

[REDACTED]

[REDACTED]

BILANCIO DI ESERCIZIO

2012



Sommario:

<i>bilancio</i>	3
<i>nota integrativa</i>	12
<i>relazione sulla gestione</i>	35
<i>relazione collegio sindacale</i>	48

E.R.P. MASSA CARRARA SPA

Sede in VIA ROMA N. 29 - 54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v.
Registro delle Imprese di Massa Carrara n. 01095200455
Numero REA MS - 112653

Bilancio al 31/12/2012

Stato patrimoniale attivo	31/12/2012	31/12/2011
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	7.884	3.077
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	28.625	29.820
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	28.816	28.816
7) Altre	837.543	757.806
	<hr/>	<hr/>
	902.868	819.519
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	7.687.234	7.687.234
2) Impianti e macchinario	311.038	351.904
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	141.231	133.174
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<hr/>	<hr/>
	8.139.503	8.172.312
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) altre imprese		
	<hr/>	<hr/>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
	<hr/>	<hr/>
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		

- oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
Totale immobilizzazioni	9.042.371	8.991.831

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		3.266	3.222
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione		4.359.727	4.961.327
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		<u>4.362.993</u>	<u>4.964.549</u>

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	11.831.774		11.852.756
- oltre 12 mesi	<u>2.020.550</u>		<u>2.403.787</u>
		13.852.324	14.256.543
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	833.028		569.208
- oltre 12 mesi			
		<u>833.028</u>	<u>569.208</u>
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi	987.394		1.047.978
- oltre 12 mesi			

		987.394	1.047.978
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	1.927.540		1.707.431
- oltre 12 mesi			
		1.927.540	1.707.431
		17.600.286	17.581.160
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)			
6) Altri titoli			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		2.774.313	3.708.780
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa		2.312	4.062
		2.776.625	3.712.842
Totale attivo circolante		24.739.904	26.258.551
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	223.621		321.691
		223.621	321.691
Totale attivo		34.005.896	35.572.073
Stato patrimoniale passivo		31/12/2012	31/12/2011
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		3.000.000	3.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione		3.315.297	3.315.297
IV. Riserva legale		44.507	42.473
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	844.214		805.574
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari			
Riserva per ammortamento anticipato			
Riserva per acquisto azioni proprie			
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.			

Riserva azioni (quote) della società controllante
 Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni
 Versamenti in conto aumento di capitale
 Versamenti in conto futuro aumento di capitale
 Versamenti in conto capitale
 Versamenti a copertura perdite
 Riserva da riduzione capitale sociale
 Riserva avanzo di fusione
 Riserva per utili su cambi
 Differenza da arrotondamento all'unità di Euro
 Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;
 Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982
 Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413
 Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.
 Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)
 Fondi riserve in sospensione d'imposta
 Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)
 Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n. 168/12
 Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n. 124/1933
 Riserva non distribuibile ex art. 2426
 Riserva per conversione EURO
 Conto personalizzabile
 Conto personalizzabile
 Conto personalizzabile
 Altre...

	844.214	805.574
--	---------	---------

VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

<i>IX. Utile d'esercizio</i>	98.778	40.671
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	()	()
<i>Acconti su dividendi</i>	()	()
<i>Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		

Totale patrimonio netto	7.302.796	7.204.015
--------------------------------	------------------	------------------

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite	495.586	495.586
3) Altri	3.114.290	3.418.924

Totale fondi per rischi e oneri	3.609.876	3.914.510
--	------------------	------------------

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	369.785	323.765
---	----------------	----------------

D) Debiti

1) Obbligazioni
 - entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

2) Obbligazioni convertibili			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	202.883		446.780
- oltre 12 mesi	4.566.270		4.549.833
		4.769.153	4.996.613
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi	3.825.481		3.677.449
- oltre 12 mesi	2.189.030		2.622.139
		6.014.511	6.299.588
6) Acconti			
- entro 12 mesi	38.804		681.553
- oltre 12 mesi			
		38.804	681.553
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	2.537.814		3.372.585
- oltre 12 mesi			
		2.537.814	3.372.585
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	232.232		633.243
- oltre 12 mesi			
		232.232	633.243
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	82.461		108.279
- oltre 12 mesi			
		82.461	108.279
14) Altri debiti			

