

# E.R.P. LUCCA S.R.L.

## Bilancio di esercizio al 31-12-2016

| Dati anagrafici  |  |
|--|--|
| Sede in  | PIAZZA DELLA CONCORDIA 15, 55100<br>LUCCA (LU) |
| Codice Fiscale   | 92033160463                                    |
| Numero Rea   | LU 182547                                      |
| P.I.   | 01940120460                                    |
| Capitale Sociale Euro  | 2.010.000 i.v.                                 |
| Forma giuridica  | SOCIETA' A RESPONSABILITA'<br>LIMITATA         |
| Settore di attività prevalente (ATECO)                             | 683200   |
| Società in liquidazione  | no   |
| Società con socio unico  | no   |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no   |
| Appartenenza a un gruppo   | no   |

Gli importi presenti sono espressi in Euro

## Stato patrimoniale

|  | 31-12-2016        | 31-12-2015        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                    |                   |                   |
| <b>Attivo</b>  |                   |                   |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                   |                   |                   |
| I - Immobilizzazioni immateriali                             | 731.658           | 758.949           |
| II - Immobilizzazioni materiali                              | 10.365.920        | 10.477.444        |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                           | 3.583             | 3.923             |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                           | <b>11.101.161</b> | <b>11.240.316</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                  |                   |                   |
| I - Rimanenze  | 737.735           | 1.302.129         |
| II - Crediti   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 5.083.687         | 11.872.676        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 4.949.966         | 866.730           |
| <b>Totale crediti</b>  | <b>10.033.653</b> | <b>12.739.406</b> |
| IV - Disponibilità liquide                                   | 3.757.875         | 2.548.243         |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                          | <b>14.529.263</b> | <b>16.589.778</b> |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | <b>439.086</b>    | <b>372.419</b>    |
| <b>Totale attivo</b>   | <b>26.069.510</b> | <b>28.202.513</b> |
| <b>Passivo</b>   |                   |                   |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   |                   |                   |
| I - Capitale   | 2.010.000         | 2.010.000         |
| III - Riserve di rivalutazione                               | 375.910           | 375.910           |
| IV - Riserva legale  | 10.680            | 9.469             |
| V - Riserve statutarie                                       | 202.925           | 179.910           |
| VI - Altre riserve   | 2.906.071         | 2.906.069         |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo                       | 444.941           | 444.941           |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio                          | 37.665            | 24.227            |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | <b>5.988.192</b>  | <b>5.950.526</b>  |
| <b>B) Fondi per rischi e oneri</b>                           | <b>891.691</b>    | <b>790.001</b>    |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>590.160</b>    | <b>605.489</b>    |
| <b>D) Debiti</b>   |                   |                   |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 12.301.754        | 14.293.755        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 3.898.158         | 4.084.081         |
| <b>Totale debiti</b>   | <b>16.199.912</b> | <b>18.377.836</b> |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                   | <b>2.399.555</b>  | <b>2.478.661</b>  |
| <b>Totale passivo</b>  | <b>26.069.510</b> | <b>28.202.513</b> |

## Conto economico

|   | 31-12-2016 | 31-12-2015  |
|---|------------|-------------|
| <b>Conto economico</b>  |            |             |
| <b>A) Valore della produzione</b>   |            |             |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 4.908.560  | 5.636.644   |
| 2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione | (564.731)  | (1.447.255) |
| 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | (564.731)  | (1.447.255) |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni  | 190.558    | 965.195     |
| <b>5) altri ricavi e proventi</b>   |            |             |
| altri   | 416.865    | 785.910     |
| Totale altri ricavi e proventi  | 416.865    | 785.910     |
| Totale valore della produzione  | 4.951.252  | 5.940.494   |
| <b>B) Costi della produzione</b>  |            |             |
| 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci  | 12.169     | 8.836       |
| 7) per servizi  | 2.049.779  | 2.687.017   |
| 8) per godimento di beni di terzi   | 4.858      | 4.842       |
| <b>9) per il personale</b>  |            |             |
| a) salari e stipendi  | 1.633.929  | 1.651.200   |
| Totale costi per il personale   | 1.633.929  | 1.651.200   |
| <b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>  |            |             |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni                 | 340.361    | 317.715     |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali  | 32.425     | 31.653      |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali  | 307.936    | 286.062     |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide   | -          | 657.074     |
| Totale ammortamenti e svalutazioni  | 340.361    | 974.789     |
| 11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci  | (338)      | 100         |
| 12) accantonamenti per rischi   | 170.991    | -           |
| 14) oneri diversi di gestione   | 408.267    | 283.169     |
| Totale costi della produzione   | 4.620.016  | 5.609.953   |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)  | 331.236    | 330.541     |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>   |            |             |
| <b>16) altri proventi finanziari</b>  |            |             |
| d) proventi diversi dai precedenti  |            |             |
| altri   | 17.797     | 58.551      |
| Totale proventi diversi dai precedenti  | 17.797     | 58.551      |
| Totale altri proventi finanziari  | 17.797     | 58.551      |
| <b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>   |            |             |
| altri   | 157.379    | 178.933     |
| Totale interessi e altri oneri finanziari   | 157.379    | 178.933     |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)  | (139.582)  | (120.382)   |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)   | 191.654    | 210.159     |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>   |            |             |
| imposte correnti  | 150.278    | 178.811     |
| imposte relative a esercizi precedenti  | 554        | 7.121       |
| imposte differite e anticipate  | 3.157      | -           |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate   | 153.989    | 185.932     |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio  | 37.665     | 24.227      |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2016

## Nota integrativa abbreviata, attivo

Il Bilancio di esercizio al 31/12/2016 (gestione dal 01/01/2016 al 31/12/2016) chiude con un utile di euro 37.664,96 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 153.988,83.

### Nota integrativa, parte iniziale

#### • **Informazioni di carattere generale**

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 società opera nel rispetto dei principi della Costituzione, della Dichiarazione universale sui diritti economici, sociali e culturali, in tema di diritto degli individui ad un alloggio adeguato e di protezione ed assistenza alla famiglia.*

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 e successivamente prorogata al 31 dicembre 2016 come previsto dalla convenzione stessa, prevede da parte del Soggetto Gestore:

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell'emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- la gestione in nome e per conto dei Comuni degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, finanziati con Fondi regionali, iniziati dopo il 1 aprile 2004;
- la gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) dei lavori di manutenzione sugli immobili e tutte le altre operazioni di competenza dei proprietari degli immobili;
- la cessione in nome e per conto dei Comuni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legge 560/93, e relativa contabilizzazione dei proventi nella Gestione Speciale di cui all'art.10 del D.P.R. n.1036/72.

La Società ha lo scopo di svolgere secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio le attività previste all'art.4 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) e m) dello Statuto.

Si dà atto che ad oggi, benché il Contratto di servizio sia scaduto al 31.12.16 e che l'assemblea del LODE lucchese riunitasi in più riprese non lo abbia ancora rinnovato lo stesso rimane in vigore e applicato ai sensi dell'art.17 in esso contenuto.

Le notizie sopra indicate si intendono riportate come informativa sui rapporti con le parti correlate (art. 2427 n. 22 bis del codice civile).

#### • **Premessa**

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

1. Stato patrimoniale;
2. Conto economico;
3. Nota integrativa, che costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c.:

lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;

gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di euro .

#### • **Principi di redazione**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto del principio di prevalenza della sostanza economica, dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato, sulla forma giuridica;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c., salvo le modifiche apportate a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D. lgs.39/2015;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC; Proprio a seguito dell'introduzione dei nuovi principi contabili si è reso necessario posticipare l'approvazione del bilancio usufruendo del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio ;
- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico con indicate le voci espressamente previste dall'art.2435-bis comma 2 del codice stesso. A tale riguardo si fa presente che non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

Nell'esercizio in esame, come già detto in precedenza, a causa dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni introdotto dal D. Lgs.39/2015 alcuni voci del bilancio risultano rappresentate in modi diverso rispetto a quanto succedeva in passato. Al fine di rendere comparabile nel tempo la lettura delle singole voci, si è pertanto proceduto alla riclassificazione di talune voci del bilancio dell'esercizio precedente al fine di renderle comparabili con le voci di bilancio dell'esercizio in corso.

Sono così stati rideterminati gli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio dell'esercizio precedente come se da sempre fosse stato applicato il nuovo principio contabile, procedendo con la rettifica del saldo d'apertura del patrimonio netto e dei dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

- **In particolare i nuovi principi per i Conti d'ordine e le sopravvenienze**

#### Conti d'ordine

Si ricorda che fino al 31/12/2015 l'importo che i Comuni a livello aggregato dovevano ancora riscuotere dagli assegnatari veniva evidenziato tra i conti d'ordine così come le spese incrementative sui beni di terzi, gli importi per affitti che i Comuni di Viareggio e Montecarlo dovevano ancora riscuotere dagli inquilini per la gestione di vecchie conduzioni precedenti al 1/04/2004 e gli importi ancora da riscuotere verso gli assegnatari da parte dei sindacati inquilini.

Per effetto del D.Lgs. n.139/2015 con il quale è stata recepita la direttiva 2013/34/UE sono stati aboliti i conti d'ordine e, a partire dal bilancio 2016, i suddetti valori vengono riportati solo in nota integrativa come di seguito indicato:

**a.** Per l'attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si indicano i valori dei saldi rimasti da riscuotere al 31.12.16:

- 1.** Le poste relative all'emissione e riscossione dei bollettini di affitto per € **5.178.048,30**

2. Le poste relative ai bollettini per l'ammortamento del prezzo di cessione rateale degli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n.5/2014 € **46.502,73**
- b. I beni di terzi in gestione dalla società e rappresentato dal valore di costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata realizzati a Montuolo e di proprietà del Comune di Lucca dati in concessione ad ERP Lucca per trent'anni decorrenza 2014. € **808.005,14**
- c. Il conto "Sindacato c/quote iscrizioni assegnatari" rappresenta il credito nei confronti degli inquilini per addebito all'interno dei bollettini di affitto della quota di partecipazione al sindacato inquilini al quale il singolo assegnatario ha deciso di iscriversi. Il conto è aperto per la cifra emessa e non incassata pari ad € **19.767,26**
- d. Il conto "Canoni alloggi di proprietà dei Comuni di Viareggio e Montecarlo al 31 marzo 2004" rappresenta il credito nei confronti degli inquilini assegnatari di alloggi di proprietà dei Comuni di Viareggio e Montecarlo per i quali era presente una convenzione di gestione degli alloggi stessi stipulata nel periodo ex Ater. Al 31.12.16 erano riferibili al Comune di Viareggio euro 344.311,91 e al Comune di Montecarlo euro 1.049,89 per un totale di € **345.361,80**

#### Sopravvenienze

Infine si segnala che, sempre per effetto del D.Lgs n.139/2015 con cui è stata recepita la direttiva 2013/34/UE, a partire dal bilancio 2016 le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle voci A5 "altri ricavi" e B14 "oneri diversi di gestione".

#### • Attività svolta – Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio -

##### a. Bando Unico provinciale

Nel corso dell'esercizio 2016, oltre alle normali attività svolte sul patrimonio gestito per conto dei 33 Comuni del LODE lucchese pari a circa n.4054 alloggi, la nostra azienda ha partecipato attivamente a tutte le attività connesse all'impostazione e gestione del Bando Unico di cui alla delibera LODE n.4 del 28 aprile 2016.

Il Bando triennale, finalizzato alla formazione di una graduatoria utilizzabile da ogni Comune per l'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata è stato predisposto e portato avanti in maniera congiunta con ERP Lucca per essere adottato da tutti i Comuni nel medesimo periodo temporale ed in maniera omogenea secondo le indicazioni del LODE lucchese.

