



Delibera n. 47 – Punto 2

Oggetto: Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 e convocazione Assemblea ordinaria dei Soci di E.R.P. Lucca S.r.l. –

Illustra la pratica la pratica il Presidente Francesco Franceschini che chiede al Rag. Colombini di riferire in merito alla situazione.

- Tenuto conto della precedente delibera n. 32 del 30 marzo 2015 per il differimento dei termini di approvazione del Bilancio nel rispetto dell'art. 2364 del codice civile;

- Vista la Nota Integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2014, che di seguito si riporta;

- Visto lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico chiuso al 31/12/2014, che di seguito si riporta;

Visti i pareri favorevoli espressi dal responsabile dell'area proponente e dal responsabile dell'area amministrativa in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile, allegati alla proposta di delibera con la quale viene attestata la correttezza e l'ampiezza dell'istruttoria, l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi prefissati, la legittimità del provvedimento e la conformità dell'atto in approvazione alla vigente normativa;

Il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia discussione, all'unanimità

Delibera

Di prendere atto del Bilancio Consuntivo anno 2014 che prevede un utile di Euro 23.921,68 e convoca l'Assemblea annuale ordinaria dei Soci per il giorno 29 giugno, alle ore 9,30.

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014

Il Bilancio di esercizio al 31/12/2014 (gestione dal 01/01/2014 al 31/12/2014) chiude con un utile di euro 23.921,68 dopo la rilevazione di imposte sul reddito (IRES e IRAP di competenza) per euro 230.711,68.

Il rinvio dell'approvazione del bilancio disposto con delibera n.32 del 30 marzo 2015 del Consiglio di amministrazione di ERP Lucca S.r.l. è stato motivato dalla necessità di approfondire le conseguenze della dichiarazione dello stato di dissesto da parte del Comune di Viareggio sul credito vantato da ERP Lucca S.r.l. nei confronti del Comune stesso. Infatti la procedura di dissesto finanziario, avviata ai sensi dell'art.252 e seguenti del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali D.lgs., ha comportato l'insediamento dal 23 marzo 2015 di un Organo Straordinario di Liquidazione che ha decretato, dal 01 Aprile 2015, la decorrenza dei termini per chiedere l'ammissione alla massa passiva del Comune stesso nei termini di 60 giorni successivamente prorogata di ulteriori 30 giorni.

- 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 gestione in nome proprio ma per conto dei Comuni (mandato senza rappresentanza) degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria finanziati con fondi regionali, in corso al momento dello scioglimento dell'ATER;
- 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.

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

Nel formulare il presente bilancio non si è derogato ai principi di redazione di cui all'art.2423-bis del C.c.

Più precisamente:

- la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione della società;
- si è seguito scrupolosamente il principio della prudenza e a bilancio sono compresi solo gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza anche se conosciuti successivamente alla chiusura;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza del periodo cui si riferisce il bilancio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i criteri di valutazione di seguito indicati per le singole voci sono stati scrupolosamente osservati e sono i medesimi dell'anno precedente salvo specifica indicazione delle variazioni apportate per le singole voci;

1. Criteri di valutazione

1.1 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 i costi di realizzazione dei 20 alloggi di edilizia agevolata costruiti a Montuolo ed entrati in 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 saranno utilizzati da ERP Lucca S.r.l. a titolo gratuito per un periodo di trent'anni e nel suddetto periodo saranno imputati a conto economico tutti i relativi costi.

1.2 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 2014 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 ritenuto necessario usufruire della facoltà concessa dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 "legge di stabilità 2014" che ha riproposto la possibilità di rivalutare le immobilizzazioni materiali anche nell'esercizio 2013. Quanto sopra in considerazione del fatto che le attuali valutazioni, aggiornate a seguito di una perizia interna effettuata nell'anno 2009, sono state ritenute ancora valide e rappresentative del reale valore dei beni rappresentati anche in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare poco favorevole negli ultimi anni.

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	20%

I costi di manutenzione ordinaria 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.

1.3 Immobilizzazioni finanziarie

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

1.4 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;

1.5 Rimanenze

Le rimanenze dei lavori in corso sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione. Nella valutazione delle rimanenze vengono considerati anche i costi interni di personale.

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 .

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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 differite, calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio, e le imposte anticipate calcolate sul contributo erogato dalla Regione Toscana per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto.

1.9 Sopravvenienze attive e passive su gestione ordinaria o straordinaria

Nell'anno 2014 le sopravvenienze attive e passive per competenze tecniche rilevate a seguito dei conteggi definitivi e della chiusura di svariati cantieri di edilizia sovvenzionata in conseguenza di errori contabili o di rilevazione effettuati in esercizi passati ed emersi una volta definito il quadro tecnico economico finale di ogni intervento, sono state registrate nella parte straordinaria del conto economico alla " lett. E) n.20" e "lett. 21" anziché nella parte ordinaria "lett. A) 5. b) " e "lett.B) n.14 b)" come fatto nell'esercizio 2013. Ad una più attenta analisi condotta dagli uffici anche alla luce dei nuovi principi contabili elaborati dall'Oic dopo la nomina a "standard setter nazionale in base all'art.20 della L.116/2014, si è preferito optare per questa soluzione.

2. 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. La società non detiene partecipazioni o quote in altre società e quindi non verificandosi i casi previsti ai punti 3 e 4 dell'art.2428 "la Relazione sulla Gestione" non è stata redatta.

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 2014:

ATTIVITA'

B) IMMOBILIZZAZIONI

I) Immobilizzazioni immateriali

Gli incrementi dell'esercizio, pari a **euro 67.068,81** si riferiscono, per euro 8.990,00, al valore delle "LICENZE D'USO" dei programmi software al netto delle quote di ammortamento calcolate al 33,33% e, per euro 58.078,81, a "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI".

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

- rinnovo antivirus (tipologia: "SYMANTEC"), al costo di € 1.290,00;
- acquisizione software (tipologia: "INGEST_MODULO GESTIONE CONDOMINI CONTO TERZI"), al costo di € 7.700,00.

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2013	Incremento Esercizio	Amm. to Esercizio	Valore residuo al 31/12/2014
Licenze d'uso	1.461,40	8.990,00	3.726,96	6.724,44
Spese incrementative su beni di terzi	738.089,70	58.078,81	26.512,41	769.656,10
<u>TOTALI</u>	<u>739.551,10</u>	<u>67.068,81</u>	<u>30.239,37</u>	<u>776.380,54</u>

Nell'anno 2014 sono state inserite, tra le "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI", i costi sostenuti da E.R.P. Lucca s.r.l. per l'intervento in Loc. Montuolo, Lucca, ai fini della costruzione di n. 20 alloggi di Edilizia Agevolata, da destinare all'affitto, di proprietà del Comune di Lucca. I suddetti alloggi sono stati affidati in concessione ad E.R.P. Lucca s.r.l. per la durata di n. 30 anni in base alla convenzione stipulata tra E.R.P. Lucca s.r.l. ed il Comune di Lucca (repertorio n. 69941, raccolta n. 20084 del 25 luglio 2007). Il rimanente delle spese sostenute è finanziato dalla Regione Toscana tramite contributo provvisorio in conto capitale concesso al Comune di Lucca. Il piano di ammortamento di dette spese seguirà la durata della convenzione, a partire dalla disponibilità dell'immobile.

L'ammortamento è iniziato nell'anno 2014, anno in cui sono stati ultimati e locati.

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.

Imm. Immateriali – Riepilogo Costo storico / Amm.to

DATA CESPITE	CATEGORIA	COSTO STORICO	AMM.TO ANNO 2014	F.DO AMM.TO	VALORE RESIDUO AL 31/12/14
<u>2010</u>	SPESE INCREM. BENI DI TERZI*	150.206,77	5.001,89		145.204,88
<u>2011</u>	SPESE INCREM. BENI DI TERZI*	108.138,51	3.601,01		104.537,50
<u>2012</u>	SPESE INCREM. BENI DI TERZI*	99.164,96	3.302,19		95.862,77
<u>2013</u>	SPESE INCREM. BENI DI TERZI*	380.579,46	12.673,30		367.906,16



2013	LICENZE D'USO	2.192,00	730,59	730,59	730,82
2014	SPESE INCREM. BENI DI TERZI*	58.078,81	1.934,03		56.144,78
2014	LICENZE D'USO	8.990,00	2.996,37		5.993,63
	SPESE INCREM. BENI DI TERZI*	796.168,51	26.512,42		769.656,10
	LICENZE D'USO	11.182,00	3.726,96	730,59	6.724,44

*l'ammortamento della categoria "SPESE INCREMENTATIVE SU BENI DI TERZI" è stato calcolato a partire dall'anno 2014.

II) Immobilizzazioni materiali

Il valore delle immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento alla chiusura dell'Esercizio 2014, è di euro **9.444.512,11** così dettagliato:

DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2013	Incremento Esercizio	Decremento Esercizio	Amm. to Esercizio	Valore al 31/12/2014
Aree edificabili	36.830,00	-	-	-	36.830,00
Aree non edificabili ed edificate	882.094,96	916.841,52	23.008,80	-	1.775.927,68
Sede Sociale	1.428.883,37	-	-	57.886,68	1.370.996,69
Fondi ad uso commerciale	1.261.548,87	2.831,64	-	49.417,66	1.214.962,85
Garages e posti auto	232.556,41	280.300,11	-	12.630,25	500.226,27
Immobili ad uso Uffici Pubblici	235.695,55	61.823,59	-	10.405,87	287.113,27
Immobilizzazioni materiali in corso 50 alloggi Pontetetto – Lucca	3.863.044,18	329.003,35	4.192.047,53	-	0,00



Immobilizzazioni materiali in corso Ex-Vege' – Camaiore	77.279,49	-	77.279,49	-	0,00
Immobilizzazioni materiali in corso La Migliarina – Viareggio	87.869,86	8.530,84	-	-	96.400,70
Immobili ad uso appartamenti	859.539,33	3.418.691,33	68.995,20	76.046,65	4.133.188,81
Macchinario	2.399,37	-	-	449,37	1.950,00
/	/	/	/	/	/
DESCRIZIONE	Valore al 31/12/2013	Incremento Esercizio	Decremento Esercizio	Amm. to Esercizio	Valore al 31/12/2014
Attrezzature tecniche (Attrezzatura Ufficio Tecnico – Attrezzatura varia)	79,74	-	-	79,74	0,00
Mobili e arredi	18.177,87	-	-	2.915,87	15.262,00
Macchine ordinarie di Ufficio	0,00	-	-	-	0,00
Macchine elettroniche	13.080,16	3.203,00	-	4.629,32	11.653,84
Auto aziendali	0,00	-	-	-	0,00
Beni strumentali con valore inferiore ad euro 516,46	0,00	1.503,86	-	1.503,86	0,00



<u>TOTALI</u>	<u>8.999.079,16</u>	<u>5.022.729,24</u>	<u>4.361.331,02</u>	<u>215.965,27</u>	<u>9.444.512,11</u>
----------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------