- entro 12 mesi	8.919.155	7.949.344
- oltre 12 mesi		
	8.919.155	7.949.344
Totale debiti	22.594.130	24.041.205

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti		
- vari	129.309	88.573
	129.309	88.573
Totale passivo	34.005.896	35.572.068

Conti d'ordine
31/12/2012
31/12/2011
1) Rischi assunti dall'impresa

Fideiussioni

a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese	(363.621)	(363.621)
	(363.621)	(363.621)

Avalli

a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese		

Altre garanzie personali

a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese		

Garanzie reali

a imprese controllate		
a imprese collegate		
a imprese controllanti		
a imprese controllate da controllanti		
ad altre imprese		

Altri rischi

crediti ceduti pro solvendo		
altri		
	(363.621)	(363.621)

2) Impegni assunti dall'impresa

3) Beni di terzi presso l'impresa		(354.882.712)	(354.882.712)
merci in conto lavorazione			
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato			
beni presso l'impresa in pegno o cauzione			
altro	(354.882.712)		(354.882.712)
		(354.246.332)	(354.882.712)
4) Altri conti d'ordine		22.663.644	22.663.644

Totale conti d'ordine		(355.246.333)	(355.246.333)
------------------------------	--	----------------------	----------------------

Conto economico	31/12/2012	31/12/2011
------------------------	-------------------	-------------------

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		11.425.241	8.110.781
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		(601.599)	1.705.342
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			179.242
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	198.983		278.772
- contributi in conto esercizio			
- contributi in conto capitale (quote esercizio)	59.094		446.343
		258.077	725.115

Totale valore della produzione		11.081.719	10.720.480
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		4.057.233	2.943.814
7) Per servizi		2.586.973	2.624.200
8) Per godimento di beni di terzi		767.549	635.079
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	1.644.919		1.454.324
b) Oneri sociali	451.679		394.250
c) Trattamento di fine rapporto	98.303		83.639
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	3.302		16.555
		2.198.203	1.948.768
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	342.233		400.252
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	80.228		89.964
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo			1.150.000

circolante e delle disponibilità liquide		422.461	1.640.216
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>		(44)	616
12) <i>Accantonamento per rischi</i>		36.079	188.246
13) <i>Altri accantonamenti</i>		12.037	11.640
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>		624.352	801.594
Totale costi della produzione		10.704.843	10.794.173
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		376.876	(73.693)
C) Proventi e oneri finanziari			
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	179.273		152.686
		179.273	152.686
		179.273	152.686
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	162.779		172.504
		162.779	172.504
17-bis) <i>Utili e Perdite su cambi</i>			
Totale proventi e oneri finanziari		16.494	(19.818)

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

- 18) *Rivalutazioni:*
- a) di partecipazioni
 - b) di immobilizzazioni finanziarie

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	_____	_____
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	_____	_____

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie
E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni		
- varie	432.844	339.955
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	_____	_____
		432.844
		339.955
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		
- imposte esercizi precedenti		
- varie	497.664	132
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	
	_____	_____
		497.664
		132

Totale delle partite straordinarie (64.822) 339.823
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) 328.548 246.312

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	169.186	573.659
b) Imposte differite		
c) Imposte anticipate	60.584	(368.018)
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	_____	_____
		229.770
		205.641

23) Utile (Perdita) dell'esercizio 98.778 40.671

E.R.P. MASSA CARRARA SPA

Sede in VIA ROMA N. 29 - 54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v.
Registro delle Imprese di Massa Carrara n. 01095200455
Numero REA MS - 112653