In particolare gli uffici di ERP Lucca, oltre a gestire la Segreteria LODE, hanno :

1. collaborato in maniera attiva con i Comuni alla stesura del Bando e a sciogliere alcuni nodi interpretativi attivandosi nei confronti delle Regione Toscana per ottenere importanti chiarimenti sulla nuova legge LR 41/2015
2. provveduto alla stampa e invio ai Comuni dei vari Bandi, relative domande e manifesti
3. acquistato per conto dei Comuni un software gestionale da PA digitale (ex Zucchetti) utilizzato poi da ciascun Comune per la gestione delle graduatorie e dei ricorsi previo uno specifico corso di formazione tenutosi presso ERP Lucca S.r.l. e rivolto ai vari Uffici casa dei Comuni.
4. coordinato le attività di inserimento e valutazione delle varie domande di partecipazione al Bando per ognuno dei 34 Comuni interessati nonché di stesura delle graduatorie provvisorie e definitive
5. partecipato alla Commissione Intercomunale di volta in volta convocata presso ERP Lucca per l'esame dei ricorsi presentati e riferiti ai singoli Bandi

##### b. Vendite alloggi sovvenzionata

Nel corso dell'esercizio sono stati venduti n.5 alloggi di cui n.2 venduti ai sensi della LR 5 del 2014 e n. 3 ai sensi della L.560/93 con un incassato totale registrato nell'anno pari ad euro 454.440,00 euro

##### c. Vendite alloggi convenzionata di MONTUOLO

Nel corso del 2016 si è conclusa l'operazione di vendita al Comune di Lucca dei 10 alloggi a Montuolo di edilizia convenzionata .Gli stessi alloggi, finanziati con uno specifico contributo regionale, sono stati poi destinati all'edilizia sovvenzionata da parte del Comune. I primi 7 alloggi erano stati venduti il 30.12.15 e in data 20.12.16 sono stati venduti i rimanenti n.3 alloggi per un incasso complessivo di euro 1.122.000,00 euro

##### d. Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n.108 alloggi di risulta .

##### e. Sfratti e morosità

Se si esaminano i dati delle emissioni e morosità relative per canoni di locazione sugli alloggi di proprietà dei Comuni negli ultimi due esercizi come di seguito riportate in tabella:

anno 2015

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| emesso per canoni di locazione | 4.323.629,66 |
| incassi relativi anno 2015     | 3.873.178,00 |
| incassi su anni precedenti     | 438.185,53   |

anno 2016

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| emesso per canoni di locazione | 4.514.982,21 |
| incassi relativi anno 2016     | 3.939.682,00 |
| incassi su anni precedenti     | 577.339,92   |

Possiamo rilevare che la morosità sull'emesso 2015 è più bassa rispetto a quella sull'emesso 2016, anche se con incassi di competenza in aumento, pur mantenendosi su valori fisiologici di poco superiori al 10%.

Nel contempo però aumenta progressivamente il recupero del pregresso dando atto di un maggiore sforzo portato avanti dagli uffici nell'azione di contrasto e che lascia ben sperare per il futuro.

Si da atto che nel 2016 sono stati eseguiti. n.5 sfratti su alloggi di edilizia sovvenzionata, 1 su un alloggio di agevolata, 2 con provvedimento di urgenza ex art.700 del c.p.c. ed eseguite da parte dei Comuni di n.2 ordinanze di sgombero nei confronti di occupanti senza titolo. Da notare che nel 2015 non furono eseguiti sfratti mentre nel 2017 gli sfratti fin qui eseguiti sono stati n.7 a conferma dell'intenzione di voler proseguire con un'efficace azione di contrasto della morosità.

Inoltre nel corso dell'esercizio sono stati sottoscritti n.169 nuovi accordi di rateizzazione direttamente con ERP Lucca S.r.l. recuperando euro 295.225,75 e n.75 con proposte di transazione avanzate dai nostri legali recuperando euro 318.111,67.

Tutte le rateizzazioni sono state fatte nel rispetto dei parametri a suo tempo stabiliti con la delibera LODE n.12/2014 (ovvero dilazioni di pagamento parametricate, per durata e acconto necessario per la sottoscrizione, in base alle fasce di reddito di appartenenza).

#### **Nota integrativa abbreviata , criteri di formazione e di valutazione.**

##### **1. Criteri di formazione**

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art.2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art.2423, parte integrante del Bilancio di esercizio.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità all'art. 2435-bis del Codice Civile. Inoltre in deroga al criterio del costo ammortizzato disciplinato dal D.Lgs. 139/2015, i crediti sono stati valutati al valore del presunto realizzo e i debiti al loro valore nominale così come previsto dall' art. 2435 bis comma 7 del C.C.

##### **2. Criteri di valutazione**

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, di seguito illustrati nelle singole voci, rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del codice civile e tengono conto dei principi contabili aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

###### **2.1 Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo, al netto delle quote di ammortamento calcolate in misura sistematica a quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Sono compresi tra le immobilizzazioni immateriali la quota parte dei costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo e messi a reddito nell'anno 2014; in base all'art.2 della Convenzione repertorio n.69941 raccolta 20084 del 25/07/07 a rogito notaio Losito di Lucca, gli alloggi, di proprietà del Comune di Lucca restano nella disponibilità di Erp Lucca S.r.l. in comodato gratuito per un periodo di trent'anni. A seguito di quanto disciplinato deriva che Erp Lucca S.r.l. incassa i canoni dagli inquilini, sostiene le spese di manutenzione ordinaria e ammortizza per un periodo di 30 anni il costo a suo tempo sostenuto per la realizzazione degli stessi finanziato dalla società.

###### **2.2 Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali, esposte in bilancio al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni, sono iscritte al costo d'acquisto o di costruzione.

Da rilevare che gli immobili strumentali sono stati rivalutati, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, in applicazione dell'art. 15, comma 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, Decreto-Legge 29 novembre 2008, n. 185 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 gennaio 2009, n. 2). La Rivalutazione, come illustrato analiticamente nella nota integrativa di tale bilancio, è stata contabilizzata ad incremento del valore dell'attivo.

Nel bilancio al 31 dicembre 2016 si producono gli effetti civilistici e contabili della Rivalutazione, mentre fiscalmente le riprese sugli ammortamenti e sulle plusvalenze/minusvalenze andranno sempre effettuate, in seguito all'opzione, di effettuare la Rivalutazione ai soli fini civilistici, esercitata da E.R.P. Lucca S.r.l.

La società non ha modificato il coefficiente utilizzato per l'ammortamento annuo degli immobili, pari al 3%. Tale coefficiente è rappresentativo della vita utile dei beni, la quale, a seguito di un aggiornamento delle stime effettuato in concomitanza con la Rivalutazione, anche in base alle risultanze delle perizie di supporto a tale operazione, si ritiene ora più elevata rispetto alle originarie stime con un conseguente allungamento del periodo di ammortamento corrispondente al residuo da ammortizzare incrementato della Rivalutazione stessa.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti sulla base di aliquote ritenute idonee a ripartire il valore di carico delle immobilizzazioni materiali nel periodo di vita utile delle stesse. Le aliquote applicate, corrispondenti a quelle previste dal Decreto Ministeriale 31 dicembre 1988 ai fini fiscali, sono state le seguenti (ridotte alla metà per il primo esercizio, come da art. 102, comma 2, Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917):

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| • Fabbricati                      | 3%  |
| • Macchinari generici             | 10% |
| • Mobili per ufficio              | 12% |
| • Macchine d'ufficio ordinarie    | 12% |
| • Macchine d'ufficio elettroniche | 20% |
| • Attrezzatura varia              | 15% |
| • Autoveicoli                     | 25% |

I costi di manutenzione straordinaria sui beni di proprietà di Erp Lucca S.r.l. risultano imputati ad incremento del costo dei beni ai quali si riferiscono, nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Le attrezzature, di valore unitario non superiore ad euro 516,46, sono state capitalizzate e ammortizzate per intero nell'esercizio.

### 2.3 Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali versati al momento di attivazione di determinati contratti di fornitura con utilizzo durevole e valutati al loro valore nominale.

### 2.4 Crediti e debiti

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzazione; i debiti sono iscritti al valore nominale.

Il valore dei crediti iscritto nell'attivo è al netto dei fondi rettificativi iscritti in contabilità, precisamente:

- Fondo rischi *ex* articolo 106 Tuir, fiscalmente riconosciuto;
- Fondo rischi non riconosciuto fiscalmente;

### 2.5 Rimanenze

Le rimanenze dei lavori in corso sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione. Nella valutazione delle rimanenze, relative al patrimonio che è stato direttamente realizzato dalla società sono stati anche considerati i costi interni di personale sulla base di contabilità analitiche appositamente redatte dagli uffici competenti.

Le rimanenze per piccole attrezzature e materiale di consumo vario ad uso ufficio, cancelleria, sono valutate al costo di acquisto e iscritte nell'attivo tra le rimanenze.

### 2.6 Ratei e risconti (attivi e passivi)

I ratei e i risconti sono contabilizzati nel rispetto del criterio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico e determinati con il consenso del Collegio Sindacale.

### 2.7 Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo in oggetto, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti, comprende le indennità da corrispondere al personale dipendente alla cessazione del rapporto.

### 2.8 Imposte sul reddito



Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte anticipate e differite, calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio.

### 3. Esame delle voci dello Stato patrimoniale e del Conto Economico

Esaminiamo ora nel dettaglio i valori indicati nello Stato patrimoniale (Attività e Passività) e nel Conto Economico del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.

## Immobilizzazioni

### Movimenti delle immobilizzazioni

|  | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>  |                              |                            |                              |                         |
| <b>Costo</b>   | 821.573                      | 10.763.507                 | 3.923                        | 11.589.003              |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 62.624                       | 286.063                    |                              | 348.687                 |
| <b>Valore di bilancio</b>  | 758.949                      | 10.477.444                 | 3.923                        | 11.240.316              |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>   |                              |                            |                              |                         |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>                                       | 5.133                        | 196.566                    | -                            | 201.699                 |
| <b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b> | -                            | 155                        | -                            | 155                     |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>                                       | 32.424                       | 307.935                    |                              | 340.359                 |
| <b>Altre variazioni</b>  | -                            | -                          | (340)                        | (340)                   |
| <b>Totale variazioni</b>   | (27.291)                     | (111.524)                  | (340)                        | (139.155)               |
| <b>Valore di fine esercizio</b>  |                              |                            |                              |                         |
| <b>Costo</b>   | 826.706                      | 10.959.918                 | 3.583                        | 11.790.207              |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 95.048                       | 593.998                    |                              | 689.046                 |
| <b>Valore di bilancio</b>  | 731.658                      | 10.365.920                 | 3.583                        | 11.101.161              |

### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali costituite dalle "LICENZE D'USO" e dalle "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI" sono state inserite in accordo e con il consenso del Collegio Sindacale e si compongono come segue:

| DESCRIZIONE                           | Valore al 31 /12/2015 | Incremento Esercizio | Amm. to Esercizio | Valore residuo al 31 /12/2016 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|
| Licenze d'uso                         | 5.056,70              | 4.429,80             | 5.503,28          | 3.983,22                      |
| Spese incrementative su beni di terzi | 753.892,13            | 704,12               | 26.921,62         | 727.674,63                    |
| <b>TOTALI</b>                         | <b>758.948,83</b>     | <b>5.133,92</b>      | <b>32.424,90</b>  | <b>731.657,85</b>             |

Gli incrementi dell'esercizio, pari a **euro 5.133,92** si riferiscono, per euro 4.429,80, al valore delle "LICENZE D'USO" dei programmi software al netto delle quote di ammortamento calcolate al 33,33% e, per euro 704,12, a "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI".

