUOVE COSTRUZIONI		30.000,00	30.000,00	17.000,00
RECUPERO	168.185,35	189.954,59	358.139,94	33.904,70
MISURA E	35.500,00	8.875,00	44.375,00	30.750,00
<b>TOTALI</b>	<b>203.685,35</b>	<b>228.829,59</b>	<b>432.514,94</b>	<b>81.654,70</b>

## COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali per l'anno 2016 è stato calcolato utilizzando un valore mensile ad alloggio pari ad euro 46,72, pari al valore utilizzato nell'anno 2015.

Le unità immobiliari gestite nell'anno 2016 sono state determinate partendo dal dato definitivo al dicembre 2015 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 2016 ex L. 560/93 e L.R. n. 5/2014.

La previsione di tali vendite nel 2016 è di n. 15 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 per 7 unità dal mese di aprile 2016 e per ulteriori 8 unità dal mese di settembre 2016.

## RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

Nel dettaglio, nell'anno 2016 sono state preventivate le vendite di nr. 3 alloggi siti in Lucca loc. Montuolo al Comune di Lucca al prezzo di euro 330.000,00; nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al



prezzo di euro 120.000,00, nr. 4 alloggi siti in Lucca – Pontetetto al prezzo di euro 583.800,00, in un'operazione di permuta concordata con il Comune di Lucca e già dettagliata precedentemente. Tali vendite portano nell'anno 2016 a Ricavi da cessione alloggi pari a complessivi euro 1.033.800,00.

#### 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 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 stata sospesa nell'anno 2015 dalla Regione Toscana ma è ora prevista per l'anno 2016, è stato sospeso fino al completamento e consegna degli alloggi suddetti. Nell'anno 2014, gli alloggi sono stati integralmente inseriti nelle immobilizzazioni materiali. Con lo stesso criterio, a partire dal medesimo anno, il contributo incide 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 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 la previsione di tale somma è stata calcolata tenendo conto della prima e della seconda rata 2016 per i 3 alloggi venduti ratealmente nel 2012; calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento.

#### RIMANENZE FINALI

La previsione delle rimanenze finali dell'anno 2016 è calcolata partendo da un conteggio, seppur provvisorio, delle rimanenze finali del 2015, 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 2016, 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 2016 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 77.995,92; n. 3 alloggi siti in Lucca loc. Montuolo cui corrisponde un decremento complessivo pari a euro 267.283,60; nr. 4 alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto (permuta con proprietari privati, accordo con il Comune di Lucca già descritto sopra) cui corrisponde un decremento pari a euro 426.158,32.

#### SOPRAVVENIENZE ATTIVE

Le sopravvenienze attive per euro 137.653,00 sono dovute all'operazione di permuta già descritta in più punti precedentemente, e precisamente corrispondono al valore del quinto alloggio ceduto dal Comune di Lucca a E.R.P. Lucca s.r.l. senza corrispettivo, a compensazione degli oneri sostenuti dalla società Erp Lucca per la conclusione della permuta con i proprietari privati.

#### ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2016, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2015 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 2015 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 2016 si riferisce a n. 39 unità occupate nell'anno, oltre ad un dipendente a tempo determinato con contratto part-time al 50% per 8 mesi, da inserire nel Settore Utenza, per far fronte all'attività di supporto ai Comuni a seguito delle novità apportate alla L.R. n.96/96, come modificata dalla L.R. n.41/2015.

Nella previsione di spesa si è tenuto conto della cessazione dal servizio, a partire dal mese di novembre 2016 di una figura di Quadro, prevedendone la relativa sostituzione e di un'assunzione di un geometra part/time (83,33%) a potenziamento dell'Area Patrimonio, a partire da aprile 2016.

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 2015	PREVISIONE ANNO 2016
Salari e Stipendi	1.160.657,05	1.172.669,48
Oneri Sociali	335.904,98	333.519,35
Previdenza Complementare	10.807,24	10.900,40
Oneri INAIL	10.495,35	11.679,44
T.F.R.	84.931,35	85.834,11
Rivalutazione T.F.R.	11.702,22	11.702,22
Lavoro Straordinario	3.479,32	8.427,24
Copertura assicurativa kasko	13.395,50	13.395,50
Altri costi del personale	1.434,18	1.386,16
Visite mediche al personale	5.604,20	0
Salario accessorio		8.000,00
<b>Totali</b>	<b>1.638.411,39</b>	<b>1.657.513,90</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 18.886,60; il costo delle diarie e trasferte per euro 6.714,96; 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 15.700,00.

