

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

Sede in: PIAZZA DELLA CONCORDIA 15, 55100 LUCCA (LU)

Codice fiscale: 92033160463

Numero REA: LU 182547

Partita IVA: 01940120460

Capitale sociale: Euro 2.010.000 i.v.

Forma giuridica: SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Settore 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

Bilancio al 31/12/2017

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato patrimoniale

	al 31/12/2017	al 31/12/2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	707.321	731.658
II - Immobilizzazioni materiali	10.079.048	10.365.920
III - Immobilizzazioni finanziarie	3.583	3.583
Totale immobilizzazioni (B)	10.789.952	11.101.161
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	746.522	737.735
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.177.634	5.061.933
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.613.898	4.070.622
imposte anticipate	268.878	901.098
Totale crediti	10.060.410	10.033.653
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide	4.161.256	3.757.875
Totale attivo circolante (C)	14.968.188	14.529.263
D) Ratei e risconti	501.111	439.086
Totale attivo	26.259.251	26.069.510
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.010.000	2.010.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	375.910	375.910
IV - Riserva legale	12.564	10.680
V - Riserve statutarie	223.740	202.925
VI - Altre riserve	2.906.070	2.906.071
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	444.941
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	37.071	37.665
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	5.565.355	5.988.192
B) Fondi per rischi e oneri	721.898	891.691
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	647.816	590.160
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.499.841	12.301.754
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.503.892	3.898.158
Totale debiti	17.003.733	16.199.912
E) Ratei e risconti	2.320.449	2.399.555
Totale passivo	26.259.251	26.069.510

Conto economico

	al 31/12/2017	al 31/12/2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.460.878	4.908.560
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	8.342	-564.731
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	8.342	-564.731
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	98.517	190.558
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	79.106	-
altri	417.633	416.865
Totale altri ricavi e proventi	496.739	416.865
Totale valore della produzione	6.064.476	4.951.252
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.067	12.169
7) per servizi	3.375.959	2.049.779
8) per godimento di beni di terzi	5.023	4.858

9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.633.485	1.633.929
b) oneri sociali	-	-
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	-	-
c) trattamento di fine rapporto	-	-
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	-	-
Totale costi per il personale	1.633.485	1.633.929
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	384.449	340.361
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.973	32.425
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	352.476	307.936
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	30.300	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	414.749	340.361
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-445	-338
12) accantonamenti per rischi	26.702	170.991
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	395.087	408.267
Totale costi della produzione	5.860.627	4.620.016
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	203.849	331.236
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	14.412	17.797
Totale proventi diversi dai precedenti	14.412	17.797
Totale altri proventi finanziari	14.412	17.797
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	146.314	157.379
Totale interessi e altri oneri finanziari	146.314	157.379
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-131.902	-139.582
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-

Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	71.947	191.654
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.116	150.278
imposte relative a esercizi precedenti	3.385	554
imposte differite e anticipate	-13.625	3.157
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	34.876	153.989
21) Utile (perdita) dell'esercizio	37.071	37.665

Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2017

Nota integrativa abbreviata, attivo

Nota integrativa, parte iniziale

Signori soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 (gestione dal 01/01/2017 al 31/12/2017) che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 37.071,20 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP) per euro 34.876,09.

Il carico fiscale è stato determinato applicando un'aliquota IRES ridotta del 50% e pari al 12%. Quanto sopra per effetto della Legge n.208 del 28 dicembre 2015, "Legge di stabilità 2016" che al comma 89 dell'art.1 ha previsto l'ampliamento, con decorrenza dall'esercizio 2016, delle agevolazioni previste dall'art.6 del D.p.r. 601/73 (dimezzamento dell'aliquota ordinaria IRES) anche agli enti aventi le stesse finalità sociali degli IACP, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "house providing".

Il suddetto bilancio è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli art.2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

Ciò premesso passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa:

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.(art.1 secondo comma)

“La società riconosce la funzione sociale dell’edilizia residenziale pubblica senza fini di speculazione privata e quale strumento essenziale di solidarietà economica per sovvenire il bisogno abitativo dei soggetti disagiati e opera nel rispetto di questi principi”.(art.5 punto 9)

La Convenzione di Servizio, rinnovata fino al 31 dicembre 2013 con atto rep. n.75102 del 29 febbraio 2012 a rogito del notaio Losito di Lucca è stata successivamente rinnovata fino al 31 dicembre 2016 data ultima di scadenza. Successivamente si è proceduto in regime di “prorogatio” ai sensi dell’art.17 della convenzione stessa ma si segnala che l’assemblea del LODE lucchese riunitasi in più riprese abbia infine trovato un accordo per il rinnovo in data 21.09.2017 con delibera n.7/2017 ed il nuovo testo deliberato entrerà a breve in vigore una volta ultimato l’iter di sottoscrizione da parte di tutti i Comuni coinvolti. In base alla nuova e alla vecchia Convenzione Spetta al Soggetto Gestore :

- la gestione in nome e per conto dei Comuni dell’emissione e della riscossione dei bollettini di affitto;
- 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 gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria, (lettere b), c) e d) dell’art.3 del DPR 380/2001) finanziati con Fondi regionali o di qualsiasi altra natura. A questo riguardo è opportuno evidenziare che con delibera LODE n.6 del 28 marzo 2018 è stata data una nuova lettura della Convenzione di Servizio in base alla quale il soggetto Gestore non può spendere il nome dei singoli Comuni interessati se non quando questo potere (procura) sia espressamente attribuito o quando la convenzione lo preveda in maniera inequivocabile. In questo senso è quindi superata la delibera n.19 del 2015. Questa nuova lettura ha effetti non di poco conto a livello di fatturazione e di rendicontazione ai Comuni dei lavori effettuati e sarà oggetto a breve di specifiche ulteriori comunicazioni agli Enti interessati.

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 che in data 21 settembre 2017 è stato oggetto di revisione da parte dei soci rendendolo conforme alle previsioni del D.Lgs.175/2016 e s.m.i. e caratterizzando ERP Lucca S.r.l. quale società “in house” dei Comuni riuniti nel LODE Lucchese . In particolare si evidenzia che:

- all’art.4 ultimo comma viene previsto che in ogni caso le attività dovranno essere svolte in modo prevalente in favore dei soci, e comunque in modo strettamente strumentale al perseguimento degli interessi dei medesimi.
- all’art.6 primo e secondo comma è previsto che il capitale sociale è riservato ai Comuni del LODE lucchese

- all'art.16 viene disciplinato l'esercizio di un "controllo analogo congiunto" attraverso uno specifico comitato composto da otto membri rappresentativi di tutti i Comuni del LODE lucchese che possono così esercitare sulla società un controllo analogo a quello esercitato sui propri uffici. A questo proposito si evidenzia che con delibera LODE n.5 del 28 marzo 2018 si è provveduto alla nomina di tutti i componenti del suddetto organo di controllo analogo congiunto che diverrà operativo a breve.