L'incremento delle "LICENZE D'USO" si riferisce a quanto sotto indicato:

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

|                                   | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> |   |                                    |                                     |
| Costo                             | 14.271  | 807.302                            | 821.573                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 9.214   | 53.410                             | 62.624                              |
| Valore di bilancio                | 5.057   | 753.892                            | 758.949                             |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |   |                                    |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | 4.429   | 704                                | 5.133                               |
| Ammortamento dell'esercizio       | 5.503   | 26.921                             | 32.424                              |
| Totale variazioni                 | (1.074)                                       | (26.217)                           | (27.291)                            |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |   |                                    |                                     |
| Costo                             | 18.700  | 808.006                            | 826.706                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 14.717  | 80.331                             | 95.048                              |
| Valore di bilancio                | 3.983   | 727.675                            | 731.658                             |

## Immobilizzazioni materiali

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2016, è di euro **10.365.919,90** così dettagliato:

| DESCRIZIONE                       | Valore al 31/12 /2015 | Incremento Esercizio | Decremento Esercizio | Amm. to Esercizio | Valore al 31/12 /2016 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| Aree edificabili                  | 36.830,00             | -                    | -                    | -                 | 36.830,00             |
| Aree non edificabili ed edificate | 1.979.919,12          | 29.526,69            | -                    | -                 | 2.009.445,81          |
| Sede Sociale                      | 1.313.110,01          | 3.106,60             | -                    | 57.933,28         | 1.258.283,33          |
| Fondi ad uso commerciale          | 1.274.269,80          | 2.611,20             | -                    | 52.812,01         | 1.224.068,99          |
| Garages e posti auto              | 601.645,39            | 6.362,71             | -                    | 19.967,33         | 588.040,77            |
| Immobili ad uso Uffici Pubblici   | 275.780,04            | 11.581,67            | -                    | 11.506,95         | 275.854,76            |
| Immobili ad uso appartamenti      | 4.955.970,28          | 139.771,30           | -                    | 153.983,83        | 4.941.757,74          |
| Macchinario                       | 1.690,00              | -                    | -                    | 260,00            | 1.430,00              |
| Mobili e arredi                   | 12.830,80             | -                    | -                    | 2.431,20          | 10.399,60             |
|                                   |                       |                      |                      |                   |                       |

|  |                      |                   |               |                   |                      |
|--|----------------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------------|
| Macchine elettroniche                                | 17.795,84            | 2.798,00          | -             | 6.215,27          | 14.378,57            |
| Auto aziendali                                       | 7.602,46             | -                 | -             | 2.172,13          | 5.430,33             |
| Beni strumentali con valore inferiore ad euro 516,46 | 0,00                 | 808,45            | 154,66        | 653,79            | 0,00                 |
| <b>TOTALI</b>  | <b>10.477.443,74</b> | <b>196.566,62</b> | <b>154,66</b> | <b>307.935,79</b> | <b>10.365.919,90</b> |

Il valore al 31/12/2015 delle Immobilizzazioni Materiali riportato nel bilancio a suo tempo approvato è stato rettificato in applicazione di corretti principi contabili ed in particolare dell' OIC n. 29 per effetto dello storno del credito per lavori in danno sul cantiere di 36 alloggi convenzionata che è stato correttamente considerato come un incremento di valore per migliorie degli alloggi stessi, mentre fino al 31/12/2015 figurava erroneamente a bilancio come credito in danno verso l'impresa costruttrice.

Per facilità di lettura si rappresenta che la corretta imputazione a bilancio in esercizi precedenti delle spese relative ai lavori in danno sul cantiere dei 36 alloggi di convenzionata riguarda anche la voce Rimanenze finali e per la parte imputabile ad alloggi già venduti alla riduzione della voce del patrimonio netto "utili portati a nuovo". Nel ripristinare la situazione relativa al cantiere di Pontetetto dobbiamo considerare che al 31/12/2015:

- n.23 alloggi sul totale di 36 risultavano già iscritti a patrimonio;
- n.7 alloggi erano da considerare quali beni merce perché destinati alla vendita;
- n. 6 rimanenti risultavano già essere stati venduti per cui il valore corrispondente è stato portato a conto economico.

La variazione delle immobilizzazioni a seguito della rilevazione di errori con effetti in esercizi precedenti e che ha movimentato in contropartita il patrimonio alla voce "Utili portati a nuovo" ha interessato le seguenti categorie:

- Immobili ad uso appartamenti - il valore di chiusura al 31/12/2015, nel relativo bilancio a suo tempo approvato era pari ad € 4.651.734,24 che è stato incrementato per un importo pari a € 304.236,08, importo che tiene conto dell'incremento di € 325.932,62 e ridotto per la parte di ammortamenti relativi ad anni pregressi imputati ad incremento del relativo fondo ammortamento per € 21.696,54.
- Garage e posti auto - il valore di chiusura al 31/12/2015 nel bilancio a suo tempo approvato era pari ad € 562.526,65 che è stato incrementato per un importo pari ad € 39.118,74 importo che tiene conto dell'incremento di € 41.795,64 e ridotto per la parte di ammortamenti relativi ad anni pregressi imputati ad incremento del relativo fondo ammortamento per € 2.676,90.

Di seguito si riportano i dettagli per l'incremento nell'anno 2016 pari a € 196.566,62:

a) L'incremento di **euro 29.526,69** delle "AREE NON EDIFICABILI ED EDIFICATE" inerente quanto sotto indicato:

- n. 1 terreno relativo a posto auto in Comune di Lucca, località Pontetetto, Via Pattana, al costo complessivo di € 1.158,12;
- n. 1 terreno relativo ad alloggio in Comune di Lucca, località Pontetetto, Via Pattana, al costo complessivo di € 17.481,02;
- n. 1 terreno relativo ad alloggio in Comune di Lucca, località San Filippo, Via della Chiesa, al costo complessivo di € 10.455,00;
- n. 1 terreno relativo a posto auto in Comune di Lucca, località San Filippo, Via della Chiesa, al costo complessivo di € 432,55.

b) L'incremento di **euro 3.106,60** della "SEDE SOCIALE" si riferisce a quanto sotto indicato:

- lavori di installazione impianto videocitofonico e relativa manodopera, al costo complessivo di € 3.106,60.

c) L'incremento di **euro 2.611,20** dei "FONDI AD USO COMMERCIALE" si riferisce a quanto sotto indicato:

- migliorie 2016 per € 611,20 sui fondi in Lucca, San Filippo, Via della Chiesa;
- migliorie 2016 per € 2.000,00 sui fondi in Viareggio, La Migliarina.

d) Incremento di **euro 6.362,71** dei "GARAGES E POSTI AUTO" come sotto specificato:

- n. 1 posto auto Pontetetto Via Pattana, 90/C Palazzina A Foglio 160 Numero 1278, al costo di € 4.632,49;

- n. 1 posto auto San Filippo Via della Chiesa XXI 385/A Foglio 166 Numero 2566, al costo di € 1.730,22.
- e) l'incremento di **euro 11.581,67** degli "IMMOBILI AD USO UFFICI PUBBLICI" come sotto indicato;
- migliorie anno 2016 per € 11.581,67 sugli immobili in Camaiore, Via XX Settembre.
- f) l'incremento di **euro 139.771,30** degli "IMMOBILI AD USO APPARTAMENTI" come sotto indicato;
- migliorie anno 2016 per € 28.027,27 su immobili in Comune di Lucca, località Pontetetto;
  - n. 1 alloggio in Comune di Lucca, località Pontetetto, per complessivi € 69.924,09;
  - n. 1 alloggio in Comune di Lucca, località San Filippo, per complessivi € 41.820,01.
- g) l'incremento di **euro 2.798,00** delle "MACCHINE ELETTRONICHE-personal computer/macch. el. diverse" come sotto specificato:
- n. 1 terminale rilevazione presenze, alimentatore, consegna, installazione e configurazione, al costo di € 1.100,00;
  - n. 1 personal computer Fujitsu completo di masterizzatore DVD, porta VGA e licenza OFFICE 2016 H & B, al costo di € 566,00;
  - n. 2 personal computer Fujitsu completi di licenza Office e DVD, al costo di € 566,00 ciascuno.
- h) l'incremento di **euro 808,45** dei "BENI STRUMENTALI CON VALORE INFERIORE AD EURO 516,46" come sotto dettagliato:
- n. 1 telefono SIEMENS TEL DA310, al costo di € 15,89;
  - n. 1 telefono PANASONIC TEL KX-TS520EX1W, al costo di € 15,89;
  - n. 1 telefono GIGASET DA310, al costo di € 20,00;
  - n. 1 scanner HP SCANJET 200, al costo di € 75,00;
  - n. 1 batteria per APC SMART UPS 1500 al costo di € 219,00;
  - n. 1 telefono SAMSUNG T.CEL GALAXY J3, al costo di € 154,67;
  - n. 1 monitor PHILIPS 27" LED, al costo di € 239,00;
  - n. 1 calcolatrice OLIVETTI LOGOS 912, al costo di € 69,00.

**Nell'anno 2016 è stato contabilizzato il seguenti decremento:**

- a. **euro 154,66** per vendita telefono cellulare Samsung SM-J230/B Galaxy J3 6, al precedente Presidente del Consiglio di Amministrazione.

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

|  | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>  |                      |                        |                                  |                                   |
| <b>Costo</b>   | 10.713.064           | 1.950                  | 48.493                           | 10.763.507                        |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 275.539              | 260                    | 10.264                           | 286.063                           |
| <b>Valore di bilancio</b>  | 10.437.525           | 1.690                  | 38.229                           | 10.477.444                        |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>   |                      |                        |                                  |                                   |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>                                       | 192.960              | -                      | 3.606                            | 196.566                           |
| <b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b> | -                    | -                      | 155                              | 155                               |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>                                       | 296.203              | 260                    | 11.472                           | 307.935                           |
| <b>Totale variazioni</b>   | (103.243)            | (260)                  | (8.021)                          | (111.524)                         |
| <b>Valore di fine esercizio</b>  |                      |                        |                                  |                                   |
| <b>Costo</b>   | 10.906.024           | 1.950                  | 51.944                           | 10.959.918                        |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>                                 | 571.742              | 520                    | 21.736                           | 593.998                           |
| <b>Valore di bilancio</b>  | 10.334.282           | 1.430                  | 30.208                           | 10.365.920                        |

### Immobilizzazioni finanziarie

Il valore delle immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio è di **euro 3.582,81**.

Sono rappresentate da versamenti per depositi cauzionali così individuati:

- a. per euro **200,00** a favore del Comune di Viareggio per un deposito relativo al Cantiere di Viareggio Q. re Bonifica 16 alloggi di Emergenza Abitativa.

- b. per euro **25,00**, euro **256,87** e per euro **47,86** quale addebito adeguamento deposito cauzionale a favore di Gesam S.p. a. a seguito della sottoscrizione dell'utenza della sede sociale e dell'appartamento in Via Borgognoni a corredo della sede .
- c. per euro **48,60** a favore di Amministrazione Provinciale di Lucca per cauzione a garanzia per la nostra "richiesta di autorizzazione alla Ricerca e Concessione acqua sotterranea per uso servizi " presso la sede di Piazza della Concordia, 15
- d. per euro **320,07** a favore di Enel Servizio Elettrico s.p.a. sul cantiere di Lucca Pontetetto 36 all. edilizia convenzionata di proprietà Erp Lucca s.r.l.
- e. per euro **2.500,00** a favore di API Anonima Petroli Italiana s.p.a per attivazione della Carta per i rifornimenti carburante sulle auto aziendali.
- f. per euro **184,41** a favore di Geal s.p.a per deposito cauzionale sul cantiere di Montuolo 20 alloggi edilizia agevolata

## Attivo circolante

### Rimanenze

#### Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 737.734,97** così dettagliato:

| Descrizione          | Valore al 31/12/15  | Incrementi      | Decrementi        | Valore al 31/12/16 |
|----------------------|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| Lavori in corso      | 1.299.669,42        | 8.812,63        | 573.543,94        | 734.938,11         |
| Materiale di consumo | 2.459,24            | 337,62          |                   | 2.796,86           |
| <b>Totale</b>        | <b>1.302.128,66</b> | <b>9.150,25</b> | <b>573.543,94</b> | <b>737.734,97</b>  |

Il saldo dei "Lavori in corso" è costituito dal valore dei cinque alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto di edilizia convenzionata destinati alla permuta con i proprietari privati precedentemente residenti in piazza Umbrina Abbadessa, come da accordi stesi in sede di redazione del progetto "Contratto di Quartiere" ed un appartamento ancora vuoto in attesa di essere venduto.

Il valore al 31/12/2015 dei lavori in corso, come già detto in precedenza, è stato rettificato relativamente al cantiere di 36 alloggi convenzionata a Pontetetto per l'importo di € 88.878,71 riferito ai 6 alloggi a rimanenze finali perché destinati alla vendita.

Gli incrementi per euro 8.812,63 dei Lavori in corso corrispondono ai costi esterni per lavori appaltati e non sussistono nell'anno 2016 costi interni di personale imputati ai cantieri in oggetto in quanto sono tutte costruzioni completate nell'anno 2014 o precedentemente.