## CONSULENZE PROFESSIONALI

Le spese per consulenze professionali preventivate per l'anno 2016 risultano pari a complessivi euro 86.906,40. Tale cifra è così dettagliata: euro 40.000,00 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 3.000,00 per la consulenza fiscale; euro 8.500,00 per la consulenza sull'elaborazione dei cedolini e tutti gli adempimenti relativi al personale dipendente; euro 20.000,00 per incarichi vari relativi all'applicazione del modello previsto dal D.lgs. 231/2001 con implementazione per l'anticorruzione; euro 5.600,00 per l'assistenza alla Certificazione al Sistema Qualità e per la verifica annuale; euro 3.806,40 per l'incarico per l'elaborazione della pratica VVF.

## SPESE LEGALI

Le spese per consulenze e contenziosi legali sono quantificate per il 2016 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 competenza dei Comuni. 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 2016 è stata preventivata la partecipazione a corsi professionali specialistici da parte di diverse aree professionali per complessivi euro 15.700,00. Nel dettaglio, sono stati preventivati corsi specialistici per euro 2.000,00 dall'Area Patrimonio; per euro 3.000,00 dall'Area Tecnica; per euro 3.000,00 dall'ufficio Segreteria Generale - Gare e Appalti; per euro 3.200,00 dall'Ufficio Manutenzione e Autogestioni e Condomini; per euro 1.000,00 dall'Ufficio Ragioneria; per euro 1.500,00 dall'Ufficio Utenza; per euro 300,00 dall'Ufficio Qualità per nuova procedura informatica; per euro 900,00 dall'Ufficio SIA e per euro 800,00 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 Erp Lucca s.r.l., partendo da un dato iniziale pari a circa euro 8.900,00 che considera i costi sui fondi commerciali già in essere, si incrementa per euro 2.160,00 per le spese essenzialmente di amministrazione sul condominio di Pontetetto 36 all. convenzionata.

#### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E COLLEGIO SINDACALE

Per il Consiglio di Amministrazione, composto da tre membri di cui uno con la carica di Presidente dell'Azienda, si confermano i medesimi costi sostenuti nel 2015, oltre ad una quota di rimborso spese di trasferta, ossia euro 18.000,00 per il Presidente e euro 6.000,00 per ciascuno degli altri due componenti. Per il Collegio Sindacale i compensi previsti sono di €. 8.000,00 per il Presidente e di €. 5.000,00 per i membri.

#### SPESE SETTORE TECNICO

Le spese del Settore Tecnico, pari a complessivi euro 182.985,95, risultano così dettagliate: incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 81.654,70; altri incarichi tecnici e di consulenza per euro 12.000,00; incarichi legali per euro 34.505,50, spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 53.325,75; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 1.500,00.

#### COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

Non sono presenti previsioni in merito ai costi di costruzione immobili in quanto le spese preventivate dagli uffici di competenza riguardano manutenzioni straordinarie su immobili inseriti nell'Attivo Patrimoniale in quanto beni strumentali ovvero beni Patrimonio. Per tal motivo i costi, interamente patrimonializzati, andranno a incidere sugli ammortamenti di periodo.

#### INTERESSI PASSIVI

Per la previsione degli interessi passivi su mutui relativi al 2016, si tiene conto, come negli anni precedenti, del principio di corrispondenza tra costi e ricavi, già descritto nella Relazione alla situazione previsionale 2015/2016.