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2012

Sommario

Premessa	14
Attività svolte	14
Criteri di formazione	14
Criteri di valutazione	14
Deroghe	15
Immobilizzazioni	15
Crediti	15
Debiti	16
Ratei e risconti	16
Rimanenze magazzino	16
Fondi per rischi e oneri	16
Fondo TFR	16
Imposte sul reddito	16
Riconoscimento ricavi	17
Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi	17
Dati sull'occupazione	17
Attività	17
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	17
B) Immobilizzazioni	17
I. Immobilizzazioni immateriali	17
Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali	18
Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni	18
Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità	18
II. Immobilizzazioni materiali	19
Terreni e fabbricati	19
Rivalutazione immobili ex DI 185/08	19
Impianti e macchinario	19
Altri beni	20
Immobilizzazioni in corso e acconti	20
Contributi in conto capitale	20
III. Immobilizzazioni finanziarie	20

Partecipazioni.....	20
C) Attivo circolante.....	20
I. Rimanenze.....	20
II. Crediti.....	21
III. Attività finanziarie.....	22
IV. Disponibilità liquide.....	22
D) Ratei e risconti.....	22
Passività.....	23
A) Patrimonio netto.....	23
B) Fondi per rischi e oneri.....	24
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.....	25
D) Debiti.....	26
E) Ratei e risconti.....	27
Conti d'ordine.....	28
Conto economico.....	28
A) Valore della produzione.....	28
B) Costi della produzione.....	29
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi.....	29
Costi per Servizi.....	29
Costi per godimento beni di terzi.....	29
Costi per il personale.....	30
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali.....	30
Accantonamento per rischi.....	30
Oneri diversi di gestione.....	30
C) Proventi e oneri finanziari.....	30
Interessi e altri oneri finanziari.....	30
E) Proventi e oneri straordinari.....	31
Imposte sul reddito d'esercizio.....	31
Prospetto delle rettifiche ai fini fiscali.....	32
Fiscalità differita / anticipata.....	33
Operazioni di locazione finanziaria (leasing).....	33
Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società.....	33
Informazioni relative al <i>fair value</i> degli strumenti finanziari derivati.....	33
Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate.....	33
Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.....	34
Altre informazioni.....	34
Risultato di esercizio.....	34

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 98.778 e si compone dei seguenti documenti:

1. Stato Patrimoniale (Attivo, passivo e , in calce a questo, i Conti d'ordine);
2. Conto Economico;
3. Nota Integrativa.

La presente Nota Integrativa costituisce con lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico, parte integrante del bilancio, risultando con essi un tutto inscindibile.

La sua funzione è quella di illustrare e, per certi versi, i dati sintetico-quantitativi presentati nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica dove opera in forza di un contratto di servizio in regime di concessione stipulato con tutti i comuni della provincia di Massa Carrara.

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'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 30/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria **laddove non**

espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, pubblicità con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono stati ammortizzati in un periodo di 5 esercizi e sono costituite dalle spese relative alla costituzione della Società nell'anno 2004 e dagli arrotondamenti da perizia.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 20%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto. A tal proposito è necessario rilevare che il contratto di servizi vigente nell'anno 2012 sarebbe scaduto a novembre 2013, pertanto le quote di ammortamento di tali immobilizzazioni sono state negli anni ragguagliate alla durata del contratto.

Poiché in data 06/02/2013 è stato stipulato un nuovo contratto di servizi con scadenza nell'anno 2050 si è ritenuto opportuno adeguare tali quote di ammortamento ad un periodo ritenuto congruo di 10 anni (periodo di utilità minore tra la durata del contratto e l'utilità produttiva per l'impresa).

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Automezzi Aziendali: 20%
- Autovetture Aziendali: 25%
- impianti e macchinari: 20%
- Mobili e dotazioni di ufficio: 10%
- altri beni: 20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

I crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di fabbricazione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo medio ponderato;

I prodotti in corso di lavorazione sono iscritti in base ai costi sostenuti nell'esercizio.