I decrementi dei lavori in corso per euro 573.543,94 corrispondono:

- a. per euro 93.195,72 al valore di n. 1 alloggio sito nel Comune di Lucca località Pontetetto e spostato a patrimonio a seguito del cambio di destinazione dello stesso da vendita ad affitto e conseguente modifica della natura dell'immobile da bene merce a bene patrimonio .
- b. per euro 157.425,84 al valore di due alloggi siti in Viareggio località Migliarina ceduti nell'esercizio
- c. per euro 54.437,78 al valore di un fondo sito a Lucca località San Filippo ceduto nell'esercizio
- d. per euro 268.484,60 a tre alloggi di Montuolo ceduti al Comune di Lucca a seguito del reperimento di uno specifico finanziamento regionale

L'importo del materiale di consumo al 31/12/2016 pari ad euro 2.796,86 è costituito principalmente da materiale di cancelleria e stampati ed ha subito un incremento rispetto al valore iniziale di euro 2.459,24.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### Crediti

| Saldo al 31/12/15    | Saldo al 31/12/16    | Decremento          |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>12.739.406,45</b> | <b>10.033.653,30</b> | <b>2.705.753,15</b> |

Il valore dei crediti, al netto del fondo svalutazione pari ad euro 1.534.599,11, è di **euro 10.033.653,30** con il seguente dettaglio:

| Descrizione  | Entro 12 mesi       | Oltre 12 mesi       | Oltre 5 anni        | Fondo svalutazione crediti | Totale               |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|
| Crediti verso assegnatari Ex Ater /Inquilini di Erp Lucca S.r.l. | 448.812,17          |                     |                     | -285.163,99                | 163.648,18           |
| Crediti per competenze tecniche da incassare                     | 870.925,24          |                     |                     |                            | 870.925,24           |
| Crediti verso clienti  | 1.023.294,90        |                     |                     | -48.385,79                 | 974.909,11           |
| Crediti verso Comuni LODE  | 1.957.144,40        | 3.511.080,17        |                     | -895.123,83                | 4.573.100,74         |
| Crediti verso cessionari   | 65.531,59           |                     |                     |                            | 65.531,59            |
| Crediti verso Enti Previd./Tribut.                               | 135.245,15          | 87.016,84           | 792.326,97          |                            | 1.014.588,96         |
| Crediti verso altri  | 1.811.408,07        | 497.925,50          | 367.541,41          | -305.925,50                | 2.370.949,48         |
| <b>Totale</b>  | <b>6.312.361,52</b> | <b>4.096.022,51</b> | <b>1.159.868,38</b> | <b>-1.534.599,11</b>       | <b>10.033.653,30</b> |

I crediti sono interamente da riferire e comprendere nel territorio nazionale e pertanto non si provvede alla loro suddivisione per area geografica, in quanto esclusivamente relativi al paese Italia..

E' stato indicato separatamente l'importo complessivo dei crediti nei confronti dei Comuni del LODE e derivanti dall'attività di gestione regolamentata dal Contratto di Servizio. Tali crediti saranno in parte compensati con gli importi a debito relativi agli incassi effettuati da ERP Lucca S.r.l. per conto dei Comuni ed indicati sempre separatamente tra le Passività nella voce Debiti. Il saldo a credito di ERP Lucca S.r.l. nei confronti dei Comuni ammonta ad euro 3.706.769,13 per differenza tra il credito di euro 5.468.224,57 ed il debito per euro 1.761.455,44, relativo agli incassi dei fitti attivi di competenza dei Comuni soci riscossi nel mese di dicembre e agli incassi di competenza dell'Organismo Straordinario di Liquidazione non ancora riversati agli enti per mezzo della compensazione così come disciplinato dal Contratto di Servizio.

Si ricorda quanto già riportato nelle Note Integrative relative agli ultimi due anni, relativamente alla presa d'atto dello stato di dissesto finanziario dichiarata dal Comune di Viareggio con delibera di Consiglio n.59/2014. In data 23 marzo 2015 si è insediato l'Organo Straordinario di Liquidazione, ai sensi dell'art.252 e seguenti del Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, competente per i fatti di gestione verificatisi entro il 31 dicembre 2013.

ERP Lucca S.r.l. ha presentato la propria richiesta per l'ammissione alla massa passiva in data 26 giugno 2016 per la somma complessiva di euro 1.790.247,65 costituita per euro 1.609.366,27 da fatture ancora scoperte e relative alla gestione degli immobili in base al Contratto di Servizio e per euro 180.733,17 da fatture per interventi di Manutenzione Straordinaria eseguiti su condomini a proprietà mista ai sensi della delibera LODE n.13/2005. Il suddetto credito è stato prudentemente svalutato, mediante apposito accantonamento a relativo fondo, nell'anno 2015 per un importo pari al 30% del suo valore nominale e nell'anno 2016 per un ulteriore 20%. L'importo accantonato, pari complessivamente al 50 % del credito, corrisponde a quanto l'Organo Straordinario di Liquidazione, così come Comunicato in modo informale, proporrà di transare in applicazione di quanto già deliberato.

#### Fondo svalutazione crediti

| Saldo al 31/12/15   | Incremento | Decremento          | Saldo al 31/12/16   |
|---------------------|------------|---------------------|---------------------|
| <b>2.649.130,53</b> | -          | <b>1.114.531,42</b> | <b>1.534.599,11</b> |

Nel corso dell'esercizio 2016 il fondo di svalutazione è stato utilizzato per ridurre i crediti maturati nei confronti di assegnatari di alloggi di ERP per il periodo ex ATER, per euro 1.083.504,00 e nei confronti di vari clienti per euro 31.027,42.

La cancellazione dei crediti, si è reso necessario al ricorrere di condizioni come l'intervenuta prescrizione, l'irreperibilità del debitore nonché tenuto conto delle accertate incapacità patrimoniali e reddituali del debitore, del costo delle procedure da porre in essere per il recupero, considerando anche gli esiti delle procedure fin qui poste in essere da legali di fiducia della società.

L'utilizzo del fondo ha comportato anche l'azzeramento della parte fiscalmente rilevante del fondo svalutazione crediti fin qui costituito, ovvero corrispondente agli accantonamenti annui della quota forfettaria pari allo 0,50% del valore nominale dei crediti, accantonata anno per anno e pari ad euro 422.346,35 al 31.12.15.

Con riferimento alla deducibilità fiscale dei crediti stralciati si rileva che solo i crediti quantificabili in un importo di euro 491.922,10 presentavano le caratteristiche previste dalla normativa fiscale per la rilevazione della relativa perdita. A fronte quindi di un fondo valevole ai fini fiscali di euro 422.346,35 si è proceduto ad effettuare una variazione fiscale in diminuzione per la parte residua pari ad euro 69.575,75.

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

|   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante           | 852.912                    | 121.997                   | 974.909                  | 974.909                          | -                                | -   |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante               | 340.492                    | (227.001)                 | 113.491                  | 113.491                          | -                                | -   |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 464.089                    | 437.009                   | 901.098                  |                                  |                                  |   |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante             | 11.081.913                 | (3.037.758)               | 8.044.155                | 3.973.533                        | 4.070.622                        | 367.541                                     |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>           | <b>12.739.406</b>          | <b>(2.705.753)</b>        | <b>10.033.653</b>        | <b>5.061.933</b>                 | <b>4.070.622</b>                 | <b>367.541</b>                              |

#### Disponibilità liquide

##### Variazioni delle disponibilità liquide

Le disponibilità liquide risultano pari ad **euro 3.757.874,53** così dettagliate:

| Descrizione                             | Saldo al 31/12 /2016  |
|---|-----------------------|
| C/c bancari                             | € 3.445.940,04        |
| C/c postali                             | € 311.830,70          |
| Cassa Economale                         | € 58,75               |
| Interessi su depositi bancari e postali | € 45,04               |
| <b>Totale</b>                           | <b>€ 3.757.874,53</b> |

Si segnala che il saldo dei c/c bancari comprende:

- euro 2.700.185,81 quale saldo del conto corrente di Tesoreria presso Banco di Lucca e del Tirreno s.p.a. agenzia di Lucca
- euro 663.300,03 quale saldo di nr. 2 conti correnti Banca Intesa San Paolo dove sono stati accreditati gli importi dei mutui entrati in ammortamento per i cantieri di Lucca – Montuolo - 20 alloggi di edilizia agevolata e 10 alloggi di edilizia convenzionata. Da rilevare che sul conto relativo ai 10 alloggi è depositato, quale fondo di garanzia, l'importo di euro 610.000,00 versato da Erp Lucca S.r.l. per la quota capitale residua sul mutuo degli alloggi di edilizia convenzionata venduti al Comune di Lucca nel mese di dicembre 2015, in attesa del trasferimento della garanzia ipotecaria su altro immobile di proprietà della società;
- euro 40.795,82 quale saldo del conto corrente c/o Banca Intesa San Paolo destinato all'accredito degli stati avanzamento dei lavori maturati sui due cantieri di Montuolo sopra indicati;
- euro 29.081,50 quale saldo del conto corrente presso Banca Popolare di Vicenza Gruppo Cariprato aperto per l'erogazione del mutuo per la costruzione dei 36 alloggi di edilizia convenzionata a Pontetetto;

- euro 12.576,88 quale saldo del conto corrente presso Banca del Monte di Lucca S.p.a aperto per l'erogazione del mutuo per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in Loc. Pontetetto.

## Ratei e risconti attivi

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo di **euro 439.085,69** si riferisce a risconti attivi ed è così dettagliato:

| Descrizione   | Importo           |
|---|-------------------|
| Contratti assist. Server, nr. 2 firme digitali per 3 anni e assist. Programmi                 | 386,47            |
| Riparazione estintori S. Filippo – ditta Cobel da sospendere a 2017 per rimborso assicurativo | 50,00             |
| Bolli auto  | 221,32            |
| Manutenzione archivio Utenza INCARICOTECH 01-06/2017  | 300,00            |
| Spese telefoniche linee sede gennaio – febbraio 2017  | 311,80            |
| Servizio Fatturazione elettronica Kartha periodo 01-03/2017                                   | 128,50            |
| Assistenza Canone 1^ rata bando unico PA DIGITALE periodo 01-06/2017                          | 5.499,96          |
| Interessi passivi su mutuo Pontetetto 50 all. agevolata                                       | 226.062,25        |
| Interessi passivi su mutuo Montuolo 20 all. agevolata   | 206.125,39        |
| <b>Totale</b>   | <b>439.085,69</b> |



## Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

L'importo del patrimonio netto è di **euro 5.988.191,27** ed è così formato:

| Descrizione   | Saldo al 1/4 /2004 | Incrementi   | Decrementi   | Importo             | Natura della riserva |
|---|--------------------|--------------|--------------|---------------------|----------------------|
| Capitale sociale                                    | 10.000,00          | 2.000.000,00 |              | 2.010.000,00        |                      |
| Riserva da conferimento                             | 4.959.503,80       | 179.909,64   | 2.233.343,40 | 2.906.070,04        | R.C.                 |
| Riserva da rivalutazione immobiliare D.L. 185 /2008 |                    | 639.064,35   | 263.153,88   | 375.910,47          | S.I.                 |
| Riserva legale                                      | 0                  | 10.680,26    |              | 10.680,26           | R.U.                 |
| Riserve statutarie                                  | 0                  | 202.924,96   |              | 202.924,96          | R.U.                 |
| Utili (perdite) portati a nuovo                     |                    | 566.388,28   | 121.447,70   | 444.940,58          | R.U.                 |
| Utile di Esercizio                                  |                    |              |              | 37.664,96           |                      |
| <b>Totale</b>                                       |                    |              |              | <b>5.988.191,27</b> |                      |

Legenda:

R.C. : Riserva di capitale. Non genera tassazione in capo alla società ;

R.U. : Riserva di Utile. Tassabile in capo alla società;

S.I. : Riserva in sospensione di imposta. Tassabile in caso di distribuzione ai soci

Gli utili portati a nuovo, rilevati per la correzione di errori riscontrati al 31.12.2015 e disciplinata dal nuovo OIC n. 29, pari a € 444.940,58 tiene conto delle movimentazioni così come di seguito indicate.

In aumento:

- a. euro 441.148,09 rilevazione imposte anticipate ( Ires con aliquota al 27,5%) su fondo svalutazione crediti (per la parte fiscalmente rilevante);
- a. euro 16.353,06 per imposte anticipate (IRAP) riferite al fondo contenzioso imprese;
- b. euro 93.300,68 per imposte anticipate (IRES) riferite al fondo contenzioso imprese;
- c. euro 9.613,45 per imposte anticipate su interessi passivi non dedotti nel 2015 (calcolo ROL) ;
- d. euro 5.973,00 per imposte anticipate rilevate su compenso am.re non pagato nel 2015;

In diminuzione:

- e. Utilizzo per euro 97.074,26 da adeguamento ripartizione lavori miglioria 36 alloggi convenzionata Pontetetto (quota parte alloggi già venduti) ;
- f. Utilizzo per euro 21.696,54 + 2.676,90 da ammortamenti relativi agli anni pregressi su miglorie 36 alloggi convenzionata Pontetetto.