Gli interessi passivi su mutui risultano quindi essere così composti: per euro 36.225,69 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca BIIS S.p.a. (ora Banca Intesa San Paolo) per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, come da piano di ammortamento del mutuo; per

euro 81.380,73 per gli interessi passivi sul mutuo inizialmente stipulato con la Banca Popolare di Vicenza per la costruzione dei 36 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento, al netto dei quattro mutui estinti a seguito dell'operazione di permuta concordata con il Comune di Lucca e già descritta in premessa; 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 2015 sui beni già presenti nel libro dei cespiti e aggiungendo al risultato così ottenuto gli incrementi previsti per il 2016. Nello specifico abbiamo una variazione delle immobilizzazioni immateriali per nuove licenze per euro 4.500,00 con conseguente maggior ammortamento pari a euro 1.499,85; la previsione di un ammortamento pari a euro 27.083,49 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 51.607,21 per ammortamento su fondi commerciali, comprendenti anche gli ammortamenti sui fondi siti in Viareggio q.re Migliarina completati ed iniziati ad ammortizzare nell'anno 2015; euro 58.356,18 per ammortamenti sulla sede sociale, comprendenti euro 469,50 per ammortamento su lavori agli impianti sede preventivati nel 2016 per euro 31.300,00; euro 154.359,48 per ammortamento degli immobili ad uso appartamenti, comprendenti l'ammortamento di euro 915,00 sull'incremento di valore degli immobili preventivato nell'anno 2016 per euro 61.000,00; euro 8.097,11 per ammortamento di attrezzature e macchinari, comprendenti l'ammortamento di euro 800,00 dovute a nuovi acquisti preventivati nel 2016 in euro 8.000,00; euro 3.031,20 per ammortamento mobili e arredi, comprendenti l'ammortamento di euro 1.200,00 per nuovi acquisti di mobili preventivati nel 2016.

Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari all'importo del 2015.

## ACCANTONAMENTI

Gli accantonamenti preventivati per l'anno 2016 sono pari a euro 100.000,00 sul fondo rischi contenziosi e euro 370.000,00 sul fondo rischi su crediti. I primi si riferiscono alla copertura della parte ancora scoperta dei contenziosi in corso con le imprese costruttrici (principalmente impresa Mi.Am).

Per quanto concerne il fondo rischi su crediti, è previsto, un accantonamento di euro 370.000,00.

## SOPRAVVENIENZE PASSIVE

La previsione delle sopravvenienze passive è interamente dovuta all'operazione di permuta di quattro concordata con il Comune di Lucca già descritta precedentemente. Nello specifico, la cifra complessiva di euro 145.810,00 risulta essere così detagliata: euro 33.188,00 per il minor valore tra i quattro alloggi di edilizia convenzionata di proprietà ERP LUCCA ceduti in permuta ( valore euro 583.800,00 ) e i quattro alloggi di edilizia sovvenzionata ceduti dai proprietari privati, con accordo del Comune di Lucca, a ERP ( valore euro 550.612,00 ); euro 32.622,00 per iva a debito sulle fatture di vendita fatte da ERP LUCCA ai proprietari privati che non verrà versata dagli stessi; euro 80.000,00 per spese notarili per la stipula dei contratti di cessione e relativi oneri di registrazione.

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse sono calcolate in base ai costi e ricavi preventivati di competenza dell'anno. Nello specifico si prevede un importo di IRES di competenza dell'anno pari a euro 223.208,84 e un importo di IRAP pari a euro 48.510,83.

L'IMU preventivata per il 2016, per una cifra pari a euro 73.281,00 tiene conto dei 50 alloggi di edilizia agevolata e dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca località Pontetetto.

Per quanto concerne l'imposta di registro, è stata preventivata la cifra di euro 3.000,00 in considerazione dei nuovi contratti di affitto su alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. o gestiti in concessione.

#### ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2016, sono in generale desunte dai dati contabili del 2015 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 2015 provvisorio, e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

#### PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2017

L'esercizio in esame chiude con un risultato positivo di €. 4.455,12. Al raggiungimento di tale risultato hanno concorso principalmente le voci "Compenso per la gestione immobili", incidente per euro 2.315.162,88; "Canoni da immobili residenziali e non" per €. 449.492,51 e "Corrispettivi da interventi edilizi" per euro 232.645,89.

#### PRINCIPALI VOCI DI RICAVO

##### CANONI NON ERP

Per quanto riguarda l'anno 2017 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 449.492,51, superiore rispetto al 2016 in considerazione dell'affitto per l'intero anno dei canoni considerati parzialmente nel 2016, 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 2017 suddivisi tra nuove costruzioni e manutenzione straordinaria/recuperi. All'interno di questa suddivisione, le competenze tecniche sono suddivise tra progettazione e direzione lavori.