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'art. 2423, comma 1, del c.c. .

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 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, codice civile 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 CEE;

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:

- 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.

Conti d'ordine

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 :

- 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 31.12.17:
 1. Le poste relative all'emissione e riscossione dei bollettini di affitto per euro 5.326.777,22
 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 per euro 50.239,08
- 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.per euro 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 euro 20.046,52
- 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 31.12.17 erano riferibili al Comune di Viareggio euro 344.172,68 e Montecarlo euro 1.049,89 per un totale di euro 345.222,57

Attività svolta – Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio -**a. 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

b. Appalto di tutti i Servizi assicurativi di ERP Lucca Srl

Affidamento di tutti i Servizi assicurativi di ERP Lucca S.r.l. tramite l'avvio di una procedura aperta posta in essere ai sensi dell'art.95 comma 2 del D:lgs. 50/2016 e avvalendosi della consulenza del Broker Marsh Spa individuato con determina n.96 del 25/10/17. La procedura, con soglia di rilevanza Comunitaria, prevedeva un importo a base d'asta su tutto il periodo considerato , tre anni con un rinnovo e possibilità di proroga tecnica di sei mesi, di oltre un milione di euro e si è conclusa positivamente nell'esercizio come indicato nella determina del RUP n.358 del 14/12/17 e successive n.362 e n.363 del 20/12/2017 con l'appalto di tutti i servizi.

c. Raccolta redditi

Nel corso dell'esercizio si sono concluse le attività connesse alla raccolta biennale dei redditi degli assegnatari ai sensi dell'art.28 della Legge regionale n.96/96 e con il mese di gennaio 2018 sono stati di conseguenza ricalcolati tutti i canoni di locazione in base ai suddetti redditi aggiornati. Il canone medio è passato da euro 89,24 (valore 2017) ad euro 92,35 tornando quindi su un valore di poco inferiore a quello dell'anno 2016 .

d. Realizzazione di un intervento di ammodernamento della sede sociale

Nel corso del 2017 sono stati realizzati e ultimati alcuni lavori di manutenzione della sede sociale che hanno interessato in particolare l'ufficio tecnico con l'installazione di nuovo mobilio e pareti divisorie degli uffici e la creazione di uno spazio ristrutturato e da destinare a sala riunioni e ufficio dell'Amministratore Unico.

e. Avvio dei lavori relativi alla misura E di Capannori

Attivato il finanziamento relativo al Bando della Regione Toscana per la “misura E” – Progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea” per la realizzazione di n.6 alloggi a Capannori in località Castelvecchio di Compito per un importo di euro 1.133.000,00 incassato per il 25% all’inizio dei lavori a fine 2017 secondo i criteri previsti nel decreto GRT n.632 del 29 luglio 2013 e n.6510 del 15 dicembre 2015 .

f. Vendite alloggi sovvenzionata

Nel corso dell’esercizio sono stati venduti ai sensi della LR 5 del 2014 n.6 alloggi con pagamento rateale e n.1 con pagamento in un’unica soluzione per un valore totale di vendita pari ad euro 415.013,80 e ai sensi della L.560/93 n.5 alloggi tutti con pagamento rateale per un valore totale di vendita pari ad euro 151.840,00. L’incassato totale dalle vendite registrato nell’anno e da riversare alla Gestione Speciale è stato pari ad euro 242.982,84

g. Atto ricognitivo di permuta con il Comune di Lucca e cessione mediante datio in solutum

Nel corso del 2017 si è perfezionato l’atto con il Comune di Lucca, atto rep.79957 del 17.05.17 a rogito notaio Losito in Lucca, in base al quale sono stati ceduti ad ERP Lucca S.r.l. sei alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà comunale posti in via Delle gardenie n.170/F come a suo tempo concordato per compensare quelli di edilizia convenzionata messi a disposizione da parte di ERP Lucca S.r.l. per sopperire alle necessità dei proprietari privati di alloggi che erano stati demoliti nello stesso quartiere nell’ambito di un intervento di sovvenzionata. Gli alloggi trasferiti in proprietà per un valore di euro 825.918,00 euro sono stati poi oggetto di una specifica perizia per essere valorizzati ad un prezzo in linea con il valore di mercato (in prospettiva di una loro cessione) e pari a complessivi euro 743.280,00 . La differenza di valore è stata comunque oggetto di una ripresa fiscale in aumento.

h. Alloggi di risulta

Nel corso dell’esercizio sono stati ultimati e consegnati ai vari Comuni proprietari n.147 alloggi di risulta mentre sono stati ultimati ma non ancora consegnati alla fine dell’esercizio n.18 ulteriori alloggi di risulta.

i. Sfratti e morosità

Possiamo rilevare che la morosità si mantiene 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 2017 sono stati eseguiti. n.5 sfratti su alloggi di edilizia sovvenzionata, 3 su alloggi di agevolata, 3 con provvedimento di urgenza ex art.700 del c.p.c. ed eseguita da parte dei Comuni di n.1 ordinanza di sgombero nei confronti di occupanti senza titolo. Quanto sopra a conferma dell'intenzione di voler proseguire con un'efficace azione di contrasto della morosità.

In relazione agli alloggi di edilizia sovvenzionata si segnala che nel corso dell'esercizio sono state sottoscritte n.284 nuovi accordi di rateizzazione direttamente con ERP Lucca S.r.l. con un recupero di euro 78.305,53 e n.23 attraverso proposte di transazione avanzate dai nostri legali con un recupero di euro 42.355,45 . Le nuove rateizzazioni sottoscritte per morosità legate ad alloggi di agevolata e fondi commerciali sono state pari a n.41 con un recupero di euro 28.355,29 e le transazioni tramite legali n.21 con un recupero di euro 13.543,84.

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 paramtrate, per durata e acconto necessario per la sottoscrizione, in base alle fasce di reddito di appartenenza).

j. Attivazione procedura SEPA per l'addebito diretto dei bollettini

Ne corso dell'esercizio è stata attivata la procedura SEPA ex RID per consentire il pagamento con addebito diretto sul proprio conto corrente bancario agli assegnatari che ne faranno richiesta . Al momento hanno aderito circa il 10% degli interessati. Per agevolare tale modalità di pagamento e dare maggiori garanzie sul recupero del pregresso l'assemblea del LODE lucchese con delibera n.10/2017 ha concesso una riduzione nel calcolo dell'acconto in caso di rateizzazione del debito per morosità a coloro che aderiranno alla procedura SEPA.

k. Super ammortamento

L'azienda ha usufruito dell'agevolazione concessa dalla Legge di bilancio 2017 che ha prorogato la maggiorazione percentuale del 40% del costo fiscalmente riconosciuto dei beni strumentali acquistati nell'esercizio, cosiddetto "super ammortamento". La suddetta agevolazione ha consentito di imputare quote più alte di ammortamenti a livello fiscale con conseguente risparmio di imposte sia nell'esercizio 2017 (per euro 4.304,25) che per quelli a venire fino al termine del processo di ammortamento.