In riferimento ai valori contabilizzati al 31/12/2013 si sono verificati i seguenti incrementi:

a) L'incremento di **euro 916.841,52** delle "AREE NON EDIFICABILI ED EDIFICATE" inerente quanto sotto indicato:

- n. 1 (uno) terreno in Via XX Settembre in Comune di Camaiore, Foglio 26, Numero 114, sub. 2 R.C. 322,27, Cat. B4, al costo di € 7.396,09;
- n. 1 (uno) terreno in Via XX Settembre in Comune di Camaiore, Foglio 26, Numero 119, sub. 4, R.C. 351,19, Cat. B4), al costo di € 8.059,81;
- n. 100 (cento) terreni (terreni alloggi e terreni posti auto) in Via del Giardino (loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, al costo complessivo di € 838.409,49;
- n. 4 (quattro) terreni (terreni alloggi e terreni posti auto) in Via Pattana (loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, 90/B, Blocco B, Foglio 160, Numero 1278, al costo complessivo di € 40.565,44;
- n. 2 (due) terreni (terreni alloggi e terreni posti auto) in Via Pattana (loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, 90/A, Blocco C, Foglio 160, Numero 1278, al costo complessivo di € 22.410,69.

b) L'incremento di **euro 2.831,64** dei "FONDI AD USO COMMERCIALE" si riferisce a quanto sotto indicato:

- n. 2 (due) finestre ad una anta "WASISTAS RAL 9010 L 937 X 510 H X + Z DA 30 MM 4 LATI", al costo di € 312,00 ciascuna;
- n. 3 (tre) "GALLETTI F6L VENTILCONV. PARETE", al costo di € 300,58 ciascuno;
- n. 3 (tre) "GALLETTI ZL COPPIA ZOCCOLI FL 2-9", al costo di € 12,69 ciascuno;
- n. 2 (due) "PANNELLI POSTERIORI PER F6L PVL5", al costo di € 28,25 ciascuno;
- n. 3 (tre) "GALLETTI EYTB COMANDO BORGO MACCH. C/TER.", al costo di € 24,48 ciascuno;
- n. 3 (tre) "GALLETTI TERMOSTATO ELETTROMECCANICO", al costo di € 13,56 ciascuno;
- spese di trasporto, al costo di € 22,21;
- n. 1 (uno) cancelletto estensibile a due ante - misura: 409 X 246 installato su fondo codice 00040010 9901, al costo di € 1.075,00.

c) Incremento di **euro 280.300,11** delle "GARAGES E POSTI AUTO" come sotto specificato:

- migliorie anno 2014 per € 9.725,63 sui posti auto e garages dei 12 alloggi di edilizia convenzionata in Pontetetto Via Pattana, già presenti in patrimonio al 31-12-2013;
- n. 50 (cinquanta) posti auto in Via del Giardino (loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, al costo complessivo di € 222.115,74;
- n. 2 (due) posti auto in Via Pattana (loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, n. 90/B, Blocco B, al costo complessivo di € 32.057,10;
- n. 1 (uno) posto auto in Via Pattana (loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, n. 90/A, Blocco C, al costo di € 16.401,64.

d) l'incremento di **euro 61.823,59** degli "IMMOBILI AD USO UFFICI PUBBLICI" si riferisce a quanto sotto indicato:

- n. 1 (uno) fondo in Via XX Settembre in Comune di Camaiore, Foglio 26, Numero 114, sub. 2, R.C. 322,27, Cat. B4, al costo di € 29.584,37;
- n. 1 (uno) fondo in Via XX Settembre in Comune di Camaiore, Foglio 26, Numero 119, sub. 4 R.C. 351,19, Cat. B4, al costo di € 32.239,22.



e) l'incremento di euro **329.003,35** delle "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO 50 ALLOGGI PONTETETTO" è relativo a quanto sotto indicato:

- lavori in economia, al costo complessivo di € 204.020,00;
- costi a non imputazione diretta per € 124.983,35.

Quanto sopra per la capitalizzazione dell'intervento di edilizia agevolata volto alla realizzazione di n. 50 alloggi in località Pontetetto, Via Giardino, Lucca nell'ambito del progetto denominato "Contratto di Quartiere II". Gli alloggi indicati sono destinati alla locazione a canone concordato secondo le modalità di cui P.O.R. Regione Toscana 2003/2005. L'incremento corrisponde, per € 122.646,26 a polizza fidejussoria su richiesta della Regione Toscana a garanzia del finanziamento, lavori e forniture, contratto di manutenzione ascensori, area verde e, per € 2.337,09, a costi relativi alla voce A4 del conto economico "Incrementi di Immobilizzazioni per lavori interni" (costi diretti di personale dipendente interno impiegato sul cantiere).

f) l'incremento di euro **8.530,84** delle "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO LA MIGLIARINA – VIAREGGIO" relativi a lavori per € 7.948,54 e, per € 582,30, a costi relativi alla voce A4 del conto economico "Incrementi di Immobilizzazioni per lavori interni" (costi diretti di personale dipendente interno impiegato sul cantiere).

g) l'incremento di euro **3.418.691,33** degli "IMMOBILI AD USO APPARTAMENTI" come sotto indicato;

- migliorie anno 2014 per € 83.723,34 sui 12 alloggi di edilizia convenzionata in Pontetetto Via Pattana, già presenti in patrimonio al 31-12-2013;
- n. 50 (cinquanta) alloggi in Via del Giardino (Loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, al costo complessivo di € 3.131.522,23;
- n. 2 (due) alloggi in Via Pattana (Loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, n. 90/B, Blocco B, Foglio 160, Numero 1278, al costo complessivo di € 130.204,64;
- n. 1 (uno) alloggio in Via Pattana (Loc. Pontetetto) in Comune di Lucca, n. 90/C, Blocco A, Foglio 160, Numero 1278, sub n. 12, al costo complessivo di € 73.241,12.

h) l'incremento di euro **3.203,00** delle "MACCHINE ELETTRONICHE-personal computer" come sotto specificato:

- n. 1 (uno) personal computer (modello: "FUJITSU") completo di licenza (modello: "OFFICE H & B 2013"), al costo complessivo di € 630,00;
- n. 1 (uno) personal computer (modello: "FUJITSU P420") completo di opzioni, al costo complessivo di € 670,75;
- n. 2 (due) personal computer (modello: "FUJITSU") completi di licenza (modello: "OFFICE") e n. 4 gbyte RAM (modello: "AG"), al costo di € 649,75 ciascuno;
- n. 1 (uno) personal computer (modello: "FUJITSU") completo di licenza (modello: "OFFICE"), al costo di € 602,75.

i) l'incremento di euro **1.503,86** dei "BENI STRUMENTALI CON VALORE INFERIORE AD EURO 516,46" come sotto dettagliato:

- n. 1 (uno) monitor (modello: "SAMSUNG SYNC MASTER SA450"), al costo di € 121,00;
- n. 1 (uno) telefono da Ufficio (modello: "SIEMENS EUROSET DA310 NERO"), al costo di € 19,00;
- n. 1 (uno) telefono da Ufficio (modello: "SIEMENS GIGASET DA610 NERO ANALOGICO DISPLAY NO T"), al costo di € 41,00;
- n. 1 (uno) telefono da Ufficio (modello: "SIEMENS EUROSET DA310 NERO"), al costo di € 19,00;
- n. 1 (uno) armadio (modello: "ECOCAB 2 GRIGIO CHIARO/SCURO"), al costo di € 53,28;
- n. 1 (uno) armadio (modello: "800 X 400 X 1800 Portascope"), al costo di € 194,00;



- verniciatura armadetto metallico sopra indicato, al costo di € 50,00;
- n. 1 (uno) monitor (modello: "ASUS VX279Q"), al costo di € 211,00;
- n. 1 (uno) telefono da Ufficio (modello: "PANAS. TEL. KX-TS520EX1W"), al costo di € 19,99;
- n. 1 (uno) telefono cellulare (modello: "NOKIA T. CEL 220/WHITE NOK 220 DS"), al costo di € 37,32;
- n. 1 (uno) telefono da Ufficio (modello: "PANAS. TEL. KX-TS520EX1W"), al costo di € 16,39;
- n. 1 (uno) monitor (modello: "AOC MOD. E2260PDA"), al costo di € 119,00;
- n. 6 (sei) rastrelliere zincate 5 posti per edifici in Via Pattana, 90 (loc. Pontetetto), al costo di € 40,98 ciascuno;
- n. 1 (uno) monitor (modello: "AOC E2260PDA"), al costo di € 119,00;
- n. 2 (due) monitor (modello: "AOC E2260 DPA"), al costo di € 119,00 ciascuno.

Nell'anno 2014 sono stati contabilizzati i seguenti decrementi:

- a) **euro 4.192.047,53** per entrata in reddito n. 50 (cinquanta) alloggi relativi ad "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO 50 ALLOGGI PONTETETTO – LUCCA";
- b) **euro 77.279,49** per entrata in reddito n. 2 (due) immobili ad uso Uffici Pubblici relativi ad "IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO EX-VEGE' – CAMAIORE";
- c) **euro 40.000,00** (prezzo concordato a seguito di una transazione sottoscritta nell'ambito di causa legale intentata nei confronti di ERP Lucca) per cessione della piena proprietà di n. 1 (uno) appartamento per civile abitazione posto al piano primo del più ampio appartamento sito in Viale Luporini (fraz. S. Anna) in Comune di Lucca, n. 1440/A, rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 121 (categoria: "IMMOBILI AD USO APPARTAMENTI");
- d) **euro 5.000,00** (prezzo concordato a seguito di una transazione sottoscritta nell'ambito di causa legale intentata nei confronti di ERP Lucca) per cessione area su cui insiste il fabbricato sopra citato (categoria: "AREE NON EDIFICABILI ED EDIFICATE").

III) Immobilizzazioni finanziarie

Il valore delle immobilizzazioni finanziarie alla chiusura dell'esercizio è di **euro 5.307,70**.

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 340,89 a favore di Enel Energia S.p.a. seguito della sottoscrizione dell'utenza della sede dal 01/08/2008 e addebitato con fattura n.1910854302 del 10/09/2008.
- c. 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.
- d. 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
- e. per euro 320,07 a favore di Enel Servizio Elettrico S.p.a. sul cantiere di Lucca Pontetetto 36 all. edilizia convenzionata di proprietà E.r.p Lucca s.r.l.