TIPOLOGIA INTERVENTO	PREVISIONE 2016 PROVENTI PROGETTAZIONE	PREVISIONE 2016 PROVENTI DIREZIONE LAVORI	PREVISIONE PROV. 2016 prog. Direz. lavori	Incarichi Professionali
NUOVE COSTRUZIONI				
RECUPERO MANUTENZIONE STRAORDINARIA	86.490,11	128.405,78	214.895,89	
MISURA E DEL. 544/09,		17.750,00	17.750,00	
<b>TOTALI</b>	<b>86.490,11</b>	<b>146.155,78</b>	<b>232.645,89</b>	<b>33.300,00</b>

#### COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI



Il compenso per la gestione degli immobili comunali previsto per l'anno 2017 tiene conto del compenso ad alloggio mensile applicato nel 2016 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 del tasso di inflazione.

Il conteggio delle unità immobiliari gestite nell'anno 2017 parte dal conteggio del mese di dicembre 2016 determinato come esposto nel preventivo 2016, 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 2017 sono previste vendite ex L. 5/2014 per complessive 5 unità che, nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita, sono conteggiate in diminuzione dal mese di aprile 2017 per 3 unità e dal mese di ottobre 2017 per ulteriori 2 unità.

#### **RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI**

Nello specifico, per l'anno 2017 i ricavi da cessione alloggi derivano dalla previsione di vendita di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 120.000,00.

#### **RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO**

La previsione per l'anno 2017 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.

#### **INTERESSI ATTIVI**

La previsione dell'anno 2017 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 2017 è stata ipotizzata pari a quella 2016. Tutti i conteggi sono effettuati calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento.

#### **RIMANENZE FINALI**

La previsione delle rimanenze finali dell'anno 2017 è calcolata partendo dalle rimanenze finali previste per il 2016, che costituiscono anche le esistenze iniziali del 2017, 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 2017, così come per l'anno 2016, non sono preventivati costi di costruzione o completamento su immobili facenti parte della categoria dei beni merce e quindi delle rimanenze finali. E' conteggiato invece il decremento dovuto alla cessione dell'alloggio sito in Viareggio Migliarina per euro 77.995,92.

Rimangono ancora presenti nelle rimanenze finali n. 1 alloggio sito in Lucca loc. S. Filippo al valore di euro 54.082,95 e n. 3 alloggi a Pontetetto di edilizia convenzionata al valore di euro 319.618,71 (valore medio alloggio euro 106.539,57).

#### **ALTRE VOCI**

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2017, sono in generale desunte dal Consuntivo 2015 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 2015 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 2017 si riferisce a n. 38 unità occupate nell'anno. Non sono previste, per quanto concerne la programmazione dell'anno, cessazioni dal servizio ed assunzioni a tempo indeterminato mentre è prevista un'assunzione a tempo determinato part time al 50%, da inquadrare nel livello B3, da inerire nel Settore Utenza per l'attività di raccolta biennale delle autocertificazioni degli assegnatari prevista dall'art. 28 della L.R. n. 96/96.

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 2016	PREVISIONE ANNO 2017
Salari e Stipendi	1.172.669,48	1.177.566,83
Oneri Sociali	333.519,35	335.212,74
Previdenza Complementare	10.900,40	10.649,46
Oneri INAIL	11.679,44	11.679,44
T.F.R.	85.834,11	86.284,36
Rivalutazione T.F.R.	11.702,22	11.702,22
Lavoro Straordinario	8.427,24	8.473,73
Copertura assicurativa kasko	13.395,50	13.395,50
Altri costi del personale	1.386,16	1.386,16
Visite mediche al personale	0	5.604,20
Salario accessorio	8.000,00	0
<b>Totali</b>	<b>1.657.513,90</b>	<b>1.661.954,64</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 18.886,00; il costo delle diarie e trasferte per euro 6.714,96; 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 10.700,00.

#### CONSULENZE PROFESSIONALI

Le spese per consulenze professionali preventivate per l'anno 2017 risultano pari a complessivi euro 86.906,40. Tale cifra corrisponde a quella preventivata per il 2016 con il relativo dettaglio.