In particolare, nel corso dell'anno 2016 il Patrimonio Netto è stato così movimentato:

| Descrizione   | Saldo al 31/12 /2015 | Incrementi 2016 | Decrementi 2016 | Saldo al 31/12/2016 |
|---|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Capitale sociale                                    | 2.010.000,00         |                 |                 | 2.010.000,00        |
| Riserva da conferimento                             | 2.906.070,04         |                 |                 | 2.906.070,04        |
| Riserva da rivalutazione immobiliare D.L. 185 /2008 | 375.910,47           |                 |                 | 375.910,47          |
| Riserva legale                                      | 9.468,93             | 1.211,33        |                 | 10.680,26           |
| Riserve statutarie                                  | 179.909,64           | 23.015,32       |                 | 202.924,96          |
| Utili (perdite) portati a nuovo                     | 444.940,58           |                 |                 | 444.940,58          |
|   |                      |                 |                 |                     |

|                 |                     |                  |                  |                     |
|-----------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|
| Utile anno 2015 | 24.226,65           |                  | 24.226,65        | 0                   |
| Utile anno 2016 |                     | 37.664,96        |                  | 37.664,96           |
| <b>Totale</b>   | <b>5.950.526,31</b> | <b>61.891,61</b> | <b>24.226,65</b> | <b>5.988.191,27</b> |

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

|                                 | Valore di inizio esercizio | Altre variazioni |                 | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
|                                 |                            | Incrementi       | Decrementi      |                       |                          |
| Capitale                        | 2.010.000                  | -                | -               |                       | 2.010.000                |
| Riserve di rivalutazione        | 375.910                    | -                | -               |                       | 375.910                  |
| Riserva legale                  | 9.469                      | 1.211            | -               |                       | 10.680                   |
| Riserve statutarie              | 179.910                    | 23.015           | -               |                       | 202.925                  |
| Altre riserve                   |                            |                  |                 |                       |                          |
| Varie altre riserve             | 2.906.069                  | 2                | -               |                       | 2.906.071                |
| <b>Totale altre riserve</b>     | <b>2.906.069</b>           | <b>2</b>         | <b>-</b>        |                       | <b>2.906.071</b>         |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 444.941                    | -                | -               |                       | 444.941                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 24.227                     | -                | (24.227)        | 37.665                | 37.665                   |
| <b>Totale patrimonio netto</b>  | <b>5.950.526</b>           | <b>24.228</b>    | <b>(24.227)</b> | <b>37.665</b>         | <b>5.988.192</b>         |

### Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione                    | Importo          |
|--------------------------------|------------------|
| Patrimonio netto da conf. LODE | 2.906.070        |
| Arrotondamento                 | 1                |
| <b>Totale</b>                  | <b>2.906.071</b> |

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

|                             | Importo          | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------------------|
| Capitale                    | 2.010.000        | Capitale         | B                            |
| Riserve di rivalutazione    | 375.910          | Capitale         | B                            |
| Riserva legale              | 10.680           | Acc.to Utili     | B                            |
| Riserve statutarie          | 202.925          | Acc.to Utili     | A B                          |
| Altre riserve               |                  |                  |                              |
| Varie altre riserve         | 2.906.071        | Capitale         | A B                          |
| <b>Totale altre riserve</b> | <b>2.906.071</b> |                  |                              |
| <b>Totale</b>               | <b>5.505.586</b> |                  |                              |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

### Fondi per rischi e oneri

| Fondo per rischi e oneri |            |
|--------------------------|------------|
| Descrizione              | Importo    |
| Fondo imposte differite  | 389.573,10 |
| Fondo rischi contenziosi | 502.118,09 |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| <b>Totale</b> | <b>891.691,19</b> |
|---------------|-------------------|

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad **euro 891.691,19** comprende:

2) Fondo imposte differite

Rispetto all'apertura del 1/1/2016 pari a euro 450.726,30 il fondo imposte differite è stato ridotto per euro 56.812,74 a seguito dell'adeguamento al 24% dell'aliquota IRES valevole dal 01/01/2017, e per euro 4.340,46 per la quota di incidenza nell'esercizio delle imposte differite rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione ex D.L. 185/2008 sugli ammortamenti e le eventuali plusvalenze da alienazione, non deducibili negli anni successivi perché riferiti agli importi rivalutati a fronte dei quali era stata costituita una specifica riserva in sospensione di imposta.

3) Fondo rischi contenziosi

Rispetto al saldo del Fondo accantonato al 31/12/2015 pari a euro 339.275,19, nel 2016 il fondo è stato decrementato per € 8.148,50 per le motivazioni di seguito indicate:

1. rimborso delle spese sulla causa Erp/D'Agliano Vittoria per € 2.708,35;
2. dal costo per l'assistenza e difesa in giudizio sulla causa Erp/Anacapri per euro 3.120,00;
3. dal rimborso delle spese legali e di mediazione sulla causa Biokostruire – Condominio Pontestrada per € 2.320,15;

e un incrementato per l'importo complessivo di € 170.991,40 per le motivazioni di seguito elencate:

4. 120.000,00 per un contenzioso nato dalla chiusura del cantiere di Pontetetto 36 all. sovv.,
5. e per euro 50.991,40 a copertura del rischio derivante da contenziosi in corso come da relazione del Dirigente Ing. Giovanni Aromolo.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

### Trattamento fine rapporto

Il fondo accantonamento rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, ed ammonta ad **euro 590.159,57**.

La variazione rispetto al saldo al 31/12/2015 risulta essere la seguente:

| Saldo al 31/12/15 | incrementi | decrementi | Saldo al 31/12/16 |
|-------------------|------------|------------|-------------------|
| 605.488,73        | 94.718,32  | 110.047,48 | 590.159,57        |

L'incremento 2016 per complessivi euro 94.718,32 corrisponde per euro 84.248,69 all'accantonamento nell'esercizio del TFR maturato dai dipendenti e per euro 10.469,63 alla rivalutazione di quanto precedentemente accantonato per i dipendenti in servizio al 31 dicembre 2016.

Il decremento è riferito:

- per euro 1.674,05 all'imposta sostitutiva sulla rivalutazione detratta dal fondo T.F.R. e calcolata in percentuale sulla rivalutazione dell'anno;
- per euro 44.082,07 per la liquidazione T.F.R. di un dipendente andato in pensione e di un dipendente assunto a tempo determinato e liquidato nell'anno 2016;
- per euro 29.000,00 per l'anticipo sul T.F.R. maturato concesso a due dipendenti che nell'anno 2016 ne hanno fatto richiesta;
- per euro 35.161,20 è stata versata direttamente ai fondi di Previdenza complementare dei dipendenti "Previambiente" (adesioni per nr. 27 dipendenti) e "Previdai" per un dirigente così come previsto dalla normativa vigente e "MEDIOLANUM VITA S.P.A. TAXBENEFITI NEW - LINEA AZIENDE " per un dipendente.
- per euro 130,16 da sistemazioni contabili relative ad anni precedenti.

|                               | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio    | 605.489  |
| Variazioni nell'esercizio     |  |
| Accantonamento nell'esercizio | 94.718   |
| Utilizzo nell'esercizio       | 110.047  |
| Totale variazioni             | (15.329)   |
| Valore di fine esercizio      | 590.160  |

## Debiti

### Debiti

| Saldo al 31/12/15 | Saldo al 31/12/16 | Decremento   |
|-------------------|-------------------|--------------|
| 18.377.835,26     | 16.199.912,05     | 2.177.923,21 |

Il dettaglio dei debiti, tutti da collocare come area geografica nel territorio nazionale, è il seguente:

| S.P. | Descrizione                         | Entro 12 mesi        | Oltre 12 mesi     | Oltre 5 anni        | Totale               |
|------|-------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| D7   | Debiti verso fornitori              | 523.532,46           |                   |                     | 523.532,46           |
| D7   | Comuni LODE                         | 1.761.455,44         |                   |                     | 1.761.455,44         |
| D12  | Debiti Tributarî                    | 66.834,15            |                   |                     | 66.834,15            |
| D13  | Debiti verso istituti di previdenza | 64.441,93            |                   |                     | 64.441,93            |
| D14  | Debiti verso Gestione Speciale      | 7.619.104,29         |                   |                     | 7.619.104,29         |
| D14  | Altri debiti                        | 2.014.741,55         | 176.883,21        |                     | 2.191.624,76         |
| D4   | Debiti v/banche                     | 251.643,76           | 821.729,85        | 2.899.545,41        | 3.972.919,02         |
|      | <b>Totale</b>                       | <b>12.301.753,58</b> | <b>998.613,06</b> | <b>2.899.545,41</b> | <b>16.199.912,05</b> |

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare all'interno della voce "Debiti v/banche", oltre al mutuo stipulato da Ater per la costruzione dei 40 alloggi di Via Filzi a Viareggio, pari ad un saldo al 31/12/2016 di euro 135.565,61, i sotto elencati mutui:

- per euro 1.516.918,65 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo stipulato con la Banca Popolare di Vicenza per la costruzione di un fabbricato di 36 alloggi di edilizia convenzionata rientranti nel progetto "Contratto di Quartiere II" in Loc. Pontetetto Lucca sul quale è stata iscritta ipoteca a garanzia.
- per euro 1.253.585,72 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo stipulato con la Banca del Monte S.p.a. per la costruzione di un fabbricato di 50 alloggi di edilizia agevolata destinati all'affitto rientranti nel progetto "Contratto di Quartiere II" in Loc. Pontetetto.
- per euro 491.773,56 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo per la costruzione di 20 alloggi di edilizia agevolata in concessione ad E.r.p. Lucca S.r.l. da parte del Comune di Lucca, già in ammortamento;
- per euro 574.996,78 pari al saldo al 31/12/2016 del mutuo per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata di Proprietà E.r.p. Lucca S.r.l., già in ammortamento;

Come già indicato alla voce "Crediti" dell'Attivo sono qui indicati separatamente i Debiti nei confronti dei Comuni del LODE e derivanti dall'attività di gestione regolamentata dal Contratto di Servizio.

Il debito verso la Gestione Speciale di euro 7.619.104,29 è relativo alle somme che la vostra società deve versare al conto di gestione speciale della Regione Toscana in seguito alle somme introitate e da introitare derivanti dalla vendita ex Legge 560/93 e L. 5/2014.

A tale riguardo preme sottolineare che la somma di € 64.733,97 (morosità) è relativa a crediti derivanti dalla vendita di alloggi ancora non incassati il cui riversamento alla Regione andrà effettuato solo una volta perfezionato l'incasso.