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. L'Amministratore Unico con determinazione n.36 del 19 aprile 2018, causa i ritardi correlati soprattutto alla modifica del software gestionale per la tenuta della contabilità aziendale si è avvalso della facoltà del termine lungo per l'approvazione del Bilancio di esercizio al 31.12.17 .

2. Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati/utilizzati per la redazione del bilancio, di seguito illustrati nelle singole voci, corrispondono 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 2017 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):

Per i fabbricati il 3%, per i macchinari generici il 10%, per i mobili per ufficio e macchine da ufficio ordinarie il 12%, per le macchine da ufficio elettroniche il 20%, per le attrezzature varie il 15% e per gli autoveicoli il 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.

Le rimanenze dei beni merce sono state valutate al costo di acquisto e, se minore, al valore di mercato.

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 2017.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	826.706	10.959.918	3.583	11.790.207
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	95.048	593.998		689.046
Valore di bilancio	731.658	10.365.920	3.583	11.101.161
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	7.636	143.490		151.125
Riclassifiche (del valore di bilancio)		77.885		
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				18.623
Ammortamento	31.973	352.476		384.449

dell'esercizio				
Altre variazioni				77.885
Totale variazioni	-24.337	-131.101		-329.832
Valore di fine esercizio				
Costo	834.342	11.025.522	3.583	11.863.447
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	127.021	946.474		1.073.495
Valore di bilancio	707.321	10.079.048	3.583	10.789.952

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 .

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
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
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	7.636		7.636
Ammortamento dell'esercizio	5.051	26.922	31.973
Totale variazioni	2.585	-26.922	-24.337
Valore di fine esercizio			
Costo	26.336	808.006	834.342
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.768	107.253	127.021
Valore di bilancio	6.568	700.753	707.321

Immobilizzazioni materiali

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2017, è di **euro 10.079.047,85**

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a correggere il valore imputato alle aree per i due interventi di Pontetetto realizzati nell'ambito del cosiddetto "contratto di Quartiere II" e individuati come 50 alloggi di edilizia agevolata e 36 di edilizia convenzionata, originariamente quantificato nel 20% del costo di costruzione dei fabbricati, in armonia con la legislazione fiscale, con il valore riportato nell'atto di permuta del 21 maggio 2008 repertorio n.70926 a rogito del notaio Losito di Lucca.

Il valore delle aree relative agli alloggi di edilizia agevolata passa così da euro 838.409,66 ad euro 241.854,55 mentre il valore delle aree relative agli alloggi di convenzionata passa da euro 504.379,82 ad euro 171.105,45 .

Il minor valore attribuito alle aree ha comportato la rilevazione di maggiori ammortamenti non rilevati negli anni precedenti, dal 2012 al 2016 per euro 77.885,00.

L'errore contabile appena indicato è stato valutato come non significativo secondo i parametri suggeriti nell'ISA guide dell' IFAC e pertanto portato a costo nell'esercizio 2017 registrando i suddetti ammortamenti tra le sopravvenienze passive, indeducibili fiscalmente. Si veda a questo proposito anche quanto indicato a commento delle imposte dell'esercizio ovvero in merito alla dichiarazione integrativa presentata nel 2018 per adeguare la tassazione IRES con l'aliquota ridotta e con la revisione delle riprese fiscali relative alle varie poste di bilancio riferite ai 50 alloggi di agevolata a Pontetetto che ha dato luogo alla rilevazione di un credito di imposta per euro 23.966,00 registrato direttamente a storno delle imposte di competenza .

Nel corso dell'esercizio è stata incassata la terza ed ultima tranche del contributo sulla realizzazione dei 50 alloggi di edilizia agevolata destinati all'affitto rientranti nel progetto "Contratto di Quartiere II" in Località Pontetetto. Il suddetto contributo non è stato assoggettato a tassazione ai sensi dell'art.88 del TUIR .e delle modifiche allo stesso introdotte con la Legge n.208 del 28 dicembre 2015 "Legge di stabilità 2016". Conseguentemente è stato pure stornato il credito per imposte anticipate a suo tempo rilevato in relazione alla prima e seconda tranche con corrispondente riduzione del patrimonio netto per euro 376.545,49 mediante la variazione della composizione del patrimonio netto in attuazione di quanto previsto dall'OIC n.29 .

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	10.906.024	1.950	51.944	10.959.918
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	571.742	520	21.736	593.998
Valore di bilancio	10.334.282	1.430	30.208	10.365.920
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	98.517	1.136	43.837	143.490
Riclassifiche (del valore di bilancio)	77.885			77.885
Ammortamento dell'esercizio	334.622	345	17.509	352.476
Totale variazioni	-158.220	791	26.328	-131.101
Valore di fine esercizio				
Costo	10.926.655	3.086	95.781	11.025.522
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	906.364	865	39.245	946.474
Valore di bilancio	10.020.291	2.221	56.536	10.079.048

III) 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:

- l. 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.
- m. 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 .
- n. 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
- o. 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.
- p. 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.
- q. per euro 184,41 a favore di Geal s.p.a per deposito cauzionale sul cantiere di Montuolo 20 alloggi edilizia agevolata

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	3.583	3.583	3.583
Totale crediti immobilizzati	3.583	3.583	3.583

Attivo circolante

I) Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 746.521,65** così dettagliato:

- A) Materiale di consumo pari ad euro 3.241,65
- B) Rimanenze per beni immobili destinati alla vendita per euro 743.280,00

Il materiale di consumo è costituito principalmente da materiale di cancelleria e stampati ed ha subito un incremento rispetto al valore iniziale al 31/12/16 pari ad euro 2.796,86 .

Il saldo degli "Immobili destinati alla vendita" è costituito dal valore dei sei alloggi ricevuti dal Comune di Lucca in contropartita dei cinque di edilizia convenzionata che ERP Lucca aveva messo a suo tempo a disposizione affinché il Comune potesse procedere con la permuta nei confronti di altrettanti proprietari privati (come risultante da atto rep.79957 del 17.05.17 a rogito notaio Losito in Lucca tra ERP Lucca S.r.l.,

Comune e proprietari privati) precedentemente residenti in piazza Umbrina Abbadessa in alloggi poi demoliti, come da accordi stesi in sede di redazione del progetto "Contratto di Quartiere".