#### SPESE LEGALI

Le spese per consulenze e contenziosi legali sono quantificate per il 2017 in complessivi euro 56.240,00. Tale cifra è così dettagliata: per euro 20.000,00 da incarico ai legali per recupero crediti per morosità di competenza dei comuni; 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 2017 è stata preventivata la partecipazione a corsi professionali specialistici da parte di diverse aree professionali per complessivi euro 10.700,00.

#### SPESE CONDOMINIALI FONDI

Così come per il 2016, la previsione delle spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di Erp Lucca s.r.l. per il 2017, 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 pari a complessivi euro 93.571,68 comprendono, oltre agli incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 33.300,00, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro 12.000,00; incarichi legali per euro 32.505,50; spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 14.266,18; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 1.500,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

Non sono presenti previsioni in merito ai costi di costruzione immobili in quanto le spese preventivate dagli uffici di competenza riguardano manutenzioni straordinarie su immobili inseriti nell'Attivo Patrimoniale in quanto beni strumentali ovvero beni Patrimonio. Per tal motivo i costi, interamente patrimonializzati, andranno a incidere sugli ammortamenti di periodo

## INTERESSI PASSIVI

La previsione degli interessi passivi su mutui relativi all'anno 2017 segue gli stessi criteri adottati e già evidenziati per il 2016 e pertanto risulta analoga. Nello specifico, gli interessi passivi su mutui preventivati per l'anno 2017 risultano così composti: per euro 34.082,08 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca BIIS S.p.a. (ora Banca Intesa San Paolo) per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, come da piano di ammortamento del mutuo; per euro 77.413,19 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca Popolare di Vicenza per la costruzione dei 36 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento, al netto dei mutui estinti a seguito dell'operazione di permuta concordata con il Comune di Lucca e già descritta in premessa; per euro 21.501,67 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 2016 e aggiungendo gli incrementi preventivati nell'anno 2017. Nello specifico abbiamo un incremento delle immobilizzazioni immateriali (licenze e software) per euro 4.500,00 con conseguente maggior ammortamento di euro 1.499,85; un incremento della sede sociale per euro 70.000,00 quali lavori agli impianti e nuovi infissi preventivati nell'anno, con conseguente maggior ammortamento di euro 1.050,00. Da rilevare inoltre che per la previsione 2017 è stato considerato il coefficiente di ammortamento intero e non dimezzato per gli incrementi preventivati nel 2016. Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari alla previsione 2016 già dettagliata.

## ACCANTONAMENTI

Nell'anno 2017 sono preventivati ulteriori euro 50.000,00 per accantonamenti al fondo rischi contenziosi in considerazione delle cause legali con imprese costruttrici in corso di definizione (principalmente causa impresa MI.AM) e euro 210.000,00 per ulteriore accantonamento al fondo rischi su crediti.

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse sono calcolate in base ai costi e ricavi preventivati di competenza dell'anno. In particolare si prevede un importo di IRES pari a euro 159.509,72 e un importo di IRAP pari a euro 33.375,83.

Per quanto concerne l'imposta di registro, è stata preventivata la cifra di euro 3.000,00, pari a quanto già preventivato nell'anno 2016, in considerazione dei nuovi contratti di affitto su alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. L'IMU preventivata per il 2017 di euro 73.281,00 è pari alla previsione 2016.



## ALTRE VOCI

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2017, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2015 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 2015 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