- f. 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.
- g. per euro 1.054,00 a favore di Enel Servizio Elettrico per deposito cauzionale sul cantiere di Montuolo 20 alloggi agevolata.
- h. per euro 330,00 a favore di Gesam Gas S.p.a. per deposito cauzionale sul cantiere di Pontetetto 50 alloggi edilizia agevolata
- i. per euro 184,41 a favore di Geal S.p.a. per deposito cauzionale sul cantiere di Montuolo 20 alloggi edilizia agevolata

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

Il valore delle rimanenze alla chiusura dell'esercizio è di **euro 2.672.068,65** così dettagliato:

Descrizione	Valore al 31/12/13	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/14
Lavori in corso	2.792.255,12	180.671,65	314.880,62	2.658.046,15
Materiale di consumo	4.623,96		2.064,34	2.559,62
Anticipi a fornitori	7.905,84	9.090,61	5.533,57	11.462,88
Totale	2.804.784,92	189.762,26	322.478,53	2.672.068,65

Il saldo dei "Lavori in corso" al 31/12/2014 comprende i seguenti interventi di proprietà di ERP Lucca S.r.l.:

CANTIERE		Valore	al
			31.12.14
-- 1 alloggi relativi all'intervento di S. Filippo a Lucca	euro	54.082,95	
-- 10 alloggi a Lucca – Montuolo	euro	913.082,43	
-- 15 alloggi a Lucca – Pontetetto "Contratto di Quartiere II"	euro	1.574.403,11	
-- 2 alloggi La Migliarina Viareggio	euro	116.477,66	
Totale	euro	2.658.046,15	

Gli incrementi per euro 180.671,65 dei Lavori in corso comprendono costi esterni per lavori appaltati per euro 174.948,58 e costi interni per imputazione diretta delle ore lavorative dedicate dal personale dipendente di ERP Lucca S.r.l. (progettazione, direzione lavori) per euro 5.723,07 così imputati ai vari cantieri:

CANTIERE		ORE
-- 10 alloggi a Lucca – Montuolo	euro	403,14
-- 15 alloggi a Lucca – Pontetetto "Contratto di Quartiere II"	euro	4.737,64
-- 2 alloggi La Migliarina Viareggio	euro	582,29
Totale	euro	5.723,07

Si segnala che, per quanto riguarda il conteggio delle ore di lavoro sui cantieri di competenza E.r.p Lucca s.r.l., dal 2008 è stata attivata una scheda di lavoro mensile che i componenti dell'ufficio tecnico compilano per l'imputazione delle ore di lavoro sui singoli cantieri. In particolare, sui cantieri con compresenza di alloggi comunali e fondi/alloggi di proprietà E.r.p Lucca s.r.l., il tempo impiegato totalmente sul cantiere viene imputato a due centri di costo differenti (alloggi comunali e proprietà E.r.p) sulla base della rilevanza effettiva segnalata dal settore tecnico. Il costo orario dei dipendenti impegnati nei cantieri tiene conto del costo del salario, degli oneri sociali, del trattamento di fine rapporto nonché di tutti gli eventuali oneri accessori facenti parte del costo del personale e direttamente imputabili ai singoli dipendenti. Nell'anno

2014 i dipendenti che hanno quantificato ore di lavoro su cantieri di proprietà E.r.p Lucca corrispondono a n. 4 figure professionali di livello B2 al costo orario calcolato secondo i criteri suddetti.

I decrementi dei lavori in corso per euro 314.880,62 corrispondono allo spostamento a patrimonio di n. 3 alloggi dei 33 di edilizia convenzionata facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II siti in Pontetetto, a seguito del cambio di destinazione degli stessi da vendita ad affitto e conseguente modifica della natura degli immobili in oggetto da bene merce a bene patrimonio.

L'importo del materiale di consumo al 31/12/2014 pari ad euro 2.559,62 è costituito principalmente da materiale di cancelleria e stampati ed ha subito un decremento rispetto al valore iniziale di euro 2.064,34.

Gli anticipi a fornitori sono dovuti a pagamenti anticipati a fornitori di servizi quali Enel, Gesam, su cantieri per pagamento anticipato di preventivi per gli allacciamenti per i quali non si è ancora ricevuta la fattura ovvero per note di credito su consumi non ancora rimborsate, ovvero pagamenti anticipati a garanzia del servizio di utilizzo di carta di credito, che per la Anonima Petroli Italiana S.p.a. utilizzata per i rifornimenti delle autovetture aziendali ammonta ad euro 2.500,00.

II) Crediti

Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/14	Decremento
15.130.767,15	14.055.238,62	1.075.528,63

Il valore dei crediti, al netto del fondo svalutazione pari ad euro 1.992.226,23, è di euro **14.055.238,62** con il seguente dettaglio:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Fondo svalutazione crediti	Totale
Crediti verso assegnatari	1.417.334,00			-1.294.690,50	122.643,50
Crediti per competenze tecniche da incassare	1.301.786,76				1.301.786,76
Crediti verso clienti	653.237,46			-143.854,50	509.382,96
Crediti verso comuni LODE	8.461.488,27				8.461.488,27
Crediti per danni sul Cantiere di ed. Convenzionata di Pontetetto		553.681,23		-553.681,23	0
Crediti verso cessionari	75.585,64	15.436,57			91.022,21
Crediti verso Enti Previd./Tribut.	195.313,60				195.313,60
Crediti per imposte anticipate	21.754,21	87.016,84	311.810,23		420.581,28
Crediti verso Gestione Speciale	59.756,58				59.756,58
Crediti verso altri	2.470.112,83	100.000,00	323.150,63		2.893.263,46
Totale	14.656.369,35	756.134,64	634.960,86	-1.992.226,23	14.055.238,62

I crediti, secondo l'area geografica, sono interamente da comprendere nel territorio nazionale.

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 4.468.177,41 per differenza tra il credito di euro 8.461.488,27 ed il



debito per euro 3.993.310,86. Tale credito verso i Comuni impedisce all'Azienda di avere la necessaria liquidità per versare alla Gestione Speciale aperta presso la Regione Toscana i rientri dalle cessioni ai sensi della Legge n. 560/93 degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rientri che una volta versati possono essere richiesti, attraverso il LODE, per nuovi interventi edilizi.

I crediti sono stati valutati con il criterio del presumibile valore di realizzo, avendo provveduto la società ad un'attenta e approfondita analisi sulla storicità del credito e solvibilità di ciascun singolo debitore.

Nell'esercizio 2014 l'azienda ha provveduto a compensare il credito nei confronti della Gestione Speciale per il ripiano del disavanzo al 31/03/2004 del "Conto Consuntivo 2004" dell'ATER di Lucca per euro 1.040.856,73 mediante l'utilizzo dei fondi L.560/93 ovvero a mezzo riduzione del corrispondente debito nei confronti della Gestione Speciale.

Fondo svalutazione crediti

Saldo al 31/12/13	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/14
1.949.067,13	331.592,78	288.433,68	1.992.226,23

Il saldo del fondo svalutazione comprende il fondo fiscalmente riconosciuto, pari a euro 363.376,54 e il fondo aggiuntivo, eccedente quello fiscalmente riconosciuto, pari ad euro 1.628.849,69 per un totale di euro 1.992.226,23. Il fondo svalutazione crediti fiscalmente riconosciuto risulta inferiore rispetto al saldo al 31/12/2013, pari ad euro 391.650,58, per l'effetto contrapposto

- in aumento, per l'accantonamento deducibile dell'anno pari ad euro 61.937,64 corrispondente allo 0,5% dell'importo nominale dei crediti come sotto indicati:

Descrizione	Importo nominale
Crediti verso assegnatari	1.417.334,00
Crediti per competenze tecniche da incassare	1.301.786,76
Crediti verso clienti	653.237,46
Crediti verso comuni LODE	8.461.488,27
Crediti per danni sul Cantiere di ed. Convenzionata di Pontetetto	553.681,23
Totale	12.387.527,72

- e in diminuzione per l'utilizzo del fondo nella cancellazione di crediti non esigibili per euro 90.211,68 a seguito di una specifica verifica dei crediti totali condotta dall'Ufficio Ragioneria.

L'importo totale delle cancellazioni pari ad euro 90.211,68 può essere così ripartito :

- a) crediti verso imprese per euro 4.002,31
- b) crediti verso assegnatari per euro 62.841,74
- c) crediti verso cessionari per euro 23.367,63

Gli ulteriori decrementi del fondo svalutazione per euro 198.222,00 si riferiscono al completo storno delle somme a suo tempo accantonate nel fondo (esercizi 2011 e 2012) per fronteggiare il rischio connesso al mancato recupero dell'"IVA gravante" sui cantieri ex L.457/78 in corso di chiusura :

- nel corso dell'anno 2014 l'azienda ha provveduto a chiudere numerosi cantieri ed il conseguente conteggio definitivo delle competenze tecniche relative, rilevate in base al quadro tecnico economico finale, ha comportato la perdita definitiva dell'"IVA gravante", rilevata secondo le indicazioni stabilite con la delibera LODE n.8 del 22 luglio 2013 e quindi alla decisione di provvedere allo storno totale delle somme accantonate.



Come indicato nelle sopravvenienze, nella parte straordinaria del conto economico, le suddette operazioni hanno dato origine a sopravvenienze attive per euro 553.273,65 e sopravvenienze passive per euro 225.760,90 per intero riprese a tassazione IRAP nell'esercizio.

Gli incrementi del fondo svalutazione crediti si riferiscono, per euro 123.000,00 dallo spostamento dal fondo rischi contenziosi di quanto accantonato nel 2013 per lavori in danno sul cantiere di Pontetetto 36 all. Ed. Convenzionata; per euro 208.592,78 per accantonamento a totale copertura del credito aperto per danni sui cantieri di edilizia convenzionata.

IV) Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide risultano pari ad **euro 1.136.154,73** così dettagliate:

Descrizione	Saldo al 31/12/2014
C/c bancari	942.548,00
C/c postali	191.449,05
Denaro in cassa	216,09
Interessi su depositi bancari e postali	1.941,59
Totale	1.136.154,73

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

- euro 830.228,07 quale saldo del conto corrente di Tesoreria presso Banco di Lucca e del Tirreno S.p.a. agenzia di Lucca
- euro 68.211,00 quale saldo di nr. 2 conti correnti c/o B.I.I.S. dove sono stati accreditati gli importi dei mutui entrati in ammortamento, relativi alla percentuale dei lavori non ancora eseguiti, per i cantieri di Lucca – Montuolo - 20 alloggi di edilizia agevolata e 10 alloggi di edilizia convenzionata;
- euro 26.633,21 quale saldo del conto corrente c/o B.I.I.S. destinato all'accredito degli stati avanzamento dei lavori maturati sui due cantieri di Montuolo sopra indicati;
- euro 4.718,23 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 12.757,49 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.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo di **euro 311.949,36** si riferisce a risconti attivi ed è così dettagliato:

Descrizione	Importo
Contratti assist. software e assist. Programmi Allplan	1.032,07
Bolli auto	198,74
Canoni telefonici	895,40
Contratto manut. ascensori Pontetetto 50 all. ag.	1.406,90
Contratto manut. Centrale Termica Pontetetto 50 all.ag	2.916,67
Interessi passivi su mutuo Pontetetto 50 all. agevolata	133.489,89
Interessi passivi su mutuo Montuolo 20 all. agevolata	172.009,69
Totale	311.949,36

PASSIVITA'





A) Patrimonio netto

L'importo del patrimonio netto è di **euro 5.481.359,08** 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	105.791,70	2.053.433,76	3.011.861,74	R.C.
Riserva da rivalutazione immobiliare D.L. 185/2008		639.064,35	263.153,88	375.910,47	S.I.
Riserva legale	0	8.272,85		8.272,85	R.U.
Riserve statutarie	0	51.392,34		51.392,34	R.U.
Utile d'esercizio				23.921,68	
Totale				5.481.359,08	

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

In particolare, nel corso dell'anno 2014 il Patrimonio Netto è stato così movimentato:

Descrizione	Saldo al 31/12/2013	Incrementi 2014	Decrementi 2014	Saldo al 31/12/2014
Capitale sociale	2.010.000,00			2.010.000,00
Riserva da conferimento	2.973.108,03	38.753,71		3.011.861,74
Riserva da rivalutazione immobiliare D.L. 185/2008	375.910,47			375.910,47
Riserva legale	6.233,18	2.039,67		8.272,85
Riserve statutarie	51.392,34			51.392,34
Utile anno 2013	40.793,38		40.793,38	0
Utile anno 2014		23.921,68		23.921,68
Totale	5.457.437,40	64.715,06	40.793,38	5.481.359,08

Da evidenziare che il decremento e gli incrementi dell'anno 2014 corrispondono, oltre all'utile relativo all'anno in corso, all'imputazione dell'utile di esercizio 2013 a riserva legale e a riserva da conferimento, come dettagliato all'interno della Nota Integrativa al Bilancio 2013.

