

## RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE

al bilancio chiuso al 31/12/2017

redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile e ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010

All'assemblea dei soci  
della società E.R.P LUCCA SRL

### Premessa

Signori soci,

nella nostra qualità di componenti del collegio sindacale della società "Edilizia Residenziale Pubblica Lucca Srl", Vi informiamo di aver svolto, come da incarico ricevuto, sia le funzioni previste dall'art.2409-bis del Codice Civile (cd. "controllo legale dei conti") che quelle previste dagli artt.2403 e seguenti del Codice Civile (cd. "controllo sull'amministrazione").

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile" al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.

### Sezione A) Relazione del revisore indipendente

ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39

#### Relazione sul bilancio d'esercizio

##### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società "Edilizia Residenziale Pubblica Lucca Srl", costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Il bilancio è redatto in forma "abbreviata" ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis del codice civile.

Si riportano, di seguito, le risultanze patrimoniali ed economiche di sintesi relative al bilancio d'esercizio 2017 comparate con quelle dell'esercizio precedente.

#### Stato Patrimoniale

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Attività	26.259.249,86	26.069.509,05
Passività	(20.693.894,55)	(20.081.317,78)
Patrimonio netto (escluso utile di esercizio)	(5.528.284,11)	(5.950.526,31)
Utile (perdita) di esercizio	(37.071,20)	(37.664,96)

#### Conto Economico

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Valore della produzione	6.064.475,77	4.951.252,02

Descrizione	Esercizio 2017	Esercizio 2016
Costi della produzione	(5.860.627,09)	(4.620.016,72)
Differenza	203.848,68	331.235,30
Proventi e oneri finanziari	(131.901,39)	(139.581,51)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Risultato prima delle imposte	71.947,29	191.653,79
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(34.876,09)	(153.988,83)
Utile (perdita) dell'esercizio	37.071,20	37.664,96

Si precisa che nell'esercizio 2017 la società ha proceduto alla correzione di errori contabili commessi in esercizi precedenti. In applicazione del principio contabile OIC 29 la correzione di tali errori è stata contabilizzata nel conto economico dell'esercizio in cui sono stati individuati in quanto sono stati considerati non rilevanti.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Elementi alla base del giudizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità dei revisori per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Richiamo di informativa*

Correzione di errori contabili non rilevanti commessi in esercizi precedenti:

- A. Correzione del valore delle aree relative a 50 alloggi di edilizia agevolata in loc. Pontetetto a Lucca e di quelle relative a 36 alloggi di edilizia convenzionata ubicati nella medesima località, originariamente quantificato nella misura del 20% del costo di costruzione ed ora sostituito con il valore riportato nell'atto di permuta precisato in nota integrativa. Tale correzione ha comportato la rilevazione di maggiori ammortamenti non rilevati negli esercizi dal 2012 al 2016 per complessivi euro 77.885,00.
- B. Presentazione della dichiarazione integrativa per i redditi dell'anno 2016 con un recupero d'imposta IRES pari ad euro 23.966,00.

#### *Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio*

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

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

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

#### *Responsabilità dei revisori per la revisione contabile*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale.

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 39/2010.

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

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

Inoltre:

- > abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- > abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- > abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- > siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'inesistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento;
- > abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- > abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

*Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Ai sensi dell'articolo 2435 bis, commi 1 e 6, Codice Civile, la società si è avvalsa dell'esonero della redazione della relazione sulla gestione.