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base al criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento: i costi, i ricavi e il margine di commessa vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività produttiva. Per l'applicazione di tale criterio si adotta il metodo del costo sostenuto (cost to cost);

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti tributari.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Gli impegni sono stati indicati nei conti d'ordine al valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dirigenti	2	1	1
Impiegati	44	37	7
Operai	0	0	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello Federcasa 2006-2009.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
0	0	

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
902.868	819.519	83.349

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 30/12/2012
Impianto e ampliamento Ricerca, sviluppo e pubblicità	3.077	7.800	0	2.993	7.884
Diritti brevetti industriali	29.820	12.093	0	13.288	28.625
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti	28.816	0	0	0	28.816
Altre	757.806	405.690		325.953	837.543
Arrotondamento					
	819.519	425.583	0	342.234	902.868

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto ampliamento Ricerca, sviluppo e pubblicità	46.118	38.234			7.884
Diritti brevetti industriali	124.516	95.891			28.625
Concessioni, licenze, marchi					
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti	28.816				28.816
Altre	2.581.840	1.744.297			837.543
Arrotondamento					
	2.781.290	1.878.422			902.868

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, pubblicità iscritti con il consenso del Collegio sindacale.

Costi di Impianto e ampliamento

- Costi di Costituzione della società € 9.000
- Arrotondamenti da perizia € 34.768

Le sopra riportate poste sono state completamente ammortizzate. I costi sono stati iscritti sulla base della utilità protratta in più esercizi, e sono stati ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua

possibilità di utilizzazione.

Costi di Ricerca sviluppo e pubblicità

• Sistema di Controllo interno	€	38.318
• Controllo di Gestione e Budgeting	€	7.800

Le sopra riportate poste non sono state completamente ammortizzate. I costi sono stati iscritti sulla base della utilità protratta in più esercizi, vengono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
8.139.503	8.172.312	(32.809)

Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	7.687.234
Saldo al 31/12/2011	7.687.234
Saldo al 31/12/2012	7.687.234

Sugli immobili in bilancio, tutti destinati al conseguimento dell'oggetto sociale, non è stato operato a norma di legge, nessun accantonamento a fondo ammortamento.

Rivalutazione immobili ex DI 185/08

Nell'anno 2008 la società si è avvalsa delle opportunità offerte dal decreto legge n 185/08 (c.d. decreto anticrisi) per rivalutare gli immobili strumentali iscritti nel suo patrimonio alla data del 31/12/2007, il cui valore contabile era sensibilmente inferiore al valore di mercato. Detta opportunità è stata colta per la rivalutazione ai soli fini civilistici.

Descrizione	Valore di bilancio da costo di costruzione di perizia	Rivalutazione	Valore rivalutato
Aulla Piazza Parri	1.094.304	370.782	1.465.086
Aulla Palleroni Via Turati	1.750.587	1.207.518	2.958.102
Totali	2.844.888	1.578.300	4.423.188

A tal fine si evidenzia che il valore di iscrizione in bilancio della riserva di rivalutazione è stato indicato in €1.082.714 al fine di tenere conto delle imposte differite per € 459.586 ascritte nel relativo Fondo Imposte differite.

Tale valore non ha subito diminuzioni nel corso dell'anno 2012.

Impianti e macchinario

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	454.070

Ammortamenti esercizi precedenti	(102.166)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2011	351.904
Ammortamenti dell'esercizio	40.866
Saldo al 31/12/2012	311.038

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	513.801
Ammortamenti esercizi precedenti	(380.627)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2011	133.174
Acquisizione dell'esercizio	51.920
Ammortamenti dell'esercizio	(43.862)
Saldo al 31/12/2012	141.232

Immobilizzazioni in corso e acconti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Dopo la capitalizzazione a Terreni e Fabbricati, effettuata nell'esercizio 2011 a seguito della fine dei lavori di costruzione dei due cantieri di Aulla – Albiano Magra e Villafranca Fabbricato PII per €uro 3.158.707, che aveva azzerato il saldo al 31/12/2011, nell'anno 2012 non sono stati effettuati lavori di nuova costruzione e conseguentemente non è stato effettuato alcun appostamento. Pertanto, in bilancio, non sono presenti immobilizzazioni in corso ed acconti.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 la società non ha ricevuto erogazioni di contributi in conto capitale.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Non sono presenti Immobilizzazioni Finanziarie iscritte in Bilancio.