B) Fondi per rischi ed oneri

Descrizione	Importo
Fondo imposte differite	455.066,76
Fondo rischi contenziosi	724.036,88
Totale	1.179.103,64



L'importo totale del Fondo per rischi e oneri pari ad **euro 1.179.103,64** comprende:

a) Fondo imposte differite

Rispetto all'apertura del 1/1/2013 pari a euro 459.407,22 il fondo imposte differite è stato ridotto per l'incidenza delle imposte differite rilevate nel 2008 in sede di rivalutazione ex D.L. 185/2008 sugli ammortamenti e sulle plusvalenze da alienazione, non deducibili negli anni successivi sugli importi rivalutati. Il fondo è stato ridotto inoltre per la variazione percentuale dell'aliquota IRAP dal 4,82% (3,90+0,92) al 4,42% (3,50+0,92) valevole per l'anno 2014. Tale riduzione ammonta a complessivi euro 4.340,46 di cui euro 3.693,15 per IRES e euro 593,59 per IRAP e euro 53,72 per la variazione percentuale dell'aliquota IRAP.

b) Fondo rischi contenziosi per euro 724.036,88. Rispetto al saldo del Fondo accantonato al 31/12/2013 per euro 727.036,88 c'è stato un decremento complessivo di euro 3.000,00 derivante dall'effetto contrapposto della riduzione del fondo per euro 123.000,00, conseguente allo spostamento sul fondo rischi generico di quanto accantonato nel 2013 sul fondo rischi contenziosi per i danni sul cantiere di Pontetetto 36 all. conv., e dell'aumento del fondo per euro 120.000,00 per l'accantonamento effettuato sul contenzioso con la ditta MI.AM ancora indeterminato.

L'importo dell'accantonamento è stato comunque ripreso a tassazione secondo il dettato della normativa fiscale, secondo quanto previsto dall'art.107 del TUIR comma 4 e RM 18.12.79 N.9/865.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonamento rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, ed ammonta ad **euro 560.716,85**.

La variazione rispetto al saldo al 31/12/2013 risulta essere la seguente:

Saldo al 31/12/13	incrementi	decrementi	Saldo al 31/12/14
503.161,62	98.139,29	40.584,06	560.716,85

L'incremento 2014 per complessivi euro 98.139,29 corrisponde per euro 90.591,80 all'accantonamento nell'esercizio del TFR maturato dai dipendenti e per euro 7.547,49 alla rivalutazione di quanto precedentemente accantonato per i dipendenti in servizio al 31 dicembre 2013.

Il decremento è riferito:

- per euro 830,24 all'imposta sostitutiva detratta e calcolata in percentuale rispetto al versato nell'anno precedente;
- per euro 740,63 per la liquidazione per i dipendenti assunti a tempo determinato nell'anno 2013
- per euro 39.013,19 è stata versata direttamente ai fondi di Previdenza complementare dei dipendenti "Previambiente" (adesioni per nr. 27 dipendenti) e "Previndai" per un dirigente così come previsto dalla normativa vigente e "MEDIOLANUM VITA S.P.A. TAXBENEFITI NEW - LINEA AZIENDE" per un dipendente.

D) Debiti

Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/14	Decremento
22.651.495,15	18.622.664,76	4.028.830,39

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	567.545,09			567.545,09
D7	Comuni LODE	3.993.310,86			3.993.310,86
D12	Debiti Tributari	321.645,38			321.645,38
D13	Debiti verso istituti di previdenza	65.120,77			65.120,77
D14	Debiti verso Gestione Speciale	6.490.711,71			6.490.711,71
D14	Altri debiti	2.369.689,22	114.067,22		2.483.756,44
D4	Debiti v/banche	251.861,44	1.119.290,56	3.324.724,35	4.695.876,35
D5	Mutui interv. Costruttivi	3.412,50	1.285,66		4.698,16
	Totale	14.063.296,97	1.234.643,44	3.324.724,35	18.622.664,76

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 31/12/2014 di euro 259.353,21, i sotto elencati mutui:

- per euro 1.888.051,36 pari al saldo al 31/12/2014 del mutuo stipulato con la Cassa di Risparmio di Prato S.p.a. 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 1.371.858,80 pari al saldo al 31/12/2014 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 542.410,24 pari al saldo al 31/12/2014 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 ed accreditato su un conto infruttifero presso la Banca B.I.I.S, in quanto i lavori di costruzione sono ancora in corso.
- per euro 634.202,74 pari al saldo al 31/12/2014 del mutuo per la costruzione di 10 alloggi di edilizia convenzionata di Proprietà E.r.p. Lucca S.r.l., già in ammortamento ed accreditato su un conto infruttifero presso la Banca B.I.I.S, in quanto i lavori di costruzione sono ancora in corso.

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 nei confronti della Gestione Speciale comprende il debito a scadere per le vendite rateali ex L.560/93 per euro 59.756,58 che trova una corrispondenza nel credito nei confronti degli acquirenti degli alloggi indicato nell'Attivo alla voce "Crediti verso Gestione Speciale". La parte del debito verso la Gestione Speciale entro 12 mesi comprende l'importo da versare in quanto già scaduto pari a euro 5.436.616,28 e il debito di competenza 2014 nei confronti della Gestione Speciale per euro 533.766,87 che dovrà essere versato entro il 30 giugno 2015 alla Regione Toscana sulle Contabilità Speciale L.560/93. Da rilevare che il debito scaduto al 31 dicembre 2013 è stato già decurtato del versamento effettuato alla Gestione Speciale nel corso dell'anno 2014 dell'annualità del 2007 pari a euro 1.740.825,17.

Il tutto già al netto del debito per euro 1.040.856,73, pari al ripiano del disavanzo ex ATER al 31/03/04, compensato con il corrispondente credito nell'esercizio.

L'importo già scaduto al 31 dicembre 2013 pari ad euro 5.436.616,28 non è stato versato per i motivi esposti nel commento della voce "Crediti" tra le Attività.

E) Ratei e Risconti

L'importo complessivo di ratei e risconti passivi risulta pari ad **euro 2.557.767,39**.





Tale importo si riferisce

- per euro 659.218,41 all'importo della I° trance del contributo erogato dalla Regione Toscana (25% del contributo totale spettante ad inizio lavori) sull'intervento per la realizzazione di n.50 alloggi di edilizia agevolata a Lucca fraz. Pontetetto e tuttora sospeso. 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)

- e per euro 1.186.593,14 relativo alla II° trance del contributo di cui sopra (45% del contributo totale spettante al raggiungimento del 30% dei lavori). Essendo il contributo relativo ad un bene in costruzione, per il principio della competenza e della correlazione tra costi e ricavi, parteciperà alla formazione del reddito al momento dell'entrata in funzione del bene

- e per euro 791.062,05 relativo alla III° trance del contributo di cui sopra (30% del contributo totale spettante al termine dei lavori e al completamento delle pratiche di assegnazione della totalità degli alloggi).

Si rileva che l'ultima trance del contributo non è stata riscossa nell'anno 2014 ma, essendo maturato il diritto all'erogazione dell'ultima parte del contributo, come da nostra richiesta alla Regione Toscana del 01 ottobre 2014 ns. Prot. n. 8280/2014, si è ritenuto di dover rilevare il credito nei confronti della regione e sospendere il ricavo, per il principio della competenza e della correlazione tra costi e ricavi, già segnalato nei precedenti bilanci consuntivi.

- lo storno per euro 79.106,21 si riferisce alla quota di competenza del contributo, contabilizzato a ricavo in considerazione dell'entrata in reddito degli alloggi considerati a partire dall'anno 2014, che ha portato anche all'inizio dell'ammortamento sugli stessi.

Conti d'ordine

Per l'attività svolta dalla Società in nome e per conto dei Comuni proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, tra i conti d'ordine sono iscritte le poste relative all'emissione e riscossione dei bollettini di affitto e dei bollettini per l'ammortamento del prezzo di cessione rateale degli alloggi ceduti dal 1/4/04 ai sensi della Legge 560/93. I valori di dette poste sono:

Comuni c/emissione e riscossione canoni e altri importi da bollettazione	Euro 4.055.613,40
Comuni c/emissione e riscossione rate ammortamento	<u>Euro 36.970,09</u>
Per un totale di	Euro 4.092.583,49

Detti saldi rappresentano gli importi delle emissioni al 31/12/2014 rimasti da incassare.

A partire dal 2014 sono stati inseriti nuovi conti d'ordine denominati "Beni di Terzi c/o la società"; "Sindacato c/quote iscrizioni assegnatari"; "Canoni alloggi di proprietà dei Comuni di Viareggio e Montecarlo al 31 marzo 2004".

Il conto Beni di Terzi c/o la società, aperto per l'importo di 796.168,51, rappresenta la spesa sostenuta per la costruzione di n. 20 alloggi in Montuolo ed. agevolata, di proprietà del Comune di Lucca e dati in concessione ad E.r.p Lucca s.r.l. per la durata di trent'anni. L'intervento è stato interamente dettagliato nell'ambito delle Immobilizzazioni Immateriali alla voce Spese incrementative su beni di terzi:

Beni di Terzi c/o La Società (20 alloggi agevolata a Montuolo)	<u>Euro 796.168,51</u>
Per un totale di	Euro 796.168,51

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.

Credito verso inquilini per sindacato		<u>Euro 16.937,54</u>
Per un totale di		Euro 16.937,54

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 in periodo Ater. Il conto è aperto per la cifra emessa e non incassata.

Canoni alloggi Comune di Viareggio al 31 marzo 2004		Euro 344.858,63
Canoni alloggi Comune di Montecarlo al 31 marzo 2004		<u>Euro 1.049,89</u>
Per un totale di		Euro 345.908,52

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

1) I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad **euro 4.454.752,56** si riferiscono:

Descrizione	Importo
Compenso per la gestione degli alloggi dei Comuni	2.247.465,60
Rimborso segreteria LODE	36.078,75
Rimborso delle spese di manutenzione effettuata e delle altre spese su alloggi dei Comuni	1.528.032,33
Competenze tecniche su interventi costruttivi, risanamento e recupero	278.475,19
Canoni di locazione su negozi, locali, garages e immobili di proprietà dati in locazione	314.238,75
Consulenza tecnico-amministrativa ai Comuni	2.600,00
Rimborsi assicurativi da imprese costruttrici su cantieri E.r.p	47.861,94
Totale	4.454.752,56

- La voce "Competenze tecniche su interventi costruttivi, risanamento e recupero" per €. 278.475,19 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 con il piano relativo alle "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005".