#### Sezione B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, del Codice Civile

##### Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. del Codice Civile

*Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Dato atto della conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società per quanto concerne in particolare:

- > la tipologia dell'attività svolta;
- > la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- > l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- > in ordine all'assetto organizzativo, a seguito del pensionamento del responsabile del settore amministrativo in data 02/03/2017, è stata approvata una nuova pianta organica della società; l'entità della forza lavoro è rimasta sostanzialmente invariata, mentre è stato rinnovato il software gestionale e per tale motivo l'organo

amministrativo si è avvalso del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2364 e 2478 bis c.c.;

- > quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2017) e quello precedente (2016). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, del Codice Civile e più precisamente:

- > sui risultati dell'esercizio sociale;
- > sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- > sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile;
- > sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 del Codice Civile;

Resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso si sono regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 del Codice Civile e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### *Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della società e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- > il personale amministrativo interno impiegato e incaricato della rilevazione dei fatti aziendali è risultato coerente con la dimensione aziendale;
- > il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una buona conoscenza delle problematiche aziendali;
- > i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Il collegio sindacale ha acquisito dall'amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire. L'amministratore unico, d'intesa con il collegio sindacale, ha provveduto a trascrivere le proprie determinazioni sul libro bollato dei verbali del consiglio di amministrazione.

In tema di conformità alle norme di legge si segnala che la società ha adeguato il proprio statuto sociale in ossequio all'art. 26 del D.Lgs. n. 175/2016 con delibera dell'assemblea straordinaria del 21 settembre 2017.

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

La Convenzione di Servizio, rinnovata fino al 31 dicembre 2013 con atto rep. n. 75102 del 29 febbraio 2012 a rogito del notaio Losito di Lucca, è stata successivamente rinnovata fino al 31 dicembre 2016 data ultima di scadenza. Successivamente ERP Lucca S.r.l. ha continuato ad assicurare le prestazioni ai sensi dell'art. 17 della convenzione stessa, ma si segnala che l'assemblea del LODE lucchese ha infine trovato un accordo per il rinnovo in data 21.09.2017, con delibera n. 7/2017, ed è tuttora in corso l'iter di sottoscrizione da parte di tutti i Comuni interessati. L'ente Gestore ERP Lucca s.r.l. deve svolgere le funzioni individuate nella convenzione di servizio, precisate nella Nota integrativa, cui si rimanda per una attenta lettura.

Il collegio auspica che si perfezioni velocemente la sottoscrizione del documento essenziale per assicurare la continuità aziendale, nonché cardine dell'intera gestione.

Il collegio ha preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza concordando sulle osservazioni e sulle valutazioni di sintesi in essa contenute.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- > le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- > sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- > le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- > non si pongono specifiche osservazioni né in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- > nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- > non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 del Codice Civile;
- > non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile;
- > non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, del Codice Civile;
- > nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

#### *Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio*

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre, l'organo di amministrazione ha predisposto la relazione sul governo societario prescritta dall'art.6, c.4, D.Lgs. n.175/2016. Tale relazione è stata inserita nella nota integrativa e costituisce parte integrante del bilancio e del medesimo regime di pubblicità.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, del Codice Civile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- > i criteri di valutazione utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 sono sostanzialmente invariati rispetto a quelli dell'esercizio precedente;
- > è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- > l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile;
- > è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- > è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa;
- > sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis del Codice Civile;
- > gli impegni, le garanzie, le passività potenziali e gli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale sono stati correttamente indicati;
- > i rapporti con parti correlate sono stati correttamente indicati;
- > in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in nota integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

In merito alla relazione sul governo societario, il collegio la ritiene rispondente alla finalità normativa, anche tenuto conto delle dimensioni aziendali e dell'attività svolta. Esaminati gli indici elaborati, il collegio ritiene correttamente assunta la prospettiva di continuità aziendale.

#### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 37.071,20.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'organo amministrativo in nota integrativa.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella Sezione A della presente relazione.

### Conclusioni

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'organo amministrativo.

Riteniamo, infine, concludere rivolgendo un ringraziamento per la fiducia risposta e la faticosa e costante collaborazione fornita.

Lucca, 4 giugno 2018

Il Collegio Sindacale

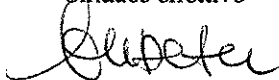
Dr. Palestini Andrea

Presidente



D.ssa Del Grande Alisia

Sindaco effettivo



Dr. Lenzi Paolo

Sindaco effettivo