Lucca, 29 marzo 2016

Il Presidente  
Francesco Franceschini



<b>COSTI</b>	<b>PREVENTIVO 2016</b>	<b>PREVENTIVO 2017</b>
<b><u>COSTO DEL PERSONALE</u></b>	<b>€ 1.657.513,90</b>	<b>€ 1.661.954,64</b>
Spese di personale	€ 1.657.513,90	€ 1.661.954,64
Recupero spese di personale	€ -	€ -
<b><u>SPESE GENERALI :</u></b>	<b>€ 361.243,01</b>	<b>€ 343.723,76</b>
Oneri relativi ad Amm.ri e Sindaci Revisori	€ 56.000,00	€ 56.000,00
Spese servizi e manuten.uffici	€ 62.956,10	€ 65.116,10
Postali e Telefoniche	€ 27.500,00	€ 27.500,00
Cancelleria, tipografia ed abbonamenti	€ 11.000,94	€ 11.000,94
Pubblicazione notiziario aziendale	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Canoni di noleggio e locazione	€ 4.607,10	€ 4.607,10
Gestione automezzi	€ 7.600,00	€ 7.600,00
Gestione sistema informativo	€ 23.000,00	€ 23.000,00
Contributi associativi	€ 23.200,00	€ 23.200,00
<b><u>SPESE TIROCINANTI</u></b>	<b>€ 3.600,00</b>	<b>€ 3.600,00</b>
Partecipazione a corsi professionali	€ 30.700,00	€ 10.700,00
Consulenze professionali	€ 86.906,40	€ 86.906,40
Spese di rappresentanza	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Manutenzione macchine da ufficio	€ 2.679,25	€ 3.000,00
Ass. div. (Elettronica,D&O, tutela legale ecc)	€ 9.493,22	€ 9.493,22
Oneri diversi	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Spese di annunci pubblicitari	€ -	€ -
Spese su depositi bancari e postali	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Spese generali diverse	€ -	€ -
Sopravvenienze passive su gestione corrente		
<b><u>SPESE GESTIONE IMMOBILI :</u></b>	<b>€ 153.278,70</b>	<b>€ 113.278,70</b>
Manutenzione da riaddebitare	€ -	€ -
Spese bollettazione canoni	€ 45.542,70	€ 45.542,70
Spese manutenzione fondi/alloggi Erp		
Spese condominiali fondi	€ 11.060,00	€ 11.060,00
Spese procedimenti legali e consulenze	€ 96.240,00	€ 56.240,00
Spese catastali	€ 436,00	€ 436,00
<b><u>SPESE SETTORE TECNICO :</u></b>	<b>€ 182.985,95</b>	<b>€ 93.571,68</b>
Incarichi professionali	€ 127.460,45	€ 44.566,18
Altre spese tecniche	€ 19.520,00	€ 15.000,00
Pubblicizzazione gare appalto	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Spese procedimenti legali	€ 34.505,50	€ 32.505,50
<b><u>RIMANENZE INIZIALI :</u></b>	<b>€ 1.225.695,04</b>	<b>€ 454.697,58</b>
Rim. Lavori in corso	€ 1.223.135,42	€ 451.697,58
Rim. Prodotti di consumo	€ 2.559,62	€ 3.000,00
<b><u>Costi di costruzione immobili</u></b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b><u>Minusvalenze Patrimoniali</u></b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b><u>IMPOSTE E TASSE :</u></b>	<b>€ 358.100,67</b>	<b>€ 279.266,55</b>
Imposta di bollo	€ -	€ -
Imposta di registro	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Imposte sul reddito (Irap e Ires, differite)	€ 271.719,67	€ 192.885,55
IMU	€ 73.281,00	€ 73.281,00
Altre imposte	€ 10.100,00	€ 10.100,00
<b><u>AMMORTAMENTI :</u></b>	<b>€ 351.946,84</b>	<b>€ 361.547,74</b>
Ammortamento mobili	€ 12.523,12	€ 15.923,12
Ammortamento immobili residenz. E non residen.	€ 306.083,64	€ 310.584,69
Ammortamenti immateriali	€ 33.340,08	€ 35.039,93
<b><u>INTERESSI :</u></b>	<b>€ 155.810,65</b>	<b>€ 149.699,50</b>
Interessi su mutui Cassa DD.PP.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Interessi passivi su mutuo ipotecario	€ 153.310,65	€ 147.199,50
Interessi di preammortamento	€ -	€ -
interessi rate amm.l.560/513	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00
<b><u>Sopravvenienze passive per imposte eserc. Preced.</u></b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b><u>Sopravvenienze passive</u></b>	<b>€ 145.810,00</b>	<b>€ -</b>
<b><u>Estinzione diritto di prelazione</u></b>	<b>€ 5.000,00</b>	<b>€ 3.000,00</b>
<b><u>IMPORTI DA ADDEBITARE AI COMUNI</u></b>	<b>€ 1.615.919,69</b>	<b>€ 1.535.000,00</b>
Costi manutenzione/sp. Legali/ altro indiviso Comuni	€ 1.394.452,21	€ 1.314.000,00
Costi costruzione Comuni	€ 130.000,00	€ 130.000,00
Assicurazione immobili	€ 91.467,48	€ 91.000,00
<b><u>ACCANTONAMENTO FONDI</u></b>	<b>€ 470.000,00</b>	<b>€ 260.000,00</b>
acc.to fondo rischi su crediti	€ 370.000,00	€ 210.000,00
acc.to al fondo rischi	€ 100.000,00	€ 50.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 6.683.304,45</b>	<b>€ 5.255.740,15</b>
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 15.364,32</b>	<b>€ 4.455,12</b>
<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 6.698.668,77</b>	<b>€ 5.260.195,27</b>