- Si rileva un notevole incremento della voce Canoni di Locazione rispetto all'anno 2013 per euro 161.567,55 a seguito dell'entrata in reddito degli alloggi di edilizia agevolata siti in Pontetetto (50 alloggi) e Montuolo (20 alloggi).

2) Le variazioni delle rimanenze per i lavori in corso di realizzazione presentano un saldo negativo di **euro 134.208,97** risultante dal raffronto tra le esistenze iniziali al 01/01/2014 pari ad euro 2.792.255,12 e le rimanenze finali al 31/12/2014 pari ad euro 2.658.046,14.

Gli incrementi sugli avanzamenti dei cantieri realizzati nel 2014 riferiti ai seguenti interventi sono:

-- 2 alloggi relativi all'intervento di Viareggio loc. Migliarina		Euro	20.694,25
-- 36 alloggi a Pontetetto -- edilizia convenzionata --- migliorie		Euro	140.173,28
-- 10 alloggi a Montuolo – edilizia convenzionata		Euro	14.081,05

Totale

Euro **174.948,58**

All'importo dei lavori come sopra specificato deve essere sommato il costo delle ore effettuate dal personale dipendente di E.r.p. sui cantieri sopra indicati nonché sugli altri facenti parte delle rimanenze finali, pari a Euro 5.723,07 come specificato in sede di descrizione delle rimanenze nell'attivo patrimoniale.

All'importo così ottenuto delle rimanenze finali deve essere detratta la somma di Euro 314.880,62 corrispondente al costo dei tre alloggi di edilizia convenzionata siti in Pontetetto affittati nel corso dell'anno 2014 e trasferiti con gli "immobili patrimonio" nelle immobilizzazioni materiali.

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni per euro 601.795,84. La voce corrisponde alla capitalizzazione dei costi di costruzione, allacci, accatastamento e dei costi diretti di personale impiegato nel corso dell'anno 2014 sui cantieri inseriti nell'Attivo Patrimoniale tra le Immobilizzazioni in corso di Esecuzione. Precisamente sul cantiere dei 50 alloggi di edilizia agevolata a Pontetetto, Contratto di Quartiere II, sono presenti incrementi complessivi per euro 126.856,58 così suddivisi: per Euro 124.517,49 relativamente a avanzamenti lavori, spese di accatastamento, polizza fideiussoria, allacci vari e indagini geologiche, e per Euro 2.339,09 relative alle ore impiegate dal personale tecnico sul cantiere in oggetto; sul cantiere di n. 2 fondi commerciali siti in Viareggio q.re Migliarina sono presenti incrementi per complessivi euro 8.530,84 così suddivisi: per euro 7.948,54 relativamente a avanzamenti lavori, spese di accatastamento, polizza fideiussoria, allacci vari e indagini geologiche, per euro 582,30 relativi alle ore impiegate sul cantiere; sul cantiere di Montuolo 20 alloggi di edilizia agevolata sono presenti incrementi per euro 58.078,81 così suddivisi: per euro 57.565,41 relativamente a avanzamenti lavori, spese di accatastamento, polizza fideiussoria, allacci vari e indagini geologiche, per euro 513,40 relativi alle ore impiegate sul cantiere; sul cantiere di Pontetetto 36 all. edilizia convenzionata sono presenti incrementi per complessivi euro 408.329,61 così suddivisi: per euro 93.448,97 relativamente alle migliorie apportate sugli alloggi di edilizia convenzionata patrimonializzati nel 2014 e negli anni precedenti, per euro 314.880,64 relativamente alla patrimonializzazione di n. 3 alloggi di edilizia convenzionata, assegnati in affitto nell'anno 2014 che si vanno ad aggiungere ai 12 già presenti a patrimonio.

5) Gli altri ricavi e proventi per euro 730.705,37 riguardano:

Lettera a):

Descrizione	Importo
Rimborso delle spese relative agli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria sostenute per conto dei Comuni	117.893,17
Rimborso della quota capitale delle rate di mutuo a carico della Gestione Speciale	93.619,77
Estinzione del diritto di prelazione su cessione alloggi ai sensi della L.560/93	52.190,20
Corrispettivi per la gestione dei rientri della Gestione Speciale	8.170,75
Rimborsi per spese legali riaddebitate agli assegnatari	253,76
Contributi in conto esercizio	87.681,21
Ricavi per risarcimento danni su cantieri convenzionata	331.592,78
Rimborso bollettazione e riscossione canoni	12.947,01
Rimborsi spese condominiali anticipate e imposte di registro su fondi/all. proprietà Erp Lucca	23.409,21
Altri ricavi (recupero spese su contratti d'appalto e addebiti diversi a imprese e privati, abbuoni)	2.947,51
Totale	730.705,37



Lettera b): Non si rilevano ricavi per l'anno 2014 nella gestione ordinaria per sopravvenienze attive, come spiegato nella presente nota a pagina tre punto 1.9, in merito ai diversi criteri di valutazione adottati per le sopravvenienze rilevate in relazione ai finanziamenti per competenze tecniche definitive e accertate in sede di chiusura dei vecchi cantieri di edilizia sovvenzionata.

B) Costi della produzione

6) I costi per cancelleria e materiale di consumo ammontano ad euro **9.526,43**.

7) I costi per servizi ammontano ad euro **3.066.615,94** e riguardano:

Descrizione	Importo
Costi per interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinarie sostenute per conto dei Comuni	117.893,17
Manutenzione, quote alloggi autogestiti e altre spese su alloggi di proprietà dei Comuni	1.344.924,67
Spese redazione APE su alloggi comunali	15.411,95
Spese legali per conto dei comuni	74.721,35
Lavori interni su immobili di proprietà (alloggi, fondi ecc.)	458.428,87
Costo per lavori in danno su cantieri convenzionata	331.592,78
Costi per assicurazioni di cui art.15 contratto di servizio commi b) e d)	93.122,48
Incarichi professionali e altri costi settore tecnico	200.312,38
Spese di Rappresentanza	1.779,75
Compenso e altri oneri per i componenti il Consiglio di Amministrazione	37.671,26
Compenso per i componenti il Collegio Sindacale	18.720,00
Costi funzionamento uffici (impianti, Enel, pulizia e manutenzione sede, ecc.)	68.249,00
Costi di manutenzione e Quote condominiali sede e su fondi/alloggi propr. E.r.p	105.996,83
Postali e Telefoniche	23.181,53
Consulenze professionali	37.266,67
Costi per il servizio Postel relativo alla emissione e spedizione dei bollettini	45.206,10
Gestione sistema informativo	24.436,78
Assicurazioni Lloyd's, infortuni dipendenti, fabbricato sede, tutela legale ecc.	9.493,22
Spese legali e consulenze	30.714,89
Costi per buoni pasto al personale	18.886,00
Diarie e trasferte dipendenti	5.914,26
Formazione e Selezione del personale	2.692,00
Totale	3.066.615,94

E' da rilevare che i costi per "Incarichi professionali e altri costi settore tecnico" per Euro 200.312,38 si riferiscono alla realizzazione degli interventi di nuove costruzioni finanziate dalla Regione Toscana a seguito del piano individuato come "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005" e alla realizzazione di oltre 40 interventi di manutenzione straordinaria finanziati con i proventi dalle cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge n. 560/93. La progettazione e la direzione dei numerosi e complessi interventi non è stata possibile svolgerla con il personale tecnico interno e di conseguenza siamo ricorsi all'assegnazioni di incarichi a professionisti esterni.

8) I costi per godimento beni di terzi ammontano ad euro **5.461,82** e si riferiscono ai canoni di noleggio di n. 3 fotocopiatrici.



9) Il costo del personale risulta essere pari ad **euro 1.671.654,24** ed è riferito a 38 unità di cui due part/time al 50% (una di livello A1 ed una di livello B2), una part/time al 65% (di livello A1). Così ripartite per livello: n.1 dirigente, n.2 unità di livello Q1, n.8 unità di livello A1, n.2 unità di livello A3, n.17 unità di livello B2, n.6 di livello B3, n. 2 di livello C2. Nel corso dell'anno 2014 è stata assunta 1 unità a tempo determinato in sostituzione della maternità di una unità di livello B3.

Il costo sostenuto è così dettagliato:

Descrizione	Importo
Salari e stipendi	1.183.763,34
Lavoro straordinario	5.929,73
Oneri sociali	341.328,08
Quota Trattamento di Fine Rapporto	90.587,14
Rivalutazione T.F.R.	7.547,49
Quota a carico azienda Previdenza Complementare	11.482,12
Assicurazioni per il personale (kasko, infortuni ecc)	12.126,34
Assicurazione obbligatoria INAIL	10.408,95
Premio di risultato art.69 CCNL Federcasa	7.020,28
Altri costi (arretrati, badge, antinfortunistica, ecc)	1.460,77
Totale	1.671.654,24

La politica di Erp Lucca S.r.l. in merito al costo del personale è improntata al rispetto del contenimento dello stesso, secondo quanto previsto dalla delibera del Lode Lucchese n. 10 del 24 luglio 2014. Nel confronto con il costo del personale relativo all'anno 2014 rispetto alla media del triennio 2011-2013 si è realizzato un risparmio delle spese pari a euro 948,30.

10) Gli ammortamenti e le svalutazioni ammontano ad **euro 454.797,45** suddivisi tra:

- a) ammortamenti per immobilizzazioni immateriali, per **euro 30.239,37**;
- b) ammortamenti per immobilizzazioni materiali, per **euro 215.965,30**;

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.

- d) l'accantonamento per rischi su crediti ammonta ad **euro 208.592,78**, di cui 61.937,64 fiscalmente deducibili. Tale importo, tenuto conto di quanto indicato in merito alla valutazione dei crediti lettera C Attivo Circolante Voce II, si deve alla copertura del saldo residuo del credito per danni su cantieri di edilizia convenzionata, pari a complessivi euro 553.681,23, per il quale erano già stati fatti accantonamenti rispettivamente pari a euro 222.088,45 nel 2013, e pari a euro 33.326,45 nel 2012.

Si precisa che l'accantonamento per rischi su crediti è correttamente indicato alla voce B) 10. d) del Conto Economico con decorrenza dall'esercizio in corso e che precedentemente era impropriamente riportato nella voce B) 12. "Accantonamento per rischi". Ai fini della corretta comparabilità delle voci di bilancio dei due esercizi 2013 e 2014 si evidenzia che nell'anno 2013 l'accantonamento per rischi su crediti era stato pari ad euro 188.762,00, come riportato nella Nota Integrativa al Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/13, e ricompreso nell'importo totale pari ad euro 411.762,00 riportato alla voce B) 12. suddetta.