Partecipazioni

ERP Massa Carrara SPA non detiene partecipazioni in altre società.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
4.362.993	4.964.549	(601.556)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Le rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo segnano un incremento pari ad € 44,00 e si riferiscono esclusivamente a materiale di cancelleria.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
17.600.286	17.581.160	19.126

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti e clienti	11.831.774	2.020.550		13.852.324
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	833.028			833.028
Per imposte anticipate	987.394			987.394
Verso altri	1.927.540			1.927.540
	15.579.736	2.020.550		17.600.286

Descrizione	Importo
Crediti v/utenti e clienti	7.466.550
Crediti per fatture da emettere	1.446.506
Crediti V/cessionari di alloggi e Mutuat.	1.759.557
Crediti v/ condomini	310.215
Crediti v/Regione Toscana per PP.II	527.618
Crediti verso enti per mutui a suo carico a scadere	817.679
Crediti verso enti mutuatari per somme da erogare	182.360

I crediti verso altri, al 31/12/2012, pari a Euro 1.927.540 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali vari	4.911
Crediti v/ enti territoriali	136.400
Altri crediti	1.786.229

Le imposte anticipate per Euro 987.394 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione	Totale
Saldo al 31/12/2011	3.280.890	3.280.890
Utilizzo nell'esercizio	220.793	220.793
Accantonamento esercizio		
Saldo al 31/12/2012	3.060.097	3.060.097

L'utilizzo del fondo è dovuto alla revisione dei canoni sanzionatori relativi ad anni precedenti al 2012 per quegli utenti che ai sensi dell'art. 24 p.to 4 della L.R.T. 96/96 hanno presentato domanda di revisione ritenuta meritevole di essere accolta.

La società nel continuo sforzo di recuperare i propri crediti nei confronti degli utenti morosi ha, nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2012 effettuato oltre un centinaio di affidamenti di pratiche a legali e all'istituto della mediazione.

Le su menzionate attività hanno comportato nell'esercizio chiuso un recupero di morosità pregressa pari a € 1.361.919 per quanto concerne la morosità ERP ed € 421.695 con riferimento alla morosità Ater.

Sono inoltre stati stipulati n. 81 piani di rientro per un totale di € 428.783.

Il risultato ultimo di tutte queste azioni è stato quello di arrestare il progressivo aumento della morosità verificatosi negli anni precedenti.

Per questo motivo l'ammontare del fondo svalutazione crediti pari a € 3.060.097 unitamente al fondo rischi ex Ater pari ad € 906.592 sono da ritenersi congrui rispetto all'attuale importo dei crediti verso gli utenti iscritti in bilancio.

Per quanto riguarda i crediti i Vostri clienti, com'è naturale vista la natura stessa della società, sono interamente posizionabili all'interno della Provincia di Massa Carrara.

III. Attività finanziarie

La società non detiene titoli o partecipazioni in altre imprese.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
2.776.625	3.712.842	(936.217)

Descrizione	30/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	2.774.313	3.708.780
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	2.312	4.062
Arrotondamento		
	2.776.625	3.712.842

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
223.621	321.691	(98.070)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria

e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Passività

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Il patrimonio netto ammonta ad € 7.302.796, con un aumento rispetto a quanto risultante al 31/12/2011 di € 101.055, corrispondente all'utile conseguito nel presente anno a seguito della gestione. L'utile 2011, di € 40.674, è stato accantonato, a seguito delle decisioni assembleari in sede di approvazione del bilancio come segue:

Riserva Legale	€ 2.034
Riserva Straordinaria facoltativa	€ 38.640

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
7.302.796	7.204.015	98.781

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	3.000.000			3.000.000
Riserva da sovrapprezzo az.				
Riserve di rivalutazione e da conferimento	3.315.297			3.315.297
Riserva legale	42.473	2.034		44.507
Riserve statutarie				
Riserve per azioni proprie in portafoglio				
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	805.574	38.640		844.214
Diff. Da arrotond. Unità di euro		3		3
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	40.671	98.778		98.778
	7.204.015	139.455		7.302.796