### Variazioni e scadenza dei debiti

|   | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 4.218.069                  | (245.150)                 | 3.972.919                | 251.644                          | 3.721.275                        | 2.899.545                                   |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 536.255                    | (12.722)                  | 523.533                  | 523.533                          | -                                | -   |
| <b>Debiti tributarî</b>   | 260.187                    | (193.353)                 | 66.834                   | 66.834                           | -                                | -   |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 68.760                     | (4.318)                   | 64.442                   | 64.442                           | -                                | -   |
| <b>Altri debiti</b>   | 13.294.565                 | (1.722.381)               | 11.572.184               | 11.395.301                       | 176.883                          | -   |
| <b>Totale debiti</b>  | 18.377.836                 | (2.177.924)               | 16.199.912               | 12.301.754                       | 3.898.158                        | 2.899.545                                   |

## Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

|                  | Debiti di durata residua superiore a cinque anni | Debiti assistiti da garanzie reali |   | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale     |
|------------------|--|------------------------------------|---|--|------------|
|                  |  | Debiti assistiti da ipoteche       | Totale debiti assistiti da garanzie reali |  |            |
| <b>Ammontare</b> | 2.899.545  | 3.972.840                          | 3.972.840                                 | 12.227.072                             | 16.199.912 |

|   | Debiti assistiti da garanzie reali |   | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale     |
|---|------------------------------------|---|--|------------|
|   | Debiti assistiti da ipoteche       | Totale debiti assistiti da garanzie reali |  |            |
| <b>Debiti verso banche</b>  | 3.972.840                          | 3.972.840                                 | 79                                     | 3.972.919  |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | -                                  | -   | 523.533                                | 523.533    |
| <b>Debiti tributari</b>   | -                                  | -   | 66.834                                 | 66.834     |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | -                                  | -   | 64.442                                 | 64.442     |
| <b>Altri debiti</b>   | -                                  | -   | 11.572.184                             | 11.572.184 |
| <b>Totale debiti</b>  | 3.972.840                          | 3.972.840                                 | 12.227.072                             | 16.199.912 |

## Ratei e risconti passivi

### Ratei e Risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.399.554,97**.

Tale cifra è la parte residua del totale del Contributo in conto capitale concesso dalla Regione Toscana alla vostra società per l'intervento di realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca frazione Pontetetto. Tale contributo ha ad oggetto il programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 (Delib. C.R. n. 51/2004, Delib. G.R. N.94/2005 e Decreto Dir. N.4114/2005) – L.O.D.E. di Lucca – Piano operativo del Programma integrato di intervento finalizzato all'incremento ed alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione nel Comune di Lucca (Contratto di Quartiere II – 50 alloggi di edilizia agevolata). L'importo totale del Contributo era pari a euro 2.636.873,60; così suddiviso:

- per euro 659.218,41 all'importo della I° trince del contributo erogato dalla Regione Toscana ( 25% del contributo totale spettante ad inizio lavori);
- per euro 1.186.593,14 relativo alla II° trince del contributo ( 45% del contributo totale spettante al raggiungimento del 30% dei lavori);
- per euro 791.062,05 relativo alla III° trince del contributo ( 30% del contributo totale spettante al termine dei lavori e al completamento delle pratiche di assegnazione della totalità degli alloggi ).

Il valore di apertura al 01/01/2016, di euro 2.478.661,18, è stato ridotto per euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza ( 3%) del contributo totale.

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### CONTO ECONOMICO

#### A) Valore della produzione

1) I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad **euro 4.908.559,92** si riferiscono:

| Descrizione   | Importo             |
|---|---------------------|
| Compenso per la gestione degli alloggi dei Comuni   | 2.278.487,68        |
| Rimborso segreteria LODE  | 36.576,75           |
| Rimborso delle spese di manutenzione effettuata e delle altre spese su alloggi dei Comuni | 1.334.252,19        |
| Competenze tecniche su interventi costruttivi, risanamento e recupero                     | 265.942,74          |
| Canoni di locazione su negozi, locali, garage e immobili di proprietà dati in locazione   | 435.118,74          |
| Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi  | 558.181,82          |
| <b>Totale</b>   | <b>4.908.559,92</b> |

La voce "Competenze tecniche su interventi costruttivi, risanamento e recupero" per €. 265.942,74 comprende i proventi spettanti alla Società per l'attività costruttiva e di recupero relativa ai finanziamenti pubblici. Gli interventi che hanno determinato la parte più consistente di tale voce, sono quelli finanziati dalla Regione Toscana.

2) Le variazioni delle rimanenze per i lavori in corso di realizzazione presentano un saldo negativo di **euro 564.731,31** risultante dal raffronto tra le esistenze iniziali al 01/01/2016 pari ad **euro 1.299.669,42**, con rettifica in aumento di euro 88.878,71 relativo agli alloggi di via F. Del Beccaro a Pontetetto, e le rimanenze finali al 31/12/2016 pari ad **euro 734.938,11**.

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Saldo iniziale al 31.12.2015</b> | <b>1.299.669,42</b> |
| Incrementi                          | 8.812,63            |
| Decrementi                          | 573.543,94          |
| <b>Totale</b>                       | <b>734.938,11</b>   |

Gli incrementi sugli avanzamenti dei cantieri realizzati nel 2016 sono stati:

|                 |  |   |                 |
|-----------------|--|---|-----------------|
| --              | 2 alloggi relativi all'intervento di Viareggio loc. Migliarina | € | 250,00          |
| --              | 2 alloggi S. Filippo   | € | 354,83          |
| --              | 36 alloggi a Pontetetto -- edilizia convenzionata -- migliorie | € | 7.006,80        |
| --              | 10 alloggi a Montuolo -- edilizia convenzionata                | € | 1.201,00        |
| <b>Totale €</b> |  |   | <b>8.812,63</b> |

I decrementi sugli avanzamenti dei cantieri realizzati nel 2016 sono stati complessivamente euro 573.543,94 corrispondenti a:

|    |   |   |            |
|----|---|---|------------|
| -- | 3 alloggi di edilizia convenzionata siti in Montuolo e venduti al Comune di Lucca | € | 268.484,60 |
| -- | 1 alloggio affittato di edilizia convenzionata a Pontetetto                       | € | 93.195,72  |
| -- | 1 alloggio affittato a San Filippo  | € | 54.437,78  |

|    |   |                 |                   |
|----|---|-----------------|-------------------|
| -- | 2 alloggi venduti a Viareggio – La Migliarina | €               | 157.425,84        |
|    |   | <b>Totale €</b> | <b>573.543,94</b> |

**4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni per euro 190.557,69.**

La voce corrisponde alla capitalizzazione dei costi di costruzione, allacci, accatastamento sostenuti nel corso dell'anno 2016 sui cantieri inseriti nell'Attivo Patrimoniale tra le Immobilizzazioni nonché al valore degli immobili per i quali è stato deciso un cambio di destinazione da vendita ad affitto, trasferiti quindi nell'attivo patrimoniale. Precisamente sono state contabilizzate:

- migliorie sugli immobili ad uso commerciale euro 611,20
- migliorie sugli immobili ad uso uffici pubblici euro 11.581,67
- incrementi sui fondi siti in Viareggio Migliarina euro 2.000,00
- migliorie sugli alloggi siti in Lucca Pontetetto ex via Pattana euro 28.027,20
- migliorie sugli alloggi di edilizia agevolata in Montuolo euro 704,12
- 1 alloggio affittato a San Filippo euro 54.437,78
- 1 alloggio affittato di edilizia convenzionata a Pontetetto euro 93.195,72

**TOTALE euro 190.557,69**

**5) Gli altri ricavi e proventi per euro 416.865,72 riguardano:**

lettera a)

| Descrizione  | Importo             |
|--|---------------------|
| Rimborso delle spese relative agli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria sostenute per conto dei Comuni | € 72.937,13         |
| Rimborso della quota capitale delle rate di mutuo a carico della Gestione Speciale   | € 64.839,90         |
| Estinzione del diritto di prelazione su cessione alloggi ai sensi della L.560/93   | € 34.908,20         |
| Corrispettivi per la gestione dei rientri della Gestione Speciale  | € 7.340,24          |
| Rimborsi per spese legali  | € 5.241,50          |
| Contributi in conto esercizio  | € 79.106,21         |
| Rimborso bollettazione e riscossione canoni  | € 12.833,35         |
| Rimborsi spese condominiali anticipate e imposte di registro su fondi/all. proprietà Erp Lucca   | € 17.395,76         |
| Rimborsi assicurativi su beni di proprietà   | € 1.330,00          |
| Sopravvenienze attive relative a gestione corrente   | € 112.361,28        |
| Ricavi straordinari su gestione corrente –   | € 24,41             |
| Altri ricavi (recupero spese su contratti d'appalto e addebiti diversi a imprese e privati, abbuoni)                                     | € 8.547,74          |
| <b>Totale</b>  | <b>€ 416.865,72</b> |

lettera b)

**Per l'anno 2016 nella gestione ordinaria si rilevano euro 112.385,69 di ricavi straordinari, dovute a:**

- adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del fondo imposte differite aperto per il differimento delle imposte Ires e Irap sulla Rivalutazione degli Immobili ex D.L. 185/2008 € 56.812,74
- corretta quantificazione del debito verso la R. T. sul cantiere di Viareggio La Migliarina € 10.623,54

incassi non abbinabili relativi ad anni precedenti € 1.244,44  
 gettoni di presenza alle Commissioni presso Comuni relativi agli anni 2014-2015 € 134,70  
 ricarico sul bollettino di una voce Ater € 19,26  
 fatturazione a Comuni vari di interventi costruttivi non contabilizzati nel 2015 € 40.651,22  
 contabilizzazione di un credito v/Inps derivante dall'anno 2015 € 42,50  
 minor erogazione del contributo sui 20 alloggi di Montuolo € 704,12  
 da contabilizzazione di una differenza di fatturazione ai Comuni sull'anno 2014 € 148,35  
 regolazione di un premio RC patrimoniale relativo all'anno 2015 € 196,95  
 errata erogazione su T.F.R. relativamente all'anno 2015 € 130,16  
 chiusura dei cantieri di Mutigliano e Lucca S. Anna Piaggetta € 1.150,34  
 storno di un debito verso Enel sull'allaccio del cantiere di Barga Mologno € 502,96  
 correzione interessi su depositi cauzionali passivi (locazione proprietà Erp) anno 2015 € 24,41

### **B) Costi della produzione**

6) I costi per cancelleria e materiale di consumo ammontano ad euro **12.169,24**.

7) I costi per servizi ammontano ad **euro 2.049.778,81** e riguardano:

| Descrizione   | Importo             |
|---|---------------------|
| Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinarie sostenute per conto dei Comuni | 72.937,13           |
| Manutenzione, quote alloggi autogestiti e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni                        | 985.893,03          |
| Spese legali per conto dei Comuni   | 142.603,30          |
| Costi sostenuti per danni causati da agenti atmosferici del 05.03.2015 (vento)                                  | 108.851,94          |
| Costi Incarico Bando Unico Lode   | 5.499,96            |
| Lavori interni su immobili di proprietà (alloggi, fondi ecc.)   | 51.736,82           |
| Costi per assicurazioni di cui art.15 contratto di servizio commi b) e d)                                       | 91.467,48           |
| Incarichi professionali e altri costi settore tecnico   | 145.858,89          |
| Spese di Rappresentanza   | 30,70               |
| Compenso e altri oneri per i componenti il Consiglio di Amministrazione   | 37.996,48           |
| Compenso per i componenti il Collegio Sindacale   | 18.720,00           |
| Costi funzionamento uffici (impianti, Enel, pulizia e manutenzione sede, ecc.)                                  | 57.910,75           |
| Costi di manutenzione e Quote condominiali sede e su fondi/alloggi propr. Erp                                   | 52.233,16           |
| Postali e Telefoniche   | 23.972,59           |
| Consulenze professionali  | 80.152,00           |
| Costi per il servizio Postel relativo alla emissione e spedizione dei bollettini                                | 45.152,10           |
| Gestione sistema informativo  | 22.310,59           |
| Assicurazioni Lloyd's, infortuni dipendenti, fabbricato sede, tutela legale ecc.                                | 10.643,76           |
| Spese legali e consulenze   | 63.649,47           |
| Costi per buoni pasto al personale  | 18.893,00           |
| Diarie e trasferte dipendenti   | 5.279,93            |
| Formazione e Selezione del personale  | 7.452,39            |
| Spese Tirocinanti   | 533,34              |
| <b>Totale</b>   | <b>2.049.778,81</b> |



La società non ha concesso né agli amministratori né ai sindaci alcuna anticipazione, credito od impegno al 31.12.16 .

8) I costi per godimento beni di terzi ammontano ad euro **4.858,35** e si riferiscono ai canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici.

9) Il costo del personale risulta essere pari ad **euro 1.633.929,04** ed è riferito a 37 unità di cui 5 part/time , così ripartite per livello:

n.1 dirigente, n.1 unità di livello Q1, n.1 unità di livello Q2, n.8 unità di livello A1, n.2 unità di livello A3, n.17 unità di livello B2, n.5 di livello B3, n. 2 di livello C2.