Il valore al 31/12/2017 dei suddetti sei alloggi è stato rettificato a seguito di una specifica perizia commissionata per poter opportunamente valutare i suddetti immobili in previsione anche della loro eventuale vendita nel breve termine.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

II) Crediti

Il valore dei crediti, al netto del fondo svalutazione pari ad euro 1.564.899,11, è di **euro 10.060.409,84**

Il valore è pressoché invariato rispetto al valore ad inizio esercizio e pari ad **euro 10.033.653,30**:

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..

L'importo suddetto comprende :

- Crediti v/assegnatari per euro 124.923,23 corrisponde al credito per morosità ex ATER e nei confronti di conduttori di alloggi e fondi di proprietà ERP Lucca S.r.l.
- Crediti per competenze tecniche da riscuotere dalla Regione per euro 829.708,30 . Il credito si riferisce al compenso per progettazione e direzione lavori maturato da ERP Lucca S.r.l. su vari interventi e che sarà liquidato al momento dell'accettazione da parte della Regione del quadro tecnico economico finale . La percentuale del compenso in generale è stabilita in misura pari al 14% sulle nuove costruzioni e del 18% sulle manutenzioni straordinarie.
- Crediti verso cessionari per euro 34.026,41
- Crediti verso Enti previdenziali e tributari per euro 493.259,66
- Crediti verso clienti per euro 1.468.511,30 di cui 1.353.305,89 per fatture da emettere nei confronti dei Comuni LODE
- Crediti verso Comuni Lode per euro 3.620.890,87
- Crediti verso Comuni LODE per maggiori incassi di affitti che hanno determinato un saldo attivo a loro favore per euro 790.700,51. Il suddetto credito trova una corrispondenza con un conto di debito per spese future rilevato tra gli altri debiti e rende evidenza del fatto che le somme in questione risulteranno necessariamente vincolate e da destinare ai sensi dell'art.23 della LRT 96/96 ad interventi di "riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso",
- Crediti verso altri per euro 2.698.389,56 che comprende principalmente euro 1.060.603,00 per anticipazioni in relazione ad alloggi di risulta realizzati ai sensi del.947 lotto 1 , euro 834.105,83 per

anticipazioni in relazione a nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie con vari finanziamenti regionali, euro 567.393,25 per residuo da corrispondere da parte di acquirenti di alloggi e fondi di proprietà ERP Lucca S.r.l. con patto di futura vendita ed euro 250.605,84 in relazione ad un credito sul cantiere 25 all. Migliarina a Viareggio .

Fondo svalutazione crediti

Il valore del fondo al 31/12/2017 è pari ad euro 1.564.899,11

Si compone di una parte fiscalmente rilevante pari ad euro 30.300,00 pari alla quota deducibile accantonata nel corso dell'esercizio ed entro lo 0,50% del valore nominale dei crediti di natura commerciale. Nell'esercizio 2016 infatti tale quota era stata completamente azzerata a seguito di svalutazioni effettuate. La parte del fondo non fiscalmente rilevante è pari ad euro 1.534.599,11 .

L'imputazione del fondo è riferita per euro 321.020,68 ai crediti verso assegnatari, per euro 943.509,62 ai crediti verso clienti compresi i Comuni LODE e per euro 300.368,81 agli altri crediti .

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Analisi delle variazioni e della 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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	974.909	493.602	1.468.511	1.468.511	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	113.491	110.891	224.382	224.382	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	901.098	-632.220	268.878		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.044.155	54.484	8.098.639	5.484.741	2.613.898
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.033.653	26.757	10.060.410	7.177.634	2.613.898

III) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide risultano pari ad **euro 4.161.255,62** e comprendono la cassa economale con un saldo di fine esercizio di euro 226,46 e i vari depositi bancari e postali.

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 9, del codice civile si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati. Nello specifico si rileva che la società opera in qualità di agente contabile per i Comuni appartenenti al LODE lucchese in virtù del Contratto di servizio sottoscritto e che attiene sia all'incasso dei canoni di locazione degli alloggi di ERP che ad altri introiti connessi alle varie attività svolte ed ivi indicate.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo dei risconti attivi a fine esercizio è di **euro 501.111,26** e comprende principalmente gli interessi passivi sospesi relativi al mutuo contratto per la realizzazione di 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto per euro 267.817,09 e quelli relativi al mutuo contratto per la realizzazione di 20 alloggi di agevolata a Montuolo per euro 220.647,57 .

Gli interessi passivi sono stati sospesi per l'intero importo pagato dalla data di contrazione del mutuo fino alla data di entrata a reddito degli alloggi stessi (anno 2014) e, per gli anni successivi, per un importo pari alla differenza tra gli interessi pagati annualmente e gli interessi totali di competenza determinati rapportando il monte interessi agli anni di durata della concessione, nel caso dei 20 alloggi di Montuolo, e di durata dell'ammortamento, per i 50 di Pontetetto .

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è modificato nel corso dell'esercizio per effetto delle seguenti variazioni in aumento :

- r. per euro 1.884,00 per destinazione a riserva legale del 5% dell'utile di esercizio 2016 pari ad euro 37.664,96
- s. per euro 35.782,00 per destinazione a riserva statutaria dell'utile 2016 al netto della quota legale

ed in diminuzione per complessivi euro 464.825,00 pari alla somma di euro 444.941,00 variazione di "utili portati a nuovo" ed euro 14.968,58 della "riserva statutaria": La variazione è composta da :

- a. Rettifica in diminuzione delle imposte anticipate relative alla prima e seconda tranche del contributo regionale su 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto in ottemperanza all'OIC 29 . I contributi suddetti risultano essere del tutto detassati per effetto delle L.208/2015 comma 90 dell'art.1 Legge di stabilità 2016 che ha modificato l'art.88 comma 3 lettera b) del TUIR DPR 917/86 con decorrenza dall'esercizio 2016. La variazione in diminuzione relativa è pari ad euro 376.545,49
- b. Rettifica sempre in diminuzione delle imposte anticipate relative al fondo rischi su crediti e contenzioso imprese per effetto dell'applicazione dell'aliquota IRES ridotta del 50% disposta con la L.208/2015 comma 89 dell'art.1 "Legge di stabilità 2016 che ha esteso le agevolazioni di cui al DPR 601/73 art.6 . La rettifica è risultata pari ad euro 245.571,15 .
- c. Rettifica in aumento per euro 162.209,48 per adeguamento del fondo imposte differite, rilevato in corrispondenza della rivalutazione degli immobili effettuata a suo tempo ex D.L. 185/2008, al minor importo dell'aliquota IRES passata dal 24% al 12% .