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva di rivalut. e conferimen.	Riserva Volontaria	Risultato d'esercizio	Totale
Alla chiusura dell'esercizio precedente	3.000.000	42.473	3.315.297	805.574	40.671	7.204.020
Destinazione del risultato dell'esercizio		2.034		38.640		
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni						
Altre variazioni						
Alla chiusura dell'esercizio corrente	3.000.000	44.507	3.315.297	944.214	98.778	7.302.796

Il capitale sociale è composto da n. 300.000 azioni ordinarie da € 10,00 cadauna.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	3.000.000	B			
Riserve di rivalutazione	3.315.297	A, B			
Riserva legale	44.507	B			
Altre riserve	844.214	A, B, C			
Utili di esercizio	98.778	A, B, C			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

c) Utile per azione

L'utile d'esercizio che spetta al proprietario di una quota unitaria del capitale d'impresa è pari a Euro 0,33.

Il metodo di calcolo utilizzato è il seguente:

Utile anno 2012 € 98.778/N. Azioni 300.000 = 0,33

B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
3.669.876	3.914.510	(244.634)

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite	495.586			495.586
Altri	3.418.924	389.992	694.626	3.138.211
Arrotondamento				
	3.914.510	389.992	694.626	3.609.876

Alla voce B2 "fondo imposte anche differite" sono conteggiati: il fondo imposte differite su rivalutazione immobili per € 495.586 (ex ART 15 DL 29/11/2008 n185).

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio. La voce "Altri fondi", al 31/12/2012, pari a Euro 3.108.211, risulta così composta: (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Fondo rischi ex Ater	920.014		13.422	906.592
Fondo Rischi Erp Ms spa	9.660			9.661

F.do acc. Soc. art. 32 bis	73.325	12.037		85.362
Fondo acc. Cause pendenti	642.700			642.700
Fondo Cessione Fabb. Ania	4.319	1.576		5.895
Fondo vers. non rich. Ex ater	75.772			75.772
Fondo risch. Condom/patrim.	230.069			230.069
Fondo rischi sanzioni	88.246	36.079	37.577	50.669
Fondo Automanutenzione	13.408			13.408
F.do inv. Progr. Reg. Toscana	2.198		2.198	0
Contr. Da Reg. all. Villafranca	46.362		46.362	0
Fondo Inv. Progr. Cant. Caina	1.312.850		643.267	669.223
Fondo Inv. Progr. D.G.R.T. 774/2010	0	325.401		325.401
	3.418.952			3.078.211

E' sempre presente il fondo rischi generico, derivato dall'incertezza rilevata dal perito a causa della storicità dei dati e dalla modifica nella contabilizzazione di questi.

Inoltre:

- E' stato mantenuto il "Fondo Rischi generali ex ATER." già presente nella relazione peritale che nell'esercizio 2012 presenta un saldo per € 906.592, in quanto utilizzato nel corso dell'anno per € 13.422.
- È stato incrementato, come da previsione normativa – L.R.Toscana 96/96 art. 32 bis 2° comma - il Fondo Sociale pari allo 0.25% del valore dei canoni di locazione incassati che verrà utilizzato secondo i fini previsti nel dettato normativo, che assume un valore pari a € 85.362.
- E' stato mantenuto il "fondo rischi per cause pendenti" per 642.700;
- E' stato mantenuto il fondo rischi condomini/patrimonio per € 230.069;
- E' stato mantenuto l'accantonamento relativo a importi versati ante conferimento ATER e mai richiesti, per i quali la società, ove possibile, ha attivato procedure per la restituzione delle stesse ovvero individuare i crediti cui destinare tali importi attraverso la compensazione legale (la maggior parte derivano da versamenti relativi ad acquisto alloggi non ancora formalmente richiesti dalla società e per i quali non sono state comunicate le coordinate bancarie per procedere alla restituzione delle somme ovvero nessuno si è presentato a ritirare le cifre in restituzione. ;
- E' stato utilizzato per € 643.267, a seguito dei lavori effettuati e rifatturati nel corso dell'esercizio, il fondo costituito nell'anno 2011 e relativo agli investimenti programmati per il Cantiere Caina;
- E' stato costituito, alimentato dagli accrediti della regione Toscana, un fondo relativo agli investimenti programmati a seguito di D.G.R.T. 774/2010.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 30/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
369.785	323.765	46.020