Il costo sostenuto è così dettagliato:

| Descrizione  | Importo             |
|--|---------------------|
| Salari e stipendi                                      | 1.163.610,11        |
| Lavoro straordinario                                   | 1.323,21            |
| Oneri sociali  | 339.107,72          |
| Quota Trattamento di Fine Rapporto                     | 84.248,69           |
| Rivalutazione T.F.R.                                   | 10.469,63           |
| Quota a carico azienda Previdenza Complementare        | 9.703,81            |
| Assicurazioni per il personale (kasko, infortuni ecc)  | 12.253,74           |
| Assicurazione obbligatoria INAIL                       | 11.669,65           |
| Altri costi (arretrati, badge, antinfortunistica, ecc) | 1.542,48            |
| <b>Totale</b>  | <b>1.633.929,04</b> |

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad **euro 340.360,69** suddivisi tra:

a. ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, per **euro 32.424,90**;

b. ammortamenti per immobilizzazioni materiali, per **euro 307.935,79**;

si riferiscono a quanto dettagliato nello specifico prospetto predisposto a commento della voce Immobilizzazioni nel gruppo delle Attività. Si precisa che ai soli fini del calcolo dell'imposta sui redditi (IRES) sono state effettuate le riprese degli ammortamenti non fiscalmente deducibili di autoveicoli e telefonia mentre ai fini IRAP e IRES sono stati ripresi fiscalmente gli ammortamenti sul maggior valore dei beni immobili ammortizzabili rivalutati ai sensi del D.L. 185/2008.

11) La variazione in aumento delle rimanenze per materiale di consumo è pari ad **euro 337,62**.

12) L'accantonamento al Fondo Rischi Contenziosi, pari ad **euro 170.991,40** ed interamente ripreso a tassazione, corrisponde ad un conteggio prudenziale dei costi che potrà sostenere Erp Lucca S.r.l. su contenziosi come da relazione redatta dal Dirigente Dott. Ing. Aromolo.

14) Gli oneri diversi di gestione lettera ammontano ad **euro 408.266,81** così dettagliati:

| Descrizione  | Importo   |
|--|-----------|
| Estinzione diritto di prelazione a favore G.S.                 | 34.908,20 |
| Contributi associativi   | 23.200,00 |
| I.M.U. - TASI  | 76.599,00 |
| Imposta di registro e Imposta di bollo                         | 11.350,16 |
| Tassa smaltimento rifiuti                                      | 5.829,59  |
| Abbonamenti a riviste, giornali, normative, pubblicazioni ecc. | 2.316,87  |
|  |           |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Sanzioni                                     | 309,10            |
| Visure, vidimazione libri e diritti camerali | 2.412,46          |
| Altri oneri e altre imposte e tasse          | 445,00            |
| Perdite su Crediti                           | 70.228,01         |
| Minusvalenza Patrimoniale                    | 118,27            |
| Sopravvenienze passive su gestione corrente  | 162.791,31        |
| Altri costi straordinari                     | 17.620,87         |
| Abbuoni Passivi                              | 137,97            |
| <b>Totale</b>                                | <b>408.266,81</b> |

Le perdite su crediti per euro 70.228,01 si riferiscono allo stralcio del credito verso un amministratore di Condominio per il mancato pagamento dei lavori effettuati nel fabbricato da lui gestito e ripetuti da ERP Lucca S.r.l. ,seppur regolarmente saldati alle scadenze previste nelle quote condominiali. A seguito di causa per il recupero della maggior cifra pagata, il Tribunale di Lucca ha emesso sentenza di fallimento nel 2016 nei confronti dell' Amministratore organizzato in S.r.l.. Purtroppo nel piano di riparto fallimentare E.r.p. Lucca non è risultata beneficiare di nessun importo .

La minusvalenza patrimoniale pari a euro 118,27 si riferisce alla vendita nell'anno 2016 del cellulare Samsung SM-J230/B Galaxy J3 6, al precedente Presidente del Consiglio di Amministrazione, così come indicato nei decrementi dei beni strumentali.

Le sopravvenienze passive su gestione corrente pari a **euro 162.791,31** risultano così dettagliate:

56.297,24 dall'adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del credito per imposte anticipate all'01/01/2016 rilevate sul contributo regionale 50 alloggi Pontetetto;

53.710,97 per l'adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del credito per imposte anticipate sul saldo del fondo rischi su crediti al 31/12/2016;

11.874,63 per l'adeguamento dell'aliquota Ires dal 27,5% al 24% del credito per imposte anticipate calcolato all'01/01/2016 sul saldo al all'01/01/2016 del fondo contenzioso;

579,88 dal conteggio derivante dalla Gestione speciale degli incassi ante 1996;

9.231,70 da una transazione tra Erp Lucca S.r.l. e Geal per chiusura contenzioso;

2,16 per cancellazioni crediti di importo esiguo;

500,79 da pagamento quota distacchi sindacali relativi all'anno 2015;

502,96 da storno tra le fatture da emettere;

473,75 dalla chiusura di Note di credito Geal per errata registrazione;

45,45 dalla correzione della fattura Geal n. 2167 del 2011;

705,14 da Note di Credito su una fattura del 2010;

704,12 da un minor contributo Regionale sul cantiere di Montuolo

12.000,00 dalla contabilizzazione di una fattura per servizi ispettivi sui cantieri attivi relativa all'anno 2015;

3.047,20 dall'addebito di maggior costo per fogli aggiuntivi sui bollettini dell'anno 2015 a seguito di invio di autocertificazioni;

58,00 dal costo delle bpiol key per le autorizzazioni alle movimentazioni sui c.c. postali;

25,93 dal corretto abbinamento di un incasso precedentemente accreditato ad Ater anziché al Comune di competenza;

1.547,20 dal pagamento del canone del pozzo della Sede Sociale relativo all'anno 2015;

158,09 dalla chiusura di un credito per spese condominiali su un alloggio di proprietà Erp non recuperabile;

5.928,00 dalla contabilizzazione di due fatture dell'anno 2015 sulla direzione lavori di Pontetetto 36 all. sovv. precedentemente non pervenute;

3.848,73 dal corretto conteggio definitivo delle competenze tecniche da riscuotere su cantieri chiusi nel 2016;

1.549,37 dalla chiusura di partite ante 1999 sul Comune di Camaiore.

**Gli altri costi straordinari pari a euro 17.620,87** risultano così dettagliati : per euro 3.525,00 dalla corretta rilevazione dei debiti per i mutui costituiti per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata e dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo; per euro 4.413,33 dalla rilevazione di rettifica dei contributi INPDAP e INPS relativi all'anno 2015; per euro 8.243,23 per regolazione del premio assicurativo dell'anno 2015 sulla polizza infortuni cumulativa; per euro 1.439,31 dal pagamento degli arretrati 2015 su quanto dovuto come contribuzione sul fondo pensione PREVINDAI.

**A - B )** La differenza tra il valore ed i costi della produzione è così determinato in un importo positivo pari ad Euro 331.235,30 quale differenza tra euro 4.951.252,02 "Valore della produzione", ed Euro 4.620.016,72 "Costi della produzione".

### C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di **euro 17.796,94** così dettagliato:

| Descrizione   | Importo          |
|---|------------------|
| Interessi su depositi bancari                                 | 319,08           |
| Interessi su rate ammortamento cessione Alloggi (L.560-L.513) | 4.109,12         |
| Recupero interessi su rate mutui a carico G.S.                | 1.732,38         |
| Interessi su dilazione di pagamento                           | 11.636,36        |
| <b>Totale</b>   | <b>17.796,94</b> |

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di **euro 157.378,45** così dettagliato:

| Descrizione                                     | Importo           |
|---|-------------------|
| Interessi passivi su mutui                      | 151.399,96        |
| Interessi su rate ammort.cess.all.a favore G.S. | 5.841,50          |
| Interessi passivi su altri debiti               | 136,99            |
| <b>Totale</b>                                   | <b>157.378,45</b> |

Ai sensi dell'art. 96 comma 1 del T.U.I.R. gli interessi passivi ed oneri assimilati sono completamente deducibili fino alla concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L'eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica. Essendo nell'anno 2016 gli oneri finanziari superiori ai proventi, la differenza tra i due valori è stata soggetta al limite del 30% del R.O.L.

Sulla base del calcolo del R.O.L. (Valore della Produzione - Costi della Produzione al netto degli ammortamenti e canoni di leasing ), il limite del 30%, applicabile per la deducibilità degli oneri finanziari, è stato calcolato pari ad euro 201.478,80 ( R.O.L. pari a euro 671.595,99 ). Gli oneri finanziari da considerare nel limite del 30% sono pari ad euro 174.539,51 (Oneri finanziari - Proventi finanziari + euro 34.958,00 indeducibili nel 2015), inferiori al 30% del R.O.L.. Per tale motivo, gli oneri finanziari aumentati degli interessi passivi indeducibili nell'anno 2015 sono dedotti per intero nell'anno 2016.

**16) - 17) Per una differenza totale tra proventi e oneri finanziari di euro -139.581,51**

**TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE** positivo per **euro 191.653,79**

### Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito di esercizio sono state calcolate in **euro 153.988,83** e si riferiscono a:

- Ires (aliquota 27,5%)
- Irap (aliquota 3,90%+0,92%)

All'01/01/2016, come già specificato nella sezione crediti, è stata effettuata la corretta rilevazione contabile della fiscalità differita derivante dagli accantonamenti effettuati negli anni al fondo svalutazione crediti, al fondo rischi contenziosi nonché dalle varie poste rettificative delle imposte di esercizio.

Per quanto riguarda l'IRES di competenza dell'anno 2016, si è rilevato:

1. un costo pari ad euro 116.273,00, a cui vanno aggiunti l'importo di € 21.754,21 per l'Ires sulla quota di competenza dell'anno 2016 del contributo per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata di Pontetetto pari a euro 79.106,21; l'importo di € 9.613,45 per l'Ires sugli interessi passivi non dedotti nell'anno 2015; l'importo di euro 5.973,00 per Ires su compensi degli amministratori non dedotti nell'anno 2015; l'importo di euro 19.133,13 per Ires su utilizzo fondo rischi su crediti dell'anno 2016 eccedenti il fondo fiscalmente già affrancato ma per il quale sussistono i presupposti della deducibilità fiscale ( euro 69.575,75); l'importo di euro 2.240,83 per Ires sull'utilizzo del Fondo rischi contenziosi dell'anno 2016 .

2. un'imposta attiva per € 47.061,23 relativa a euro 3.693,15 per l'importo dell'Ires sul maggior ammortamento derivante dalla Rivalutazione degli immobili ex DL 185/08 a rettifica del costo di esercizio; relativa a euro 41.037,93 per l'Ires sull'accantonamento dell'anno 2016 a fondo rischi contenziosi ; relativa a euro 2.330,15 per l'Ires sul compenso non pagato degli amministratori nell'anno 2016 .

Per quanto riguarda l'IRAP di competenza dell'anno 2016, si è rilevato:

3. un costo di € 34.005,18, a cui va aggiunto l'importo di € 392,76 relativo all'IRAP derivante dall'utilizzo del fondo rischi contenziosi per € 8.148,50 effettuato nell'anno 2016 e già rilevato in via anticipata.
4. un'imposta attiva per € 8.889,50 relativa ad € 647,31 per l'importo dell'Irap sul maggior ammortamento derivante dalla Rivalutazione degli immobili ex DL 185/08 a rettifica del costo di esercizio e per € 8.242,19 per l'Irap sull'accantonamento a fondo rischi contenziosi dell'anno 2016 derivante dalla rilevazione delle imposte anticipate sull'accantonamento al fondo nell'anno 2016.

**Risultato dopo le imposte:**

**rilevato un UTILE DI ESERCIZIO per € 37.664,96**

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

#### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

L'ammontare dei compensi spettanti e corrisposti agli amministratori per l'anno 2016 è stato di euro 37.996,00 .

Per quanto concerne i componenti il collegio sindacale il compenso totale spettante è pari ad euro 18.720,00.

La società non ha concesso né agli amministratori né ai sindaci alcuna anticipazione, credito od impegno al 31.12.2016.

|          | Amministratori | Sindaci |
|----------|----------------|---------|
| Compensi | 37.996         | 18.720  |

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

Il compenso corrisposto al Collegio sindacale comprende anche l'attività di revisione legale.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale**

In conformità con quanto disposto dall'art. 2472, primo comma, n. 9) del codice civile si fa presente che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale della società.

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Le operazioni con parti correlate sono perfezionate alle condizioni previste dal Contratto di Servizio e per la parte relativa alla locazione di fondi di proprietà della Vostra società a normali condizioni di mercato.

### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi del n. 22-ter dell'art. 2427 c.c.

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

#### **a. Consegna ultimi alloggi “contratto di Quartiere Lucca”**

Intendo qui ricordare anche che in data 28 aprile 2017 con la consegna degli ultimi 36 alloggi di edilizia sovvenzionata (già ultimati a fine anno 2016) si sono chiusi i lavori del “Contratto di Quartiere Lucca – Pontetetto” .