Complessivamente il Fondo svalutazione per rischi su crediti nell'anno 2014 risulta così movimentato:

Fondo rischi su crediti	Saldo al 31/12/2013	Incrementi	Decrementi	Saldo Fondo Rischi al 31/12/2014
F/do per Categorie di credito a Rischio	1.528.756,68		90.211,68	1.438.545,00
F/do per Iva su Competenze Tecniche	198.222,00		198.222,00	0
F/do per Credito danni cantieri conv.	222.088,45	331.592,78		553.681,23
Totale f/do rischi su crediti	1.949.067,13	331.592,78	288.433,68	1.992.226,23

Il decremento del fondo svalutazione per euro 198.222,00 corrispondente all'Iva sulle competenze Tecniche ex Delibera Lode n. 8/2013.

L'importo fiscalmente deducibile sul totale di euro 1.992.226,23 risulta pari ad euro 363.376,54

Si segnala inoltre che le categorie di credito a Rischio coperte dal fondo per euro 1.438.545,00 sono così dettagliate nel loro valore nominale:

CREDITI CONSIDERATI	IMPORTO NOMINALE
Crediti v/Assegnatari ex Ater (alloggi, negozi, ceto medio)	1.306.241,02
Crediti v/clienti – assegnatari fondi/alloggi Erp	111.092,98
Crediti v/Clienti -Privati per manut. Straord. e comp. tecniche	62.390,35
Crediti v/clienti – Imprese	100.149,31
Totale	1.579.873,66

11) La variazione in diminuzione delle rimanenze per materiale di consumo è pari ad **euro 2.064,34**.

12) L'accantonamento al Fondo Rischi Contenziosi, pari ad **euro 120.000,00** ed interamente ripreso a tassazione, corrisponde ad un conteggio prudenziale dei costi che potrà sostenere E.r.p Lucca s.r.l. sul contenzioso in corso con la ditta MI.AM., il cui valore è attualmente ancora indeterminato.

Si veda quanto indicato a commento della voce B) 10. d) ai fini della comparabilità dell'importo riportato alla voce in oggetto con quello dell'esercizio precedente

14) Gli oneri diversi di gestione ammontano ad **euro 186.575,19** così dettagliati:

Descrizione	Importo
<u>Lettera a)</u>	
Estinzione diritto di prelazione a favore G.S.	52.190,20
Contributi associativi	26.360,00
I.M.U.	69.025,00
TASI	947,00
Imposta di bollo	2.872,58
Imposta di registro	11.762,74



Tassa smaltimento rifiuti	5.652,70
Abbonamenti a riviste, giornali, normative, pubblicazioni ecc.	3.000,45
Sanzioni	790,64
Pubblicazione Notiziario Aziendale	4.230,00
Altri oneri e altre imposte e tasse	4.751,06
Totale parziale lettera a)	<u>181.582,37</u>
<u>Lettera b)</u>	
Sopravvenienze passive su gestione ordinaria	<u>4.992,82</u>
Totale	186.575,19

La voce Sopravvenienze passive su gestione ordinaria comprende movimenti che, pur riferendosi ad anni passati, sono relativi alla gestione caratteristica dell'azienda e, pertanto, devono essere compresi nell'area B del Conto Economico. Nell'anno 2014 tale voce è così dettagliata:

- Per euro 1.204,82 dal conguaglio 2013 della polizza Rc operai e terzi;
- Per euro 3.788,00 dall'addebito di spese legali nella causa E.r.p/Borroni a seguito di sentenza di condanna della Corte di Cassazione n. 18342/2014.

Nell'esercizio 2014, contrariamente al 2013, non si rilevano costi della gestione ordinaria per sopravvenienze passive relative a competenze tecniche rilevate in sede di chiusura di vari cantieri di edilizia sovvenzionata ma di competenza di esercizi precedenti nei quali non erano state registrate per errori o omissioni commesse, come spiegato nella presente nota a pagina tre punto 1.9 in merito ai diversi criteri di valutazione adottati e a commento delle specifiche voci delle partite straordinarie: voce 20) del conto economico - sopravvenienze attive (prima e seconda voce commentata per euro 463.460,97 ed euro 90.374,88 per un totale di euro 553.835,82) e voce 21) sopravvenienze passive (terza voce commentata per euro 230.908,53).

A – B) La differenza tra il valore ed i costi della produzione è così determinato in un importo positivo pari ad Euro 136.349,39 quale differenza tra euro 5.653.044,80 "Valore della produzione", ed Euro 5.516.695,41 "Costi della produzione".

C) Proventi ed oneri finanziari

16) L'ammontare dei proventi finanziari è di **euro 62.808,11** così dettagliato:

Descrizione	Importo
Interessi su depositi bancari	28.922,86
Interessi su depositi postali	272,31
Interessi su rate ammortamento cessione Alloggi (L.560-L.513)	14.047,09
Recupero interessi su rate mutui a carico G.S.	5.099,25
Interessi su dilazione di pagamento	14.466,60
Totale	62.808,11

17) L'ammontare degli oneri finanziari è di **euro 183.708,30** così dettagliato:

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui	163.514,09



Interessi su rate ammort.cess.all.a favore G.S.	19.848,12
Interessi passivi su altri debiti	346,09
Totale	183.708,30

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 2014 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 114.766,47 (R.O.L. pari a euro 382.554,91). Gli oneri finanziari da considerare nel limite del 30% sono pari ad euro 120.900,19 (Oneri finanziari – Proventi finanziari), superiori al 30% del R.O.L. Essendo presente un margine residuo di R.O.L. non utilizzato, accumulato negli anni 2010 e 2011, pari ad euro 232,68, attingendo a quest'ultimo gli oneri finanziari non deducibili e quindi ripresi a tassazione ai fini IRES risultano pari ad euro 5.901,29 (pari alla differenza tra euro 120.900,19 e 114.766,22 ulteriormente decurtata di euro 232,68).

16) - 17) Per una differenza totale tra proventi e oneri finanziari di euro -120.900,19

E) Proventi ed oneri straordinari

20) I proventi straordinari ammontano ad euro 644.802,77.

Per ogni voce sotto elencata è stata indicata la rilevanza ai fini della determinazione della base imponibile IRAP con riferimento al principio di correlazione:

- Per euro 462.567,54 da errori di rilevazione effettuati negli anni passati sulle competenze tecniche su cantieri con finanziamento regionale. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRAP tra le variazioni in aumento;
- Per euro 90.374,88 da sistemazione contabile delle competenze tecniche su cantieri ancora in fase di chiusura, per i quali risultava al 31 dicembre 2013 una cifra erogata dalla Regione maggiore del ricavo imputato negli anni precedenti al 2013. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRAP tra le variazioni in aumento; Totale sopravvenienze da conteggi su competenze tecniche pari ad euro 553.835,85 (somma di euro 463.460,97 più euro 90.374,88)
- Per euro 68.371,95 dallo storno di un accantonamento per il premio di produzione al personale dipendente effettuato nell'anno 2013 e successivamente non erogato;
- Per euro 7.635,59 da sistemazioni contabili per la chiusura delle partite derivanti dalla vendita dell'alloggio sito in via Luporini a seguito di un contenzioso terminato con una transazione, già dettagliata in sede di Immobilizzazioni Materiali per quanto riguarda gli immobili ad uso appartamenti;
- Per euro 6.032,00 dal rimborso da parte dell'Agenzia delle Entrate del 10% dell'IRAP del 2004, come da nostra richiesta di rimborso del 2009, cosiddetto "click day";
- Per euro 7.467,49 da storno di un debito verso assegnatari Ater per incassi ancora oggi non imputabili e non richiesti da parte degli inquilini;
- Per euro 322,75 dall'incasso di gettoni di presenza alle commissioni realizzate in vari Comuni negli anni 2012 e 2013. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRAP;
- Per euro 1.272,30 dal recupero del canone oggettivo relativamente al periodo Ater a seguito del rientro nella disponibilità di un alloggio precedentemente a riscatto.



- Per euro 207,12 dal riaddebito di spese legali relative a cause di morosità provenienti da Ater e addebitate agli inquilini ratealmente sulle bollette di affitto. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRAP;
- Per euro 116,35 dallo storno di un accantonamento fatto nel 2013 per l'autoliquidazione Inail, risultata in seguito inferiore;
- Per euro 20,00 dalla chiusura di una fattura di trasferta dell'anno 2009 rimasta erroneamente aperta;
- Per euro 352,60 da fatturazione a Lucca Holding progetti speciali di spese sul cantiere di Pontetetto 26 all. sovv. che dovevano essere imputate nel 2013;
- Per euro 8,48 dal rimborso di un maggior pagato nel 2012 al Consorzio di Bonifica del Bientina. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRAP;
- Per euro 53,72 dallo storno dal fondo imposte differite della differenza di conteggio dell'ammortamento non deducibile da rivalutazione D.L. 185/08 derivante dalla riduzione dell'aliquota IRAP per il solo anno 2014 (da 4,82% a 4,42%) rispetto all'accantonamento fatto nel 2008.

21) Gli oneri straordinari ammontano ad **euro 405.618,65**.

Per ogni voce sottoelencata è stata indicata la rilevanza ai fini della determinazione della base imponibile IRAP con riferimento al principio di correlazione:

- Per euro 47.004,00 da una minusvalenza contabilizzata a seguito delle sistemazioni contabili derivanti dalla vendita di un alloggi sito in Lucca via Luporini prog. 25 a seguito di un contenzioso terminato con una transazione, già dettagliata in sede di Immobilizzazioni Materiali per quanto riguarda gli immobili ad uso appartamenti;
- Per euro 21.631,36 dalla sistemazione contabile delle partite derivanti dalla vendita di cui al punto precedente, già dettagliata in sede di Immobilizzazioni Materiali per quanto riguarda gli immobili ad uso appartamenti;
- Per euro 225.760,90 da errori di rilevazione effettuati negli anni passati sulle competenze tecniche per i cantieri con finanziamento regionale. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRAP;
- Per euro 74.926,40 dall'erogazione ai dipendenti degli arretrati stipendiali derivanti dal rinnovo del contratto Federcasa siglato in data 27 marzo 2014 e valevole dal 01 gennaio 2013;
- Per euro 257,42 dall'erogazione all'Inpdap tramite modello F24 dei contributi per benefici contrattuali di due dipendenti Ater;
- Per euro 9.000,00 da un atto transattivo stipulato con tre proprietari di altrettanti alloggi siti in Capannori via Martiri Lunatesi per difetti vari degli alloggi già presenti al momento della cessione;
- Per euro 6.914,43 da un conguaglio relativo all'anno 2013 della polizza infortuni cumulativa;
- Per euro 1.843,36 da fatture relative a lavori e a spostamento di materiale di sgombero presso la Sede Sociale di competenza dell'anno 2013;
- Per euro 3.181,20 dall'addebito da parte di Poste Italiane del conguaglio per maggiori spese postali per l'invio dei bollettini di affitto relativo all'anno 2013;
- Per euro 800,30 da lavori di riparazione presso un fondo di proprietà E.r.p Lucca sito in Camaiore via Gusceri;
- Per euro 1.873,23 dalla corretta imputazione di costi di attivazione e gestione contatori condominiali relativi all'anno 2013 sui 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Pontetetto – Lucca;
- Per euro 1.314,30 da un conguaglio della polizza aziendale Kasko relativo agli anni 2012-2013;
- Per euro 4.599,00 dal mancato rimborso delle spese di personale impiegato sul progetto Quafasi negli anni 2011-2012-2013 da parte dell'Università di Firenze;
- Per euro 155,67 da incassi su emesso ante 1996 come da conteggio di incassi e competenze derivanti dalla Gestione Speciale;



- Per euro 1.455,63 dal pagamento della quota distacchi e permessi sindacali Federcasa relativa agli anni 2011-2012-2013;
- Per euro 128,31 da un adeguamento relativo all'anno 2013 sulla polizza aziendale R.C. Amministratori;
- Per euro 1.115,80 dal pagamento del saldo consuntivo delle rate condominiali dovute fino al 2013 su un fondo di proprietà E.r.p Lucca s.r.l. a favore del Condominio Ceto Medio blocco G;
- Per euro 127,54 da interessi passivi sui depositi cauzionali versati dagli inquilini degli alloggi di edilizia agevolata siti in Pontetetto e Montuolo relativi all'anno 2013;
- Per euro 263,80 dallo storno adeguamento ISTAT non applicabile al canone dovuto dalle Pubbliche Amministrazioni per l'utilizzo in locazione di immobili per finalità istituzionali ai sensi art. 3 comma 1 D.L. 95/2012 convertito con modificazioni da art.1 L.135/2012;
- Per euro 3.266,00 da un addebito ICI applicato dai Comuni di Capannori e Altopascio per il mancato pagamento relativo agli anni 2009 e 2010 su alcuni fondi di proprietà di E.r.p Lucca S.r.l. La sopravvenienza è stata ripresa integralmente ai fini IRES.

20) - 21) Differenza tra proventi ed oneri straordinari per Euro 239.184,12.

A – B + C) – E) TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE positivo per **euro 254.634,17**

22) Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito di esercizio sono state calcolate in **euro 230.711,64** e si riferiscono a:

- Ires (aliquota 27,5%)
- Irap (aliquota 3,50%+0,92%)

L'importo dell'IRAP imputato nell'anno 2014 risulta pari ad euro 78.087,41, già al netto dello storno dal fondo imposte differite di euro 593,59 corrispondente all'Irap sugli ammortamenti e sulle plusvalenze del maggior valore fiscalmente indeducibile dei beni oggetto della rivalutazione ex D.L. 185/2008, come specificato in sede di criteri di valutazione delle immobilizzazioni materiali.

L'importo dell'IRES imputato nell'anno 2014 risulta pari ad euro 152.624,23, già al netto dello storno dal fondo imposte differite di euro 3.693,15 corrispondente all'Ires sugli ammortamenti e plusvalenze del maggior valore fiscalmente indeducibile dei beni oggetto della rivalutazione ex D.L. 185/2008, come specificato in sede di criteri di valutazione delle immobilizzazioni materiali.

Da sottolineare inoltre che, come già effettuato precedentemente relativamente all'IRES sul contributo per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in loc. Pontetetto - Lucca, incassato dalla Regione Toscana nell'anno 2008, rientrante nel progetto "Contratto di Quartiere II", è stato rilevato un credito d'imposta denominato "Credito per imposte anticipate" per complessivi euro 65.262,62, pari alla 4° rata costante della seconda tranche di contributo (II^ tranne euro 1.186.593,14).

Dal suddetto credito è stata stornata l'IRES di competenza relativa all'anno 2014 e pari a euro 21.754,21. Tale importo rileva a Conto Economico in quanto dal 2014 gli alloggi di edilizia agevolata siti in Pontetetto sono entrati in redditi e affittati. Conseguentemente, è stata contabilizzata la prima rata di ammortamento e la prima rata di competenza del Contributo sulla costruzione pari a euro 79.106,21 (pari al 3% del contributo totale di euro 2.636.873,60). Da rilevare che per il conteggio della quota di competenza è stato preso in considerazione l'intero contributo, pur non avendo ancora incassato l'ultima tranne. Ciò in considerazione della maturazione della suddetta ultima tranne, per la quale è stata richiesta in Regione l'erogazione in data 01 ottobre 2014. L'importo di competenza delle imposte IRES ed IRAP relative all'anno 2014 risulta pari a euro 230.567,64.

23) UTILE DI ESERCIZIO per Euro 23.921,68

Il Consiglio di Amministrazione chiede di approvare il Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014 con un utile di euro 23.921,68 e propone ai soci di destinare quanto a 1/20 pari a Euro 1.196,08 alla Riserva Legale e per il residuo pari a Euro 22.725,60 a reintegrare la Riserva da Conferimento.

L'Art. 45 del D.L. 5/2012 ha abrogato l'obbligo di predisporre e aggiornare il Documento programmatico sulla sicurezza (D.P.S.) prescritto dal Codice della privacy, ma l'Azienda, per maggiore trasparenza, ritiene opportuno mantenere in uso tale codice provvedendo ad aggiornarlo in caso di future modifiche.

Si comunica che è in corso di approvazione il "Modello di organizzazione e gestione" predisposto ai sensi del D.lgs. n. 231/01, che rappresenta, anche, una misura di prevenzione e di contrasto ai sensi della L. 190/12 e del "Piano nazionale anticorruzione" predisposto dall'Autorità Nazionale Anticorruzione.

4. ANALISI DI BILANCIO E RENDICONTO FINANZIARIO

4.1 Analisi di bilancio

Da quest'anno ERP Lucca S.r.l. completerà la Nota Integrativa, parte integrante del Bilancio Consuntivo, con un'analisi di Bilancio volta a verificare, anno per anno, il rispetto degli equilibri patrimoniali e finanziari della gestione e il corretto andamento dei flussi di cassa e, quindi, della liquidità aziendale.

La rielaborazione dello Stato Patrimoniale secondo il criterio finanziario è rivolta a verificare il grado di rigidità/elasticità degli impieghi della gestione e il grado di autonomia/dipendenza finanziaria dell'azienda nonché a dare una prima seppur parziale valutazione sulla capacità aziendale di fronteggiare in qualsiasi momento le uscite correnti.

STATO PATRIMONIALE	31/12/2014	31/12/2013
ATTIVO FISSO	10.538.149,72	9.969.696,46
Immobilizzazioni Immateriali	776.380,54	739.551,10
Immobilizzazioni Materiale	9.444.512,12	8.999.079,16
Immobilizzazioni Finanziarie	317.257,06	231.066,20
ATTIVO CIRCOLANTE	17.863.462,00	21.674.653,36
Magazzino	2.672.068,65	2.804.784,92
Crediti entro 12 mesi	13.217.824,35	14.309.897,86
Crediti oltre 12 mesi	837.414,27	820.869,29
Liquidità	1.136.154,73	3.739.101,29
TOTALE IMPIEGHI	28.401.611,72	31.644.349,82
	-	-

MEZZI PROPRI	5.481.359,08	5.457.437,40
Capitale Sociale	2.010.000,00	2.010.000,00
Riserva legale	8.272,85	6.233,18
Riserve statutarie	51.392,34	51.392,34
Altre Riserve	3.387.772,21	3.349.018,50
Risultato d'esercizio	23.921,68	40.793,38
PASSIVITA' CONSOLIDATE	8.856.955,67	8.330.576,89
PASSIVITA' CORRENTI	14.063.296,97	17.856.335,53
TOTALE FONTI	28.401.611,72	31.644.349,82

IMPIEGHI

Attivo Fisso (AF)	37%	32%
Attività Correnti (AC)	63%	68%

	100%	100%
FONTI		
Mezzi Propri (MP)	19%	17%
Passività consolidate (Pcons.)	31%	26%
Passività correnti (Pcorr.)	50%	56%
	100%	100%

Dalla riclassificazione dello Stato Patrimoniale di ERP Lucca S.r.l. secondo il criterio suddetto, è possibile verificare un sostanziale equilibrio del bilancio aziendale. E' visibile infatti che l'Attivo Fisso, ossia il totale delle immobilizzazioni e quindi gli impieghi a medio/lungo termine, è totalmente coperto dalla somma delle Passività Consolidate (Passività a medio/lungo termine) e dai Mezzi Propri. Ciò implica che i debiti a breve termine sono totalmente coperti dalle Attività a breve e, ancora più precisamente, dalla liquidità pura sommata ai crediti a breve termine. Secondo questa prima breve analisi, l'azienda finanzia investimenti a lungo termine con mezzi a lungo termine e attività a breve con debiti a breve.

Per quanto riguarda la capacità di sopperire ai debiti a breve vediamo che la copertura è parziale se consideriamo i mezzi immediatamente disponibili (disponibilità liquide), e precisamente pari a circa l'8%, ma la capacità di copertura è totale se si considerano anche i crediti a breve termine.

Rispetto all'anno 2013 è possibile verificare che è migliorato l'indice di autonomia finanziaria (dal 17% al 19%), rappresentante il grado di finanziamento delle attività con mezzi propri, mentre è aumentato il grado di rigidità dell'Attivo, ossia il peso degli investimenti a medio/lungo termine rispetto al totale delle Attività.

4.2 Rendiconto finanziario

Ad integrazione dell'informativa di bilancio ed in osservanza del principio contabile n.10 predisposto dall'Organismo Internazionale di Contabilità, dall'anno 2014 l'azienda ha predisposto il Rendiconto Finanziario includendolo nella presente nota integrativa.

Il Rendiconto deriva in parte dallo Stato Patrimoniale e in parte dal Conto Economico ma fornisce informazioni non ottenibili dai citati schemi. Il flusso di liquidità generato dalla gestione si affianca e non sostituisce l'utile operativo e l'utile netto desumibili dal Conto Economico.

RENDICONTO FINANZIARIO

Impieghi	2014	2013
Risultato netto	23.922	40.793
Costi non monetari	574.797	576.339
- ricavi non monetari		
Flusso di cassa gestione corrente	598.719	617.132
+/- Variazioni di Magazzino	132.716 -	166.516
+/- Variazioni crediti verso clienti	270.423	947.879
+/- variazione debiti verso fornitori	- 764.645 -	241.910
+/- Variazione altri crediti operativi	- 450.839	532.012
+/- Variazione altri debiti operativi	- 282.125 -	495.535
+/- Variazione ratei e risconti	629.833 -	109.834
+/- Utilizzo fondi per rischi ed oneri	- 331.593 -	565.221
+/- Utilizzo fondo TFR	57.555	54.282
Cash flow caratteristico	-139.955	572.291



Investimenti operativi	-	728.467	-	666.892
Investimenti finanziari	-	4.068	-	-
Cash flow investimenti	-	732.535	-	666.892
Variazione crediti finanziari		1.255.945		1.221.517
Variazione debiti finanziari	-	2.986.401	-	302.616
Cash flow finanziamenti	-	1.730.456		918.901
Aumenti (riduzioni) capitale/Dividendi	-	0	-	0
Flusso di cassa da soci	-	0	-	0
flusso di cassa netto		-2.602.947		824.300

Liquidità immediata iniziale	3.739.101	2.914.801
Liquidità immediata finale	1.136.155	3.739.101
Flusso di cassa netto	- 2.602.947	824.300

Il rendiconto finanziario elaborato include i flussi finanziari delle disponibilità liquide suddivisi tra:

- gestione corrente che genera il cash flow caratteristico
- attività di investimento - cash flow investimenti
- attività di finanziamento - cash flow finanziamenti e flusso cassa da soci

Nell'elaborazione del rendiconto finanziario si è partiti dal risultato di esercizio risultante al termine dell'esercizio e calcolando successivamente i flussi di cassa derivanti dalle gestioni caratteristica e non, per arrivare infine ad un flusso di cassa netto finale.