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	30/12/2012
TFR, movimenti del periodo	323.765	98.303	52.283	369.785

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
22.594.130	24.041.205	(1.447.075)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Obbligazioni			
Obbligazioni convertibili			
Debiti verso soci per finanziamenti			
Debiti verso banche	202.883	4.566.270	4.769.153
Debiti verso altri finanziatori	3.825.481	2.189.030	6.014.511
Acconti	38.804		38.804
Debiti verso fornitori	2.537.814		2.537.814
Debiti costituiti da titoli di credito			
Debiti verso imprese controllate			
Debiti verso imprese collegate			
Debiti verso controllanti			
Debiti tributari	232.232		232.232
Debiti verso istituti di previdenza	82.461		82.461
Altri debiti	8.919.155		8.919.155
Arrotondamento			
	15.838.830	6.755.300	22.594.130

I debiti più rilevanti al 31/12/2012 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti v/Regione Toscana c/ vinc. Ex l. 560/93 maturati	986.082
Debiti v/Regione Toscana c/ vinc. Ex l. 560/93 da maturare	2.189.030
Diritto di Prelazione	691.035
Debiti verso Comuni	4.981.531
Debiti verso Condomini	1.343.116

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2012, pari a Euro 4.769.153, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate; tale voce è comprensiva degli acconti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali da utenti locazione ERP MS Spa	36.572
Imprese c/spese contrattuali	2.232

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. L'importo di € 2.537.814 comprende la voce "Fatture da ricevere" per € 1.073.284 e quella "Fornitori c/anticipi per € 4.040.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Descrizione	Importo
Ritenute a dipendenti e assimilati	46.788
Ritenute a professionisti e lavoratori autonomi	16.255
Imposta sostitutiva TFR	3,29
IRES	75.558
IRAP	93.628

La ripartizione dei Debiti secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	2.537.814				8.919.155	11.456.696
Totale	2.537.814				8.919.155	11.456.696

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
129.309	88.573	40.736

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Fidejussioni a garanzia Cassa DD.PP.	(363.621)	(363.621)	
Beni di terzi presso l'impresa	(354.882.712)	(354.882.712)	
Fabbricati proprietà Comuni della Provincia			
Depositi e impegni per int. Ex legge 560/93	(22.663.664)	(22.663.664)	
	(355.246.333)	(355.246.333)	

Per quanto riguarda le fideiussioni , queste sono prestate a garanzia della Cassa DD.PP.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
11.081.719	10.720.480	361.239

Descrizione	30/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.425.241	8.110.781	3.314.460
Variazioni rimanenze prodotti	(601.599)	1.705.342	(2.306.941)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni		179.242	(179.242)
Altri ricavi e proventi	258.077	725.115	(467.038)
	11.081.719	10.720.480	361.239

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Canoni di Locazione	5.866.645	5.933.323	(66.678)
Compensi tecnici per interventi c/terzi	71.519	12.665	58.854
Corr. e Rimb. per amm.ne stabili	167.039	192.429	(25.390)

Corr. e Rimb. Manutenzione	3.954	2.675	1.279
Interventi di risanam. e ristrutturazione	4.511.029	1.807.877	2.703.152
Attività Costruttiva c/terzi	812.933	167.132	645.801
Canoni diversi	30	30	
Altre	258.077	725.116	(467.039)