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	2.010.000				2.010.000
Riserve di rivalutazione	375.910				375.910
Riserva legale	10.680	1.884			12.564
Riserve statutarie	202.925	35.782	-14.967		223.740
Varie altre riserve	2.906.071		-1		2.906.070
Totale altre riserve	2.906.071		-1		2.906.070

Utili (perdite) portati a nuovo	444.941		-444.941		
Utile (perdita) dell'esercizio	37.665		-37.665	37.071	37.071
Totale patrimonio netto	5.988.192	37.666	-497.574	37.071	5.565.355

Dettaglio delle varie altre riserve

	Descrizione	Importo
	Conferimento LODE	2.906.070
Totale		2.906.070

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	2.010.000	capitale	B
Riserve di rivalutazione	375.910	capitale	B
Riserva legale	12.564	utili	B
Riserve statutarie	223.740	utili	A-B
Altre riserve			
Varie altre riserve	2.906.070	capitale	A-B
Totale altre riserve	2.906.070		
Totale	5.528.284		

Legenda: A) per aumento di capitale B) per copertura di perdite

Fondo per rischi e oneri

L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad **euro 721.897,87** comprende:

- a) Il fondo imposte differite per euro 225.104,75
- b) Il fondo rischi per euro 496.793,12

Fondo imposte differite

Rispetto all'apertura del 1/1/2017 pari a euro 389.573,10 il fondo imposte differite è stato ridotto a seguito dell'adeguamento al 12% dell'aliquota IRES con decorrenza 01/01/2016 per effetto delle novità introdotte con la L.208/2015 "Legge di stabilità 2016", e per euro 2.258,87 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.

Fondo rischi contenziosi

Rispetto al saldo del Fondo accantonato al 31/12/2016 pari a euro 502.118,09, nel 2017 il fondo si è di poco ridotto per l'effetto congiunto della conclusione di alcune cause nel corso del 2017 e nuovi accantonamenti riferiti ad alcune cause in essere con imprese costruttrici (su cantieri di Pontetetto e San Filippo a Lucca e a Viareggio in località Migliarina) come da relazione del legale incaricato e del dirigente Ing. Giovanni Aromolo.

C) Trattamento fine rapporto

Il fondo accantonamento rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 verso i dipendenti in forza a tale data, ed ammonta ad **euro 647.816,29**. Non si registrano decrementi nel corso dell'esercizio considerato.

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	590.160
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	59.762
Utilizzo nell'esercizio	2.106
Totale variazioni	57.656
Valore di fine esercizio	647.816

Debiti

L'importo totale dei debiti risulta pari ad **euro 17.003.731,63**

Analisi delle variazioni e della 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
Debiti verso banche	3.972.919	-180.976	3.791.943	395.409	3.396.534	2.623.465
Debiti verso fornitori	523.533	415.646	939.179	939.179		
Debiti tributari	66.834	48.741	115.575	115.575		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	64.442	-1.866	62.576	62.576		
Altri debiti	11.572.184	522.276	12.094.460	11.987.102	107.358	
Totale debiti	16.199.912	803.821	17.003.733	13.499.841	3.503.892	2.623.465

Nel dettaglio dei debiti, da evidenziare all'interno della voce "Debiti v/banche", oltre al mutuo stipulato dall'allora Ater per la costruzione dei 40 alloggi di Via Filzi a Viareggio, pari ad un saldo al 31/12/2017 di euro 69.321,61, i sotto elencati mutui:

a) per euro 1.395.297,99 pari al saldo al 31/12/2017 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.

b) per euro 1.189.917,84 pari al saldo al 31/12/2017 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.

- c) per euro 463.107,05 pari al saldo al 31/12/2017 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;
- d) per euro 541.479,01 pari al saldo al 31/12/2017 del mutuo per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata di Proprietà E.r.p. Lucca S.r.l. .

Come già indicato alla voce "Crediti" dell'Attivo i Debiti nei confronti dei Comuni del LODE e derivanti dall'attività di gestione regolamentata dal Contratto di Servizio sono riportati negli "altri debiti" e ammontano ad euro 2.163.214,00 .

Il debito verso la Gestione Speciale di euro 6.327.074,82 che 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.

Infine si segnala tra gli altri debiti l'importo di euro 2.095.034,00 quali anticipazioni di finanziamenti per interventi costruttivi ed euro 790.700,51 quale debito per spese future vincolate ex art.23 della LR 96/96 dei Comuni LODE . Il debito ex art.32 bis della LR 96/96 per euro 66.470,81 e per il fondo ex DGRT 1088/2011 "Contributo a sostegno delle locazioni e di prevenzione dell'esecutività degli sfratti per euro 16.052,14 .

Analisi dei debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Ammontare
Debiti di durata residua superiore a cinque anni	2.623.465
Debiti assistiti da garanzie reali	
Debiti assistiti da ipoteche	3.659.124
Totale debiti assistiti da garanzie reali	3.659.124
Debiti non assistiti da garanzie reali	13.344.608
Totale	17.003.733

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
Debiti assistiti da garanzie reali						
Debiti assistiti da ipoteche	3.659.123					3.659.123
Totale debiti assistiti da garanzie reali	3.659.123					3.659.123
Debiti non assistiti da garanzie reali	132.820	939.179	115.575	62.576	12.094.460	13.344.610
Totale	3.791.943	939.179	115.575	62.576	12.094.460	17.003.733

E) Ratei e Risconti passivi

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.320.448,76**.

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 (Delibera C.R.T. n.51/2004, Delibera 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).

Il valore di apertura al 01/01/2017, di euro 2.399.554,97, è stato ridotto per euro 79.106,21, corrispondente alla quota di competenza (3%) del contributo totale.

La quota di contributo imputata a conto economico è stata, ai fini fiscali, interamente ripresa in diminuzione perché sulle prime due tranches di contributo le imposte sono state pagate in cinque quote costanti negli anni di riscossione (2008 e 2011) e nei successivi quattro, mentre l'ultima tranche percepita nel 2017 non è oggetto di tassazione a seguito della modifica dell'art.88 del TUIR di cui abbiamo già parlato in precedenza.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

A) Valore della produzione

1) I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono risultati pari ad euro 5.460.878,08

Il suddetto importo comprende il compenso per la gestione degli immobili e pari ad euro 2.281.524,48, il rimborso per la segreteria LODE per euro 36.625,50, il rimborso dei Comuni LODE per le manutenzioni e servizi resi per la gestione degli alloggi da Convenzione di Servizio per euro 1.518.491,99, le competenze tecniche su interventi costruttivi di risanamento, recupero e manutenzioni straordinarie per euro 471.155,62, i canoni di locazione su negozi, garages, locali e immobili ad uso abitativo di proprietà per 431.627,49 e i ricavi da cessioni alloggi per euro 721.453,00

2) Le variazioni delle rimanenze per i lavori in corso di realizzazione presentano un saldo positivo di euro 8.341,89 risultante dal raffronto tra le esistenze iniziali al 01/01/2017 pari ad euro 734.938,11 , riferite a sei alloggi di via F. Del Beccaro a Pontetetto, e le rimanenze finali al 31/12/2017 pari ad euro 743.280,00 riferite ai sei alloggi di Pontetetto ricevuti dal Comune di Lucca quale contropartita di cinque, dei sei appena indicati nelle rimanenze iniziali, a suo tempo consegnati ai privati permutatari , e ora ceduti definitivamente, e delle spese sostenute, come indicato tra i fatti di rilievo verificatisi nell'esercizio .

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni per euro 98.516,64.

La voce corrisponde alla capitalizzazione dei costi di manutenzione sostenuti nel corso dell'anno 2017 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 uffici pubblici – Camaiore ex-Vegè	euro	4.999,64
--------------------------------------------------------------------	------	----------

1 alloggio affittato di edilizia convenzionata a Pontetetto via F. Del Beccaro	euro	93.517,00
TOTALE	euro	98.516,64

5) Gli altri ricavi e proventi per euro 496.739,16 comprendono :

a) Altri ricavi e proventi per euro 248.776,68

b) Proventi straordinari su gestione corrente per euro 168.856,27

c) contributi in conto esercizio (quota parte parte del contributo sui 50 alloggi agevolata) per euro 79.106,210

Per l'anno 2017 nella gestione ordinaria si rilevano euro 168.856,27 di ricavi straordinari, dovute a:

incasso morosità Ater da inquilini a seguito di cancellazione debito prescritto	per euro	1.212,99
rilevazione nota di credito da ricevere Consorzio Aedars	per euro	54.034,34
Corretta contabilizzazione fattura in nome e per conto	per euro	263,20
Chiusura partite varie di debiti v/fornitori prescritti	per euro	42.734,78
Sistemazione e quadratura incassi anni precedenti	per euro	1.505,29
Adeguamento credito imposte anticipate	per euro	284,60
Rilevazione Competenze tecniche relative anno 2016	per euro	898,93
Sistemazione e quadratura del Debito v/Gestione Speciale anni precedenti	per euro	9.655,50
Indennizzi per conguagli consumi vari	per euro	18,00
Corretta imputazione e conteggio conguagli anni precedenti	per euro	3.862,76
Imputazione e regolazione 2016 oneri Inail	per euro	1.183,49
Chiusura complessiva dell'operazione di Permuta con proprietari alloggi Lucca	per euro	52.961,70
Correzione contributo di solidarietà 2016	per euro	240,69

B) Costi della produzione

L'importo totale pari ad euro 5.860.627,09 risulta essere notevolmente aumentato se confrontato con i valori dell'anno precedente e del triennio precedente. Quanto sopra deve essere opportunamente illustrato e ciò anche in relazione ai vincoli posti dal LODE lucchese con delibera n11/2017 ovvero di riduzione delle spese di funzionamento dell'azienda rispetto alla media del triennio precedente e quindi in modo da rispettare i parametri del D.Lgs.175/2016 art.19 pur nei limiti e con le precisazioni a suo tempo evidenziate nella determina n.89/2017 dell'Amministratore Unico di ERP Lucca S.r.l. .

In particolare si evidenzia che mentre le spese di personale risultano inferiori sia di quelle sostenute nell'anno precedente che della media del triennio precedente (in quest'ultimo caso con un risparmio di circa

18.000,00) risultano invece aumentate le spese per servizi B7 sia rispetto all'anno precedente che alla media del triennio (in quest'ultimo caso l'incremento è di circa 770.000,00 euro).

Il suddetto aumento deve essere ben compreso in quanto deriva per euro 825.918,00 dal costo di acquisizione dei sei alloggi ottenuti dal Comune di Lucca per la compensazione di quelli ceduti ai permutatari privati e dei costi sostenuti da ERP Lucca S.r.l. in virtù di uno specifico accordo sottoscritto a suo tempo con il Comune di Lucca e definitivamente perfezionato con atto di cui al repertorio n.79957 del 17 maggio 2017 a rogito notaio Losito di Lucca (si veda quanto indicato a commento delle rimanenze finali).

Inoltre figurano nella voce B7 "spese per per servizi" tutta una serie di costi, tra cui le manutenzioni sugli alloggi di edilizia sovvenzionata, che indipendentemente dal loro ammontare, debbono poi essere riaddebitate ai singoli Comuni appartenenti al LODE lucchese: in questo caso ai fini del risultato non è rilevante il loro ammontare bensì il fatto che si tratti di spese da sostenere in adempimento della Convenzione di Servizio e completamente addebitate ai singoli Comuni.

6) I costi per cancelleria e materiale di consumo ammontano ad euro 10.067,45.

7) I costi per servizi ammontano ad euro 3.375.958,84 e risultano composti principalmente da:

- Manutenzione, quote alloggi autogestiti e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni per euro 1.361.246,73;
- Costo per acquisto sei alloggi in via delle Gardenie n.171/F come da accordo di Permuta verso proprietari privati con Comune di Lucca per euro 825.918,00;
- Costi per assicurazione da Contratto di Servizio per euro 151.447,48;
- Spese legali per conto dei Comuni per euro 139.002,29;
- Costi di manutenzione e Quote condominiali sede e fondi/alloggi proprietà Erp per euro 131.264,65;
- Consulenze professionali per euro 110.611,00;
- Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzioni straordinarie sostenute per conto dei Comuni per euro 72.334,47;
- Incarichi professionali ed altri costi settore tecnico per euro 273.937,02;
- Spese di rappresentanza per euro 344,69;
- Compenso e altri oneri Amministratore Unico per euro 18.773,54;
- Compenso per componenti del Collegio Sindacale pari a euro 18.720,00;
- Costi per funzionamento uffici (Enel, Pulizia, manutenzione sede...) per euro 48.317,18;
- Spese postali e telefoniche per euro 32.588,91;
- Costi per il servizio Postel di emissione, stampa e spedizione bollettini per euro 47.666,40;

- Gestione sistema informativo per euro 45.767,97;
- Assicurazione Lloyd's, sede, tutela legale per euro 9.752,27;
- Spese e consulenze legali per euro 29.357,18;
- Costi buoni pasto al personale per euro 17.547,50;
- Diarie e trasferte dipendenti per euro 5.837,02;
- Costi relativi al Bando Unico Lode per euro 4.999,92;
- Lavori interni su immobili e fondi di proprietà per euro 4.999,64;
- Formazione e selezione del personale per euro 14.493,55;
- Spese tirocinanti per euro 9.620,00;
- Altri costi generali per euro 2.700,00.

8) I costi per godimento beni di terzi ammontano ad **euro 5.022,80** e si riferiscono ai canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici.

9) Il costo del personale risulta essere pari ad **euro 1.633.485,48** ed è riferito a 36 unità di cui 5 part/time , così ripartite per livello:

n.1 dirigente, 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.

Nel corso dell'esercizio è stato assunto un dipendente a tempo determinato di livello B3 part time al 50% e qualifica di geometra .

ERP Lucca S.r.l. si avvalsa nell'esercizio 2017 anche della collaborazione di tre giovani (un laureato e due diplomati) che avevano aderito al progetto denominato "Giovani SI" della Regione Toscana. In questo modo è stato possibile far fronte alle necessità connesse con la raccolta biennale dei redditi degli assegnatari (due unità) e del recupero crediti e fornire un utile bagaglio di esperienza per i giovani interessati.

Il costo sostenuto è costituito da: euro 1.122.318,71 per salari e stipendi, euro 326.092,38 per oneri sociali, euro 5.688,20 per visite mediche del personale, euro 80.975,12 per quota TFR, euro 12.382,74 per quota rivalutazione TFR, euro 49.760,48 per il costo relativo al premio di risultato ex art.69 CCNL Federcasa, euro 11.941,11 per quota a carico dell'azienda della previdenza complementare, euro 9.405,38 per assicurazione obbligatoria INAIL, euro 2.637,21 per altri costi ed euro 12.284,15 per assicurazioni da CCNL (kasko e infortuni, ecc.)

Il premio di risultato, come previsto nell'accordo sindacale sottoscritto nel febbraio 2017, è stato determinato in euro 8.000,00 e quindi nei limiti prestabiliti (30% risultato d'esercizio, massimo di euro 15.000,00 e comunque in modo da contenere la spesa totale entro quella sostenuta nell'anno 2016) :

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad **euro 414.749,37** suddivisi tra:

- | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, | per euro 31.973,02; |
| b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali, | per euro 352.476,35; |
| d) acc.to al fondo svalutazione crediti, | per euro 30.300,00 |

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 444,79**.

12) L'accantonamento al Fondo Rischi Contenziosi, pari ad **euro 26.701,89** 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 395.086,13** tra i quali si segnalano:

- Estinzione diritto di prelazione a favore G.S. per euro 83.268,60,
- Contributi associativi per euro 25.460,00
- I.M.U. – TASI per euro 73.115,00
- Imposta di registro e Imposta di bollo per euro 90.642,42
- Tassa smaltimento rifiuti per euro 5.982,50
- Sopravvenienze passive su gestione corrente e 94.803,40,

A loro volta le sopravvenienze passive su gestione corrente pari a **euro 94.803,40** risultano composte principalmente per euro:

- 77.885,06 dal calcolo degli ammortamenti persi sui beni patrimonio per adeguamento valori delle aree di edilizia agevolata e convenzionata per cui rimandiamo a quanto detto a commento della voce "Immobilizzazioni materiali";
- 4.000,00 dalla contabilizzazione nell'esercizio di una fattura emessa nell'anno 2016 per progettazione sul cantiere di Viareggio la Migliarina ;

- 5.677,00 dalla rilevazione a costo di spese condominiali del Condominio Boheme accertate come non recuperabili;
- 1.378,59 per sistemazione fatture anni precedenti del Comune di Pescaglia;

C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di **euro 14.412,49** e costituito da interessi su depositi bancari, interessi su rate mutui della Gestione speciale e su rate ammortamento per alloggi venduti prima del 01.04.04.

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di **euro 146.313,88** e costituiti per euro 143.968,29 per interessi passivi su mutui e per euro 2.345,25 per Interessi su rate ammortamento .cessionari alloggi .a favore Gestione Speciale :

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 2017 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 176.489,42 (R.O.L. pari a euro 588.298,05). A questo valore deve essere aggiunta l'eccedenza di ROL riportata dall'anno 2016 e pari ad euro 26.939,29 per un totale di euro 203.428,71. Gli oneri finanziari da considerare nel limite del 30% sono pari ad euro 131.901,39 (Oneri finanziari – Proventi finanziari), inferiori al limite come sopra calcolato (30% del R.O.L..più l'eccedenza 2016) . L'eccedenza del ROL da riportare nell'anno 2018 è pari ad euro 71.527,32 .

TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE positivo per **euro 71.947,29**

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito gravanti sull'esercizio sono risultate pari ad **euro 34.876,09**

Come già evidenziato nella parte iniziale il carico fiscale dell'esercizio è stato calcolato applicando:

- l'aliquota IRES ridotta del 50% e pari al 12%
- l'aliquota IRAP del 4,82% (3,90%+0,92%) .

La riduzione dell'IRES trova il fondamento nella Legge n.208 del 28 dicembre 2015, "Legge di stabilità 2016" che al comma 89 dell'art.1 ha previsto l'ampliamento, con decorrenza dall'esercizio 2016, delle agevolazioni previste dall'art.6 del D.p.r. 601/73 . A questo proposito si segnala la presentazione di una dichiarazione dei redditi, "Unico 2017" integrativa" e per recuperare per l'esercizio 2016 le maggiori imposte pagate applicando l'aliquota piena anziché quella ridotta e rettificare alcune riprese fiscali relative ai 50 alloggi di edilizia agevolata .

Dalla dichiarazione integrativa è emerso un credito IRES per euro 23.966,00 da recuperare diminuendo gli acconti versati e relativi all'esercizio 2017 e contabilizzato nell'esercizio a rettifica delle imposte correnti .

Risultato dopo le imposte:

rilevato un UTILE DI ESERCIZIO per euro 37.071,20

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Compensi
Amministratori	18.774
Sindaci	18.720

L'ammontare del compenso spettante all'Amministratore Unico per l'anno 2017 è stato di euro 18.453,00 corrisposto nell'esercizio 2018.

Per quanto concerne i componenti il collegio sindacale il compenso totale spettante pari ad euro 18.720,00 è stato corrisposto sempre nell'esercizio 2018.

La società non ha concesso né agli amministratori né ai sindaci alcuna anticipazione, credito od impegno al 31.12.2017.

Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.360
Altri servizi di verifica svolti	9.360
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.720

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art.2427 del codice civile, non si segnalano fatti di particolare rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Viene comunque data evidenza che nel corso del 2018 è avvenuto quanto di seguito indicato:

a) Rilocalizzazione di finanziamenti da parte del LODE lucchese

Con la delibera LODE n.3 del 28 marzo 2018 sono stati rilocalizzati i finanziamenti relativi alle disponibilità ex L.560/93 pari ad euro 3.099.653,11 (LOTTO 1) di cui :

euro 1.038.308,44 derivanti da residui di precedenti localizzazioni

euro 2.061.344,67 dai versamenti dei proventi delle vendite degli alloggi riferiti agli anni 2008 e 2009 effettuati a fine 2017 da parte di ERP Lucca S.r.l.

Con la stessa delibera LODE i Comuni hanno autorizzato ERP Lucca S.r.l. a richiedere alla Giunta Regionale Toscana la localizzazione di ulteriori interventi individuati di manutenzione straordinaria urgente e alloggi di risulta (LOTTO 2) per euro 2.776.478,58. Il lotto due prenderà avvio nell'eventualità che i Comuni versino ad ERP Lucca S.r.l. quanto dovuto per la gestione degli alloggi da Contratto di Servizio e quindi sia possibile per quest'ultimo versare le annualità 2010-2017 dei proventi ex L.560/93 già contabilizzati.

b) E' stata data applicazione del nuovo CCNL Federcasa

In data 28 dicembre 2017 è stato siglato l'accordo contrattuale di rinnovo per il triennio 2016-2018 . Il nuovo testo contrattuale comporterà maggiori oneri per la nostra società quantificabili in circa euro 29.200,00 annui.

c) Pubblicazione dell'albo fornitori e professionisti

Ai sensi dell'art.36 comma 7 del d.lgs. 50 del 18 aprile 2016 e vista la Linea Guida ANAC n. 4 "Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici d'importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli operatori economici" approvata con delibera n.1097 del 26 ottobre 2016 e pubblicata in G.U. n.274 del 23.11.2016 sono stati predisposti:

- regolamento ed albo degli operatori economici istituito di soggetti qualificati cui affidare appalti di lavori di importo singolarmente inferiore ad un milione di euro

Approvato con determina Amministratore Unico n. 2 del 11/01/2018

- regolamento ed elenco di professionisti qualificati ai fini dell'affidamento di servizi intellettuali

Approvato con determina Amministratore Unico n. 15 del 22/02/2018

d) E' stato affidato un incarico per l'adeguamento del Sistema Gestione Data Protection (GDPR)

Nel corso dell'esercizio la società affiderà uno specifico incarico ad una primaria società del settore per l'adeguamento integrale di ERP Lucca Srl al nuovo regolamento UE in materia di privacy ovvero al cosiddetto sistema General Data Protection Regulation che entrerà in vigore il 25 maggio '18 .

e) Incarico alla società CERVED

Nel corso del 2018 ERP Lucca S.r.l. ha formalizzato un incarico alla società CERVED specializzata e leader del settore del recupero crediti. In un primo tempo la società curerà un'azione stragiudiziale nei confronti dei nuclei assegnatari con morosità derivanti da canoni di locazione e altre voci e riferite ad alloggi di edilizia sovvenzionata. L'azione preventivata riguarderà principalmente le fasce di reddito più alte e, oltre a consentire un monitoraggio costante e tempestivo sui pagamenti da parte di personale specializzato, comporterà anche un arricchimento delle anagrafiche con tutta una serie di informazioni che poi permetteranno di mirare meglio l'eventuale azione giudiziale successiva.

L'impegno di spesa di euro 7.500,00 sarà integralmente a carico di ERP Lucca .

f) Nomina dell'Organo preposto al controllo analogo

Si segnala che l'Assemblea dei soci con delibera Lode n.13 del 14 dicembre 2017 e successivamente con delibera n.5 del 28 marzo 2018 ha nominato i componenti dell'organo di controllo analogo congiunto previsto dal Nuovo statuto di ERP Lucca S.r.l. all'art.16 e che tale organo sarà operativo una volta elaborato lo specifico regolamento per il suo funzionamento .

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

La società, al 31.12.2017, non ha strumenti finanziari derivati.

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

Informativa ai sensi dell'art. 2497-bis c.c.

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.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio di per euro 37.071,20 l'Amministratore Unico propone di destinare euro 1.853,56 a riserva legale e la restante parte pari a euro 35.217, a riserva statutaria.

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

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 dell'azienda, la struttura sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà organizzativa e l'attività svolta industriale o intellettuale;	Si ritiene l'integrazione non necessaria, date le dimensioni della necessaria, date le dimensioni della struttura
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 le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;	Si ritiene al momento l'integrazione non necessaria, date le dimensioni dell'azienda, la struttura organizzativa e l'attività svolta
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 interessi coinvolti nell'attività della società;	La società ha adottato il modello di organizzazione ex L 231/2001 e 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

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 31.12.2017, 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". 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 sono stati 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	31/12/2017	
ATTIVO FISSO		8.469.503
Immob. Immateriali		707.321
Immob. Materiale		7.758.599
Immob. Finanziarie		3.583
ATTIVO CIRCOLANTE		15.469.299
Magazzino		746.522
Crediti entro 12 mesi		7.947.623
Crediti oltre 12 mesi		2.613.898
Liquidità		4.161.256
TOTALE IMPIEGHI		23.938.802
MEZZI PROPRI		5.565.355
Capitale Sociale		2.010.000
Riserva legale		12.564
Riserve statutarie		223.740
Altre Riserve		3.281.980
Risultato d'esercizio		37.071
PASSIVITA' CONSOLIDATE		4.873.606

PASSIVITA' CORRENTI	13.499.841
TOTALE FONTI	23.938.802

Gestione operativa della società positiva per tre anni consecutivi

(differenza tra valori e costi della produzione)

DIFFERENZA TRA VALORE COSTI DELLA PRODUZIONE	2017	2016	2015
	203.848	331.235	330.540

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.

Indice liquidità corrente (current ratio)

<u>Attività correnti</u>	= 15.469.299	=	1,15
Passività correnti	13.499.841		

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, derivanti dall'estinzione delle passività a breve, con le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti. Tale indice deve far porre l'attenzione sulle rimanenze, in quanto rappresentate da immobili, la cui realizzazione e vendita non sconta il normale ciclo dei beni mobili, con ripercussioni dirette sulla liquidità aziendale.

Indice secco liquidità (quick ratio)

<u>Disponibilità liquide + diff.</u>	= 12.108.879	=	0,90
Passività correnti	13.499.841		

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 = -2.904.148

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 medio/lungo termine) – immobilizzazioni = 1.969.458

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 746.522 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

$$\frac{\text{Patrimonio} + \text{Debiti medio /lungo termine}}{\text{Immobilizzazioni}} = 1,23$$

Peso degli oneri finanziari

Oneri finanziari = 2,6%

Ricavi

Il costo del ricorso al capitale di terzi incide sui ricavi ordinari per il 2,6%

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:

$$\text{TF} = \frac{\text{Oneri finanziari}}{\text{Passività Corr + Consolidate}} = 0,86\%$$

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

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31.12.2017 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)