CONTO ECONOMICO		PREVENTIVO 2016	PREVENTIVO 2017
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.725.567,24	4.559.466,78
2)	Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	- 771.437,84	- 77.995,92
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5)	Altri ricavi e proventi		
	a) Altri ricavi e proventi	355.308,85	298.144,35
	b) Sopravvenienze attive su gestione ordinaria		
5	TOTALE Altri ricavi e proventi	355.308,85	298.144,35
A)	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	<b>5.309.438,25</b>	<b>4.779.615,21</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)</b>			
6)	Costi per materie prime,suss.,di cons.e merci	8.936,46	8.936,46
7)	Costi per servizi	2.266.683,31	2.038.830,10
8)	Costi per godimento di beni di terzi	4.607,10	4.607,10
9)	Costo per il personale	1.657.513,90	1.661.954,64
10)	Ammortamenti e svalutazioni:		
	a) Ammort. Immobilizz. Immateriali	33.340,08	35.039,93
	b) Ammort. Immobilizz. Materiali	318.606,76	326.507,81
10	TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	<b>351.946,84</b>	<b>361.547,74</b>
11)	Variaz.riman.di: mat.prime,suss.di cons.e di merci	-	-
12)	Accantonamento per rischi	470.000,00	260.000,00
14)	Oneri diversi di gestione	124.581,48	122.581,48
	a) oneri diversi di gestione		
	b) Sopravvenienze passive su gestione ordinaria		
14	TOTALE Oneri diversi di gestione:		
B)	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)	<b>4.884.269,09</b>	<b>4.458.457,52</b>
A - B	TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	<b>425.169,16</b>	<b>321.157,69</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16)	Altri proventi finanz.		
	a) proventi fin. da crediti immobilizz.		
	d) proventi diversi (non da partecipaz. o controll.)	25.882,48	25.882,48
16	TOTALE Altri proventi finanz.	25.882,48	25.882,48
17)	Interessi e altri oneri finanziari da:		
	altri interessi e oneri finanziari (non da partecipaz. o controll.)	155.810,65	149.699,50
17	TOTALE interessi e altri oneri finanziari	155.810,65	149.699,50
16-17±17bis	TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 129.928,17	- 123.817,02
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
20)	Proventi straordinari		
	b) altri proventi straordinari	137.653,00	-
20	TOTALE Proventi straordinari	137.653,00	-
21)	Oneri straordinari (extra attività ord.)		
	a) minusvalenze da alienazione immobili	-	-
	b) imposte relative a esercizi precedenti	-	-
	c) altri oneri straordinari	145.810,00	-
21	TOTALE Oneri straordinari (extra attività ordinaria)	145.810,00	-
20-21	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	- 8.157,00	-
A - B ± C ± D ± E	TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	<b>287.083,99</b>	<b>197.340,67</b>
22)	Imposte sul reddito di esercizio,correnti,differite,anticipate	271.719,67	192.885,55
	a) imposte correnti		
22	TOTALE Imposte redd.eserc.,correnti,differite,anticipate	271.719,67	192.885,55
23	UTILE / PERDITA - DELL'ESERCIZIO	<b>15.364,32</b>	<b>4.455,12</b>
<i>Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili</i>			