Il finanziamento relativo al progetto del quartiere Giardino venne riconosciuto al Comune di Lucca nel 2005 a seguito della partecipazione al bando indetto dal Ministero Infrastrutture e trasporti chiamato “Contratto di Quartiere II” . Nel 2006 fu costituita la Lucca Holding Progetti Speciali e Risorse alla quale vennero attribuite le funzioni necessarie ad attuare il Piano di Recupero del Quartiere Giardino a Pontetetto. Gli interventi, con specifico riferimento a quelli portati avanti da ERP Lucca S.r.l. in prima persona e realizzati in anni precedenti sono stati:

- Demolizione di 4 fabbricati in piazza Umbrina Abbadessa per un totale di n.52 alloggi di sovvenzionata
- Costruzione di 9 edifici per un totale di 148 alloggi dei quali 56 destinati all'edilizia sovvezionata e 84 all'edilizia agevolata
- Realizzazione di 8 alloggi da dare in permuta ad altrettanti proprietari privati di alloggi abbattuti in piazza Umbrina Abbadessa

In tutto sono stati spesi 9.991.503 euro (di cui 1.700.000 dal Comune di Lucca e 450.000 dalla Regione Toscana) realizzando anche la sistemazione idraulica di alcuni canali, nuovi parcheggi, viabilità, sistemazioni a verde, attrezzature sportive e ricreative.

b. Pensionamento del Responsabile del settore Amministrativo e approvazione della nuova pianta organica dell'azienda

In data 31 dicembre 2016 è avvenuto il pensionamento del rag. Fabio Colombini, Responsabile del settore Amministrativo e in data 2 marzo 2017 con determina n.21 dell'Amministratore Unico è stata approvata la nuova pianta organica dell'azienda ERP Lucca S.r.l. nella quale sono state attribuite nuove funzioni al dott. Marco Lazzari e ripartita l'organizzazione degli uffici in tre Aree gestionali facenti capo

1. all' Ing. Lorenza Cardone - Area affari generali e patrimonio
2. all'Ing. Giovanni Aromolo - Area tecnica – servizi generali
3. al dott. Marco Lazzari - Area amministrativa

c. Rimborso assicurativo

Nel corso del 2017 si è conclusa l'attività volta al recupero dall'assicurazione (stipulata ai sensi dell'art. 15 del Contratto di Servizio) dei danni provocati dal fortunale che in data 5 marzo 2015 aveva investito la Versilia . L'attività di ERP Lucca, portata avanti in accordo e con l'ausilio di MARSH Risk Consulting si è conclusa positivamente con la quantificazione definitiva del danno da rimborsare e incasso dello stesso nel maggio 2017 per un importo di euro 640.000,00 .

d. Infine segnalato come fatti di rilievo intervenuti nel 2017:

- L'avvio dei lavori relativi alla misura E di Capannori per la realizzazione di n.6 alloggi in cohousing
- L'appalto di tutti i lavori relativi alla DGRT 1217/2014 con 10 interventi conclusi e uno in fase di ultimazione (Pontetto - Steccone)
- L'avvio delle attività connesse alla raccolta biennale dei redditi degli assegnatari ai sensi dell'art. 28 della LR 96/96 . In abbinamento alla raccolta redditi da quest'anno ERP Lucca S.r.l. effettuerà anche a) una verifica sulle proprietà possedute in Italia o all'estero, b) una verifica sul superamento dei valori ISEE stabiliti per la permanenza e c) una verifica sui beni mobili registrati sulla base della nuova disciplina introdotta con la LR 41/15

## **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

La società, al 31.12.2016, non ha strumenti finanziari derivati.

## **Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento**

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società ed enti.

### **Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 co. 4 del D.Lgs. n.175/2016**

Premesso che la Vostra società non rientra tra i soggetti obbligati a predisporre la Relazione sul governo societario ai sensi dell'art.6 comma 4 del D.Lgs 175/2016 in quanto società non soggetta a controllo, come previsto dall'art.2359 del codice civile richiamato all'art.2 comma 1 dello stesso D.Lgs 175/2016, al solo fine di fornire uno strumento capace di dare informazioni supplementari ai soci chiamati ad approvare il Bilancio al 31.12.2016, di seguito di seguito si rimette una breve relazione sul governo societario.

L'art.6, comma 2 e 4 del Dlgs. 175/2016, dispone che "Le società a controllo pubblico predispongono specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informano l'assemblea nell'ambito della relazione sul governo societario che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio". La presente relazione viene predisposta per la prima volta con riferimento al bilancio di esercizio 2016 in quanto introdotta dal D. Lgs. n.175 del 19 agosto 2016 in vigore dal 23 settembre 2016. Scopo della presente relazione, in

sostanza, è quello di fornire informazioni ed indicatori volti a valutare potenziali rischi patrimoniali, finanziari ed economici a danno degli enti soci della società, nonché di favorire la trasparenza dei meccanismi di raccolta e gestione delle informazioni necessarie al monitoraggio nei confronti dei comuni. Tali obblighi di informativa sono posti a carico dell'organo di amministrazione e di quello di controllo.

I dati di seguito riportati verranno infatti implementati nel corso del 2017 al fine di creare, tenuto conto anche di quanto previsto dall'art.147 del D.Lgs.n.267/2000 (Tuel), un cruscotto di indicatori utili per valutare il rischio aziendale ed allo stesso tempo utili ai fini dell'esercizio del controllo analogo da parte degli enti soci.

Si segnala che a livello nazionale non sono state emanate istruzioni in merito alla definizione degli indicatori da prendere ad esame per l'analisi del rischio aziendale. Pur in assenza di specifiche disposizioni a livello nazionale si forniscono comunque una serie di parametri che ad avviso della società devono essere presi in esame per dare concreta attuazione alle disposizioni legislative.

Riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio di liquidità crescente. Si precisa che ai fini della presente riclassificazione i risconti passivi relativi ai contributi ricevuti per la realizzazione degli investimenti sono stati dedotti direttamente dalle immobilizzazioni materiali.

| STATO PATRIMONIALE            | 31/12/2016           |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>ATTIVO FISSO</b>           | <b>9.140.691,28</b>  |
| Immob. Immateriali            | 731.657,85           |
| Immob. Materiale              | 7.966.364,93         |
| Immob. Finanziarie            | 442.668,50           |
| <b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>      | <b>14.529.262,80</b> |
| Magazzino                     | 737.734,97           |
| Crediti entro 12 mesi         | 5.083.687,91         |
| Crediti oltre 12 mesi         | 4.949.965,39         |
| Liquidità                     | 3.757.874,53         |
| <b>TOTALE IMPIEGHI</b>        | <b>23.669.954,08</b> |
| <br>                          |                      |
| <b>MEZZI PROPRI</b>           | <b>5.988.191,27</b>  |
| Capitale Sociale              | 2.010.000,00         |
| Riserva legale                | 10.680,26            |
| Riserve statutarie            | 202.924,96           |
| Altre Riserve                 | 3.726.921,09         |
| Risultato d'esercizio         | 37.664,96            |
| <b>PASSIVITA' CONSOLIDATE</b> | <b>5.380.009,23</b>  |
| <b>PASSIVITA' CORRENTI</b>    | <b>12.301.753,58</b> |
| <b>TOTALE FONTI</b>           | <b>23.669.954,08</b> |

#### Gestione operativa della società positiva per tre anni consecutivi

(differenza tra valori e costi della produzione)

| DIFFERENZA TRA VALORE<br>COSTI DELLA PRODUZIONE | 2014    | 2015    | 2016    |
|---|---------|---------|---------|
|   | 136.349 | 330.540 | 331.235 |

La differenza tra i valori e i costi della produzione nell'ultimo triennio risulta sempre positiva.

Negli ultimi tre anni la società ha sempre chiuso in utile.

La relazione del Collegio Sindacale negli anni precedenti non ha evidenziato criticità che possano compromettere la continuità aziendale.

|  |                    |            |               |
|--|--------------------|------------|---------------|
| <b>Indice liquidità corrente<br/>(current ratio)</b> | Attività correnti  | 14.968.348 | = <b>1,22</b> |
|  | Passività correnti | 12.301.754 |               |

Un indice di liquidità corrente compreso tra 1 e 1,5 indica una situazione di liquidità da tenere sotto controllo. L'impresa dovrebbe essere in grado di far fronte alle uscite future, derivati dall'estinzione delle passività a breve, con le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti. Tuttavia poiché le attività correnti (rimanenze) sono rappresentate da immobili la cui realizzazione e vendita non sconta il normale ciclo dei beni mobili, la società potrebbe trovarsi, in corso d'anno, in crisi di liquidità.

|   |                              |            |               |
|---|------------------------------|------------|---------------|
| <b>Indice secco liquidità (quick ratio)</b> | Disponibilità liquide+ diff. | 9.280.648  | = <b>0,75</b> |
|   | Passività correnti           | 12.301.754 |               |

Quanto anticipato sopra viene confermato con il quick ratio che nel caso in cui assuma un valore tra 0,5 ed 1 indica una situazione di equilibrio finanziario nel breve termine. Il quick ratio prende in considerazione l'attivo circolante al netto del magazzino pertanto sta ad indicare la capacità della azienda di far fronte agli impegni finanziari nel brevissimo periodo.

#### INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA

**Margine di struttura** = Mezzi propri (capitale netto)–Immobilizzazioni= -2.713.414

Un margine di struttura negativo sta ad indicare che la società finanzia solo in parte le immobilizzazioni con risorse proprie ricorrendo anche a risorse di terzi per l'importo evidenziato.

Nello specifico andando ad approfondire il suddetto margine calcolato come:

Mezzi propri (capitale netto + debito med/lungo termine) – immobilizzazioni = 2.666.595

Si evidenzia invece una situazione positiva dove le passività a lungo termine ed il capitale proprio finanziano interamente l'attivo immobilizzato e vanno a finanziare in parte anche l'attivo circolante. Peraltro essendo il magazzino pari ad Euro 737.735 emerge che le passività consolidate vanno a finanziare oltre all'intero magazzino anche parte delle attività differite.

Tale situazione può essere analizzata anche in forma di quoziente:

#### Indice struttura finanziaria

Patrimonio + Debiti medio /lungo termine = 1,31

Immobilizzazioni

#### Peso degli oneri finanziari

Oneri finanziari = 3%

Ricavi

Il costo del ricorso al capitale di terzi incide sui ricavi ordinari per il 3%

Tale incidenza dimostra come la gran parte dei debiti sia non produttiva di oneri finanziari. Tale situazione è confermata anche dal tasso medio degli oneri finanziari sull'indebitamento:

TF = Oneri finanziari = 0,89%

Passività Corr + Consolidate

Valutazione dell'opportunità di integrare gli strumenti di governo societario (art. 6 cc. 3, 4 e 5 del Dlgs 175/2016)

Si indicano di seguito le risultanze della valutazione effettuata:

|    | Oggetto della valutazione   | Risultanza della valutazione   |
|----|---|--|
| a) | Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;                  | Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta            |
| b) | Un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e | Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta |



|    |   |   |
|----|---|---|
|    | trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;   |   |
| c) | Codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società; | La società ha adottato il modello di organizzazione ex d.lgs. n. 231/2001 ed un codice etico. E' stato nominato l'Organo di Vigilanza, composto da un professionista esterno. |
| d) | Programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.  | Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta  |

### **Omissione Relazione Sulla Gestione**

Con riferimento alle azioni proprie ed alle azioni o quote delle società controllanti si fa presente quanto segue:

- a) la Vostra società possiede azioni proprie in portafoglio;
- b) la Vostra società non detiene né quote né azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;
- c) la Vostra società non ha né acquistato, né alienato azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

In considerazione delle informazioni fornite in relazione alle azioni proprie e delle società controllanti, si rileva che la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile.

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di € 37.664,96 l'Amministratore Unico propone di destinare euro 1.883,25 a riserva legale e la restante parte pari a euro 35.781,71 a riserva statutaria.

### **Conclusioni**

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2016 e la proposta di destinazione dell'utile come sopra indicato.

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche o annotazioni integrative al bilancio.

Si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.

L'Amministratore Unico di ERP Lucca S.r.l.  
(Dott. Andrea Bertoncini)