Al risultato finale, che nell'anno 2014 corrisponde ad un utile dopo le imposte pari ad euro 24.067,00, vengono sommati i costi non monetari, ossia i costi che influiscono sul risultato economico ma non portano sostanzialmente ad un'uscita immediata di denaro (accantonamenti per rischi ammortamenti) e vengono al contrario detratti i ricavi non monetari, se presenti. A questo primo dato vanno sommati algebricamente i risultati della gestione corrente, degli investimenti e dei finanziamenti in senso lato (da capitale di rischio e di debito).

Per quanto riguarda la gestione corrente, sono considerate in aumento del flusso di cassa le riduzioni del magazzino, le riduzioni dei crediti, gli aumenti dei debiti, l'aumento del fondo TFR e, in generale i movimenti delle voci che incidono sul risultato di esercizio ma solo in un'ottica di movimentazione finanziaria.

Conseguentemente, incidono in diminuzione dei flussi di cassa le diminuzioni dei debiti, gli aumenti dei crediti e l'utilizzo dei fondi rischi.

Al cash flow caratteristico così ottenuto, va poi sommato algebricamente il cash flow degli investimenti, che incide in diminuzione in caso di aumento delle immobilizzazioni, e il cash flow dei finanziamenti, che incide in aumento sul rendiconto finanziario se l'aumento dei crediti di finanziamento è superiore alla diminuzione dei debiti di finanziamento, a breve e a medio/lungo termine. Sommando algebricamente i cash flow dei vari rami della gestione si ottiene il flusso di cassa netto. Quest'ultimo, oltre a rendicontare la variazione delle disponibilità liquide nell'anno considerato è in grado, tramite il percorso seguito per ottenerlo, di informare quali sono i rami della gestione caratteristica e non, che hanno portato maggior esborso o introito monetario nell'arco dell'anno. Nel nostro caso, relativamente all'anno 2014, vediamo che hanno inciso soprattutto il cash flow della gestione caratteristica, soprattutto il decremento dei debiti e l'incremento dei crediti correnti, e il cash



flow dei finanziamenti, che incide notevolmente in diminuzione sui flussi di cassa per l'effetto del versamento alla Regione Toscana a dicembre 2014 di euro 1.700.000,00 circa per il debito v/Gestione Speciale al 31 dicembre 2007 e della mancata erogazione di finanziamenti da parte della Regione Toscana su interventi sui quali ERP Lucca S.r.l. ha anticipato finanziariamente il costo dei lavori.

Quest'ultimo aspetto è legato alla risoluzione dei problemi causati dalle nuove regole sul bilancio armonizzato per la Regione Toscana e come di recente sollecitato da CISPEL. Tale situazione sta compromettendo le attività delle aziende che operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica in Toscana che si trovano ad aver effettuato anticipi sostanziosi e nel caso specifico di ERP Lucca S.r.l. le somme ad oggi anticipate ammontano a poco meno di euro 3.000.000,00.

Il Presidente di ERP Lucca S.r.l.
(P. Ind. Francesco Franceschini)



E.R.P. Lucca S.r.l.				
Codice fiscale 92033160463 – Partita iva 01940120460				
PIAZZA DELLA CONCORDIA, 15 - 55100 LUCCA (LU)				
Numero R.E.A 182547				
Registro Imprese di LUCCA n. 92033160463				
Capitale Sociale € 2.010.000,00 di cui versato € 2010.000,00				
BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2014				
STATO PATRIMONIALE - ATTIVO -			31/12/2014	31/12/2013
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI DOVUTI				
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I)	Immobilizzazioni immateriali		776.380,54	739.551,10
II)	Immobilizzazioni materiali		9.444.512,12	8.999.079,16
III)	Immobilizzazioni finanziarie		5.307,70	1.239,29
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI			10.226.200,36	9.739.869,55
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I)	RIMANENZE		2.672.068,65	2.804.784,92
II)	CREDITI (Attivo circolante)			
	1) Esigibili entro esercizio		13.217.824,35	14.309.897,86
	2) Esigibili oltre esercizio		837.414,27	820.869,29
II)	TOTALE CREDITI (Attivo circolante)		14.055.238,62	15.130.767,15
III)	ATTIVITA' FINANZIARIE (non immobilizz.)			
IV)	DISPONIBILITA' LIQUIDE		1.136.154,73	3.739.101,29
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE			17.863.462,00	21.674.653,36
D) RATEI E RISCONTI			311.949,36	229.826,91
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO			28.401.611,72	31.644.349,82
CONTI D'ORDINE				
Comuni c/to emissione e riscossione canoni			4.055.613,40	3.646.957,27
Comuni c/to emissione e riscossione rate ammortamento			36.970,09	35.326,21
Beni di terzi presso la Società			796.168,51	
TOTALI CONTI D'ORDINE			4.888.752,00	3.682.283,48
			33.290.363,72	35.326.633,30



STATO PATRIMONIALE - PASSIVO -		31/12/2014	31/12/2013
A) PATRIMONIO NETTO			
I)	Capitale Sociale	2.010.000,00	2.010.000,00
II)	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III)	Riserve di rivalutazione		
IV)	Riserva legale	8.272,85	6.233,18
V)	Riserve statutarie	51.392,34	51.392,34
VI)	Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII)	Altre riserve:		
	Patrimonio netto da conf. LODE	3.011.861,74	2.973.108,03
	Riserva rivalutazione imm. DI185/08	375.910,47	375.910,47
VIII)	Utili (perdite) portati a nuovo		
IX)	Utile / Perdita dell' esercizio	23.921,68	40.793,38
A) TOTALE PATRIMONIO NETTO		5.481.359,08	5.457.437,40
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2)	Per imposte differite	455.066,76	459.407,22
3)	Fondo rischi	724.036,88	727.036,88
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI		1.179.103,64	1.186.444,10
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO		560.716,85	503.161,62
D) DEBITI			
1)	Esigibili entro l'esercizio	14.063.296,97	17.856.335,53
2)	Esigibili oltre l'esercizio	4.559.367,79	4.795.159,62
D) TOTALE DEBITI		18.622.664,76	22.651.495,15
E) RATEI E RISCONTI		2.557.767,39	1.845.811,55
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO		28.401.611,72	31.644.349,82
CONTI D'ORDINE			
	Comuni c/to emissione e riscossione canoni	4.055.613,40	3.646.957,27
	Comuni c/to emissione e riscossione rate ammortamento	36.970,09	35.326,21
	Beni di terzi presso la Società	796.168,51	
TOTALI CONTI D'ORDINE		4.888.752,00	3.682.283,48
		33.290.363,72	35.326.633,30



CONTO ECONOMICO		31/12/2014	31/12/2013
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.454.752,56	4.333.173,72
2)	Variaz.riman.di prod.in corso di lav.,semil.e fin.	- 134.208,97	213.353,28
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	601.795,84	168.202,55
5)	Altri ricavi e proventi		
	a) Altri ricavi e proventi	730.705,37	560.333,80
	b) Sopravvenienze attive su gestione ordinaria	-	195.989,79
5	TOTALE Altri ricavi e proventi	730.705,37	756.323,59
A)	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.653.044,80	5.471.053,14
B) COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)			
6)	Costi per materie prime,suss.,di cons.e merci	9.526,43	11.526,00
7)	Costi per servizi	3.066.615,94	2.992.812,72
8)	Costi per godimento di beni di terzi	5.461,82	4.619,17
9)	Costo per il personale	1.671.654,24	1.669.883,37
10)	Ammortamenti e svalutazioni:		
	a) Ammort. Immobilizz. Immateriali	30.239,37	5.153,81
	b) Ammort. Immobilizz. Materiali	215.965,30	159.422,82
	d) Accantonamento a f/do Svalutazione Crediti	208.592,78	
10	TOTALE ammortamenti e svalutazioni:	454.797,45	164.576,63
11)	Variaz.riman.di: mat.prime,suss.di cons.e di merci	2.064,34	1.594,65
12)	Accantonamento per rischi	120.000,00	411.762,00
14)	Oneri diversi di gestione		
	a) oneri diversi di gestione	181.582,37	138.250,10
	b) Sopravvenienze passive su gestione ordinaria	4.992,82	201.722,76
14	TOTALE Oneri diversi di gestione:	186.575,19	339.972,86
B)	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (attività ordinaria)	5.516.695,41	5.596.747,40
A - B	TOTALE DIFF. TRA VALORI E COSTI DI PRODUZIONE	136.349,39	- 125.694,26
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16)	Altri proventi finanz.		
	a) proventi fin. da crediti immobilizz.		
	d) proventi diversi (non da partecipaz. o controll.)	62.808,11	80.337,69
16	TOTALE Altri proventi finanz.	62.808,11	80.337,69
17)	Interessi e altri oneri finanziari da:		
	altri interessi e oneri finanziari (non da partecipaz. o controll.)	183.708,30	174.277,53
17	TOTALE interessi e altri oneri finanziari	183.708,30	174.277,53
16-17±17bis	TOTALE DIFF. PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 120.900,19	- 93.939,84



D)	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
E)	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20)	Proventi straordinari		
	<i>b) altri proventi straordinari</i>	644.802,77	635.246,29
	20 TOTALE Proventi straordinari	644.802,77	635.246,29
21)	Oneri straordinari (extra attivita' ord.)		
	<i>a) minusvalenze da alienazione immobili</i>	47.004,00	-
	<i>b) imposte relative a esercizi precedenti</i>	-	412,10
	<i>c) altri oneri straordinari</i>	358.614,65	261.292,75
	21 TOTALE Oneri straordinari (extra attivita' ordinaria)	405.618,65	261.704,85
	20-21 TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	239.184,12	373.541,44
A - B ± C ± D ± E TOTALE RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		254.633,32	153.907,34
22)	Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite, anticipate	230.711,64	113.113,96
	<i>a) imposte correnti</i>		
	22 TOTALE Imposte redd.eserc., correnti, differite, anticipate	230.711,64	113.113,96
	23 UTILE / PERDITA - DELL'ESERCIZIO	23.921,68	40.793,38
<i>Il presente bilancio è reale e corrisponde alle scritture contabili</i>			

Lucca, 9 giugno 2015

Il Segretario
Rag. Aldo Intaschi

Il Presidente
P.I. Francesco Franceschini