<b>SITUAZIONE FINANZIARIA ANNO 2016</b>			
Saldo conto corrente Banco di Lucca al 1/1/2016		€ 1.653.256,59	
cassa interna economale		€ 7,07	
saldo c/c postale nr.11843554	€ 5.577,58		
saldo c/c postale nr.13368550	€ 6.740,70		
saldo c/c postale Lg. 560 nr.14113559	€ 2.562,11		
saldo c/c postale nr.52842200	€ 131.079,26		
	€ 145.959,65		
BIIS	€ 704.463,66		
	di cui € 678.204,73 vincolati		
Cariprato	€ 29.579,04		
Banca del Monte	€ 12.777,26		
	€ 746.819,96		
Saldo parziale "contabile"			€ 2.546.043,27
<b>ENTRATE PREVISTE NELL'ANNO 2016</b>			
Saldo contributo regionale La Piaggetta 16	€ 188.108,59		
Contributo regionale alloggi 40% finanziamento Valventosa	€ 791.820,87		
di cui rimborso da effettuare alla Regione per economia sul cantiere Seravezza	-€ 200.000,00		
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		
Danni vento del 5/3/2015 (rimborso assicurativo e finanziamento regionale)	€ 305.700,18		
Vendita 3 alloggi Montuolo	€ 330.000,00		
Vendita 1 alloggio La Migliarina	€ 120.000,00		
Piano di rientro Comune di Camaione (3 rate aprile luglio e ottobre 16)	€ 156.145,20		
Versamento Comuni nel 1° trimestre 2016 di crediti aperti al 31/12/2015	€ 215.787,88		
			€ 3.255.969,78
<b>TOTALE ENTRATE</b>			<b>€ 5.802.013,05</b>
<b>INCIDENZA MENSILE ENTRATE/USCITE PERIODICHE E RICORRENTI:</b>			
INCASSI MEDI MENSILI PER AFFITTI SU CC POSTALE		€ 375.000,00	
<b>PAGAMENTI CON CADENZA PERIODICA MENSILE:</b>			
STIPENDI + CONTRIBUTI		€ 116.000,00	
PAGAMENTI CORRENTI		€ 50.000,00	
<b>PAGAMENTI CON CADENZA PERIODICA bimestrale</b>			
Pagamenti spese da riaddebitare ai Comuni come da Contratto di servizio- Incidenza mensile		€ 93.000,00	
DIFFERENZA MENSILE A DISPOSIZIONE		€ 116.000,00	
DIFFERENZA A DISPOSIZIONE			€ 1.392.000,00
a detrarre TREDICESIMA e QUATTORDICESIMA			€ 232.000,00
<b>Saldo parziale con entrate</b>			<b>€ 6.962.013,05</b>
<b>USCITE PREVISTE:</b>			
IMU scad. Giugno e Dicembre 2015	€ 73.281,00		
Saldo IMPOSTE 15 e acconto giugno e novembre 16	€ 217.100,00		
Versamento alla Regione del Fondo Sociale Regionale saldo al 31/12/2015	€ 269.900,03		
Rientri Vincolati alle destinazione art. 25 L.513/77 saldo anno 2015	€ 309.904,63		
Versamento Regione Toscana Lg. 560/93 anno 2008	€ 1.162.321,59		
Iva Split incassata e da trasmettere ai Comuni in sede di compensazione anno	€ 579.966,43		
Incassi di affitti di competenza OSL anno 2014 €164.409,50 e anno 2015 €106.550,96	€ 270.960,46		
Permuta con Lucca Holding e proprietari dei 36 alloggi sovvenzionata	€ 120.000,00		
			€ 3.003.434,14
<b>RATE MUTUI:</b>			
CASSA DEPOSITI E PRESTITI SCAD. Giugno e dicembre	€ 1.500,00		
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	€ 72.600,00		
MUTUO BANCA DEL MONTE SCAD. Giugno e dicembre	€ 72.000,00		
MUTUO 40 ALLOGGI VIA FILZI VIAREGGIO SCAD. Giugno e dicembre	€ 56.000,00		
			€ 329.426,14
<b>Previsione pagamenti da Ufficio Tecnico su cantieri:</b>			
Alloggi di risulta dell'IBERA REGIONALE 1217	€ 130.086,62		
Delibera L80 alloggi di risulta	€ 66.380,02		
Loc. tereglio	€ 77.000,00		
Torre del Lago 20 alloggi	€ 385.000,00		
			€ 658.466,64
<b>TOTALE SPESE</b>			<b>-€ 3.991.326,92</b>
<b>SALDO PREVISTO AL 31-12-2016</b>			<b>€ 2.970.686,13</b>



Tutto ciò premesso, il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia discussione, all'unanimità

### **Delibera**

Di approvare la Situazione previsionale relativa al biennio 2016/2017.

\*\*\*\*\*