

Relazione unitaria del collegio sindacale incaricato della revisione legale dei conti Bilancio Esercizio 2016
 Società Edilizia Residenziale Pubblica Lucca s.r.l. - Piazza della Concordia n. 15 55100 - LUCCA
 Capitale sociale euro 2.010.000,00 i.v.

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

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

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c..

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

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

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della società E.R.P. Lucca s.r.l., redatto in forma abbreviata, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis cod. civ., e pertanto costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa. Il bilancio oggetto della revisione può riassumersi nelle seguenti sintetiche evidenze:

Stato Patrimoniale

	2016	2015
Attività	€26.069.509,05	€28.202.512,97
Passività	€(20.081.317,78)	€(22.251.986,66)
Patrimonio netto (escluso utile d'esercizio)	€(5.950.526,31)	€(5.926.299,66)
Utile (perdita) d'esercizio	€(37.664,96)	€(24.226,65)

Conto Economico

Valore della produzione	€4.951.252,02	€5.940.494,42
Costi della produzione	€(4.620.016,72)	€(5.609.954,09)
Differenza	€331.235,30	€330.540,33
Proventi e oneri finanziari	€(139.581,51)	€(120.381,76)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€ 0,00	€ 0,00
Risultato prima delle imposte	€191.653,79	€210.158,57
Imposte sul reddito	€(153.988,83)	€(185.931,92)
Utile (perdita) d'esercizio	€37.664,96	€24.226,65

Si precisa che nell'esercizio 2016 la Società ha proceduto alla correzione di errori contabili rilevanti commessi in esercizi precedenti. In applicazione del principio contabile OIC 29 sono stati rideterminati i saldi comparativi di chiusura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente.

Responsabilità degli amministratori 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.

Responsabilità del revisore

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, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio, tenuto conto anche dell'attività di revisione legale svolta dal collegio sindacale cessato il 21/11/2016.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società E.R.P. Lucca s.r.l. al 31/12/2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiami di informativa

A) Correzione di errori contabili rilevanti commessi negli esercizi precedenti

Si tratta, in primo luogo, della riclassificazione di crediti rilevati negli esercizi 2012, 2013 e 2014 per complessivi euro 553.681,23 a fronte di lavori di migliorie eseguiti su 36 alloggi di edilizia convenzionata. Non risultando agli atti titoli certi in ordine alla sussistenza di tali crediti, si reputa più corretta l'imputazione dei medesimi ad incremento dei costi di costruzione degli alloggi i quali in parte sono locati, in parte sono destinati alla vendita ed in parte sono stati già venduti. Pertanto, tale riclassificazione ha determinato:

- un incremento delle immobilizzazioni materiali di euro 367.728,26 prima della necessaria riduzione dovuta agli ammortamenti già maturati al 31/12/15, pari ad euro 24.373,44;
- un incremento delle rimanenze di euro 97.074,26;
- la rilevazione di un'insussistenza di attivo pari ad euro 88.878,71 imputata a riduzione della voce "Utili (perdite) portati a nuovo".

Si tratta, inoltre, della mancata rilevazione delle imposte anticipate sulla quota fiscalmente non riconosciuta del fondo svalutazione crediti, sul fondo contenzioso imprese e su altre voci minori. Tale correzione, in applicazione del principio contabile OIC 25, ha comportato al 31/12/15 l'iscrizione di euro 566.388,28 ad incremento della voce "Utili (perdite) portati a nuovo".

L'effetto congiunto delle suddette correzioni di errori corrisponde alla formazione di una riserva "Utili (perdite) portati a nuovo" con saldo avere di euro 444.940,58 al 31/12/15 ed incide direttamente sul patrimonio netto di apertura dell'esercizio. Si precisa che nel calcolo delle imposte anticipate non si è tenuto conto della quota di perdite su crediti rilevate nel 2016 priva dei requisiti di deducibilità fiscale (cfr. pag. 15 della nota integrativa).

B) Cancellazione di crediti risalenti per lo più al periodo ex ATER (ante 01/04/2004)

Si è proceduto a cancellare dal bilancio crediti di notevole anzianità verso assegnatari ex ATER in misura pari ad euro 1.083.504,00 e crediti nei confronti di vari clienti per euro 31.027,42 per i quali la Società ha rilevato situazioni di prescrizione, irreperibilità o incapacità patrimoniale o reddituale del debitore, non convenienza di proseguire l'attività di recupero tenuto conto dei costi in rapporto alle somme da recuperare. Tali perdite su crediti sono state interamente assorbite dal fondo svalutazione crediti accantonato. Una parte di esse pari ad euro 622.609,32 non risulta fiscalmente deducibile (cfr. pag. 13 della nota integrativa).

C) Adeguamento delle imposte anticipate e differite all'aliquota IRES del 24%

Tra gli oneri diversi di gestione figurano sopravvenienze passive su gestione corrente per euro 162.791,31 di cui 121.882,84 euro derivano dall'adeguamento del credito per imposte anticipate alla nuova aliquota IRES del 24% (cfr. pag. 24 della nota integrativa).

Analogamente tra gli altri ricavi e proventi figurano sopravvenienze attive su gestione corrente per 56.812,74 euro originate dall'adeguamento alla nuova aliquota IRES del 24% del fondo imposte differite (cfr. pag. 21 della nota integrativa).

A giudizio del collegio, in base al principio contabile OIC 25, le sopravvenienze attive e passive da adeguamento all'aliquota IRES del 24% della fiscalità differita avrebbero potuto essere meglio allocate nella voce 20) del conto economico. In ogni caso esse sono distintamente evidenziate in nota integrativa.

D) Credito di euro 1.790.247,65 nei confronti della Comune di Viareggio (gestione Organo Straordinario di Liquidazione)

Tale credito risulta svalutato al 31/12/16 in misura pari al 50%, corrispondente al valore di presunto realizzo in base all'adozione della modalità semplificata di liquidazione di cui all'art. 258 t.u.e.l. (cfr. pag. 10 della nota integrativa).

Altri aspetti

Il collegio sindacale, nell'attuale composizione, è stato nominato in data 21/11/2016 e si è insediato il 10/01/2017, dopo aver incontrato il 09/01/2017 il Presidente del precedente collegio sindacale per acquisire informazioni sulla Società e sulle attività di revisione svolte nel corso dell'anno 2016. Pertanto, si dà atto che il bilancio dell'esercizio 2015 è stato assoggettato a revisione legale da parte di un altro organo di revisione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Ai sensi dell'art. 2435 bis, commi 1 e 6, cod. civ. la Società si è avvalsa dell'esonero dalla redazione della relazione sulla gestione.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

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

La conoscenza che l'attuale collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta,
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile,

deriva dalle informazioni e dai documenti ricevuti dal collegio cessato in data 21/11/2016, oltre che dall'amministratore unico e dai responsabili dei servizi in occasione delle sedute tenute a partire dalla data di insediamento (10/01/2017) del nuovo collegio.

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 conosciuto in base alle informazioni acquisite nei modi sopra indicati.

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 all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- 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 (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 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, c.c. 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, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c..

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare. Le attività svolte dal collegio attuale e da quello precedente hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui

all'art. 2404 c.c. 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 individuare 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. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa 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 incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica hanno conoscenza dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

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.

L'amministratore unico ha convocato l'assemblea dei soci al fine di deliberare in merito all'adeguamento dello statuto sociale alle disposizioni del d.lgs. 175/16. Alla data odierna l'assemblea dei soci non ha ancora deliberato su tale argomento.

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 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, salvo segnalare che con determina nr. 21 del 02/03/17 l'amministratore unico ha approvato il nuovo organigramma aziendale, rafforzando, tra l'altro, l'ufficio morosità allo scopo di intensificare la riscossione dei crediti come raccomandato dal collegio sindacale;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiedere la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati in data 19/06/17 al collegio sindacale il quale, tuttavia, ha potuto in precedenza esaminare bozze sufficienti per procedere nel frattempo con l'attività di controllo.

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

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte dal d.lgs. 139/15 il quale ha comportato un generale aggiornamento dei principi contabili nazionali. A motivo di ciò l'amministratore unico si è avvalso della facoltà di usufruire del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per l'approvazione del bilancio;
- 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, c.c.;
- 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;
- La voce B-1 "Immobilizzazioni immateriali" non comprende costi di impianto e di ampliamento e costi di sviluppo ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 5, c.c.;
- non sussistono posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- non risultano strumenti finanziari derivati né immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- le informazioni che fino al 31/12/15 venivano fornite nei conti d'ordine a partire dal presente bilancio, in applicazione del d.lgs. 39/15, sono illustrate nella nota integrativa;
- abbiamo preso visione della relazione in data 09/09/2016 dell'organismo di vigilanza ex d.lgs. 231/01 nella quale si raccomanda una rivisitazione complessiva del sistema di deleghe e procure vigenti nell'azienda;

- la relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6, comma 4, d.lgs. 175/16 è stata inserita nella nota integrativa e costituisce così parte integrante del bilancio e del medesimo regime di pubblicità;
- il collegio segnala che con delibera del C.d.A. nr. 90 del 14/12/15 è stato approvato il codice etico nel quadro del modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. 231/01;
- esaminati gli indici elaborati nella sopracitata relazione sul governo societario, il collegio ritiene correttamente assunta la prospettiva di continuità aziendale, benchè il contratto di servizio con Lode sia scaduto il 31/12/16, non risultando ad oggi un orientamento dei comuni di Lode contrario al rinnovo e tenuto conto della continuità automatica delle prestazioni prevista dall'art. 17 del contratto di servizio.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 37.664,96.

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

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2016, così come redatto dagli amministratori.

Lucca, 20 giugno 2017

Il collegio sindacale:

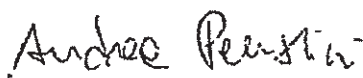
Alisia Del Grande

Sindaco effettivo



Andrea Palestini

Presidente



Paolo Lenzi

Sindaco effettivo