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
10.704.843	10.794.173	(89.330)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	4.057.233	2.943.814	1.113.419
Servizi	2.586.973	2.624.200	(37.227)
Godimento di beni di terzi	767.549	635.079	132.470
Salari e stipendi	1.644.919	1.454.324	190.595
Oneri sociali	451.679	394.250	57.429
Trattamento di fine rapporto	98.303	83.639	14.664
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	3.302	16.555	(13.253)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	342.233	400.252	(58.019)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	80.228	89.964	(9.736)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante		1.150.000	(1.150.000)
Variazione rimanenze materie prime	(44)	616	(660)
Accantonamento per rischi	36.079	188.246	(152.246)
Altri accantonamenti	12.037	11.640	397
Oneri diversi di gestione	624.352	801.594	(177.242)
	10.704.843	10.794.173	(89.330)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

I costi per Materie prime, sussidiarie e merci rappresentano gli interventi eseguiti sugli stabili di proprietà dei Comuni della provincia.

Costi per Servizi

Qui di seguito vengono esposte le principali poste raffrontate al periodo precedente

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Spese generali	975.434	1.104.735	(129.301)
Costi Manutenzione degli stabili	9.78.548	1.050.541	(71.993)
Spese di amministrazione degli stabili	466.921	400.597	66.324
Spese dell'attività costruttiva	83.366	14.750	68.616
Spese di gestione dei Servizi	75.068	53.524	21.544

Costi per godimento beni di terzi

I costi per godimento beni di terzi ammontano ad € 767.549.

Sono principalmente rappresentati dai canoni dovuti ai Comuni per la concessione del servizio di gestione

degli stabili come da contratto di servizi vigente fino al 05/02/2013.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, premi di risultato e incentivo ex L. 109/94 e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Salari e stipendi	1.644.919	1.454.324	190.595
Oneri sociali	480.369	421.581	58.788
TFR	69.613	56.307	13.306
Altri Costi	3.302	16.555	(13.253)

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Accantonamento per rischi

Si rimanda al dettaglio della consistenza e movimenti dei fondi rischi e oneri nella sezione Stato Patrimoniale – Passivo.

Oneri diversi di gestione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
624.353	801.594	(177.241)

Qui di seguito vengono espone le principali poste raffrontate al periodo precedente

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Costi e oneri diversi	382.192	584.434	(202.242)
Imposte indirette, tasse e contributi	233.931	209.813	24.118
Oneri bancari	8.228	7.346	882

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
16.494	(19.818)	36.312

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	179.273	152.686	26.587
(Interessi e altri oneri finanziari)	(162.779)	(172.504)	9.725
Utili (perdite) su cambi			
	16.494	(19.818)	36.312

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					
Interessi bancari				560	560
Interessi fornitori					
Interessi medio credito				158.857	158.857
Sconti o oneri finanziari				3.362	3.362
Interessi su finanziamenti					
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni					
Altri oneri su operazioni finanziarie					
Accantonamento al fondo rischi su cambi					
Arrotondamento					
				162.779	162.779

E) Proventi e oneri straordinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
(64.822)	339.823	(404.645)

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Varie	432.844	Varie	339.955
Totale proventi	432.844	Totale proventi	339.955
Minusvalenze		Minusvalenze	
Imposte esercizi		Imposte esercizi	
Varie	(497.666)	Varie	(132)
Totale oneri	(497.666)	Totale oneri	(132)
	(64.822)		339.823

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
164.406	205.641	(41.235)

Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:	169.186	573.659	(404.473)
IRÈS	75.558	426.754	(351.196)
IRAP	93.628	146.905	(53.277)
Imposte sostitutive			

Imposte differite (anticipate)	60.584	(368.018)	428.602
IRES	60.584	(368.018)	428.602
IRAP			
	229.770	205.641	24.129

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Prospetto delle rettifiche ai fini fiscali

Descrizione	IRES	IRAP
Utile civilistico ante imposte	328.548	328.548
<u>Rettifiche</u>		
VARIAZIONE IN DIMINUZIONE		
Interessi attivi	-	81.260
Interessi per dilazione debiti	-	48.998
Interessi da cessionari	-	49.015
Altri Proventi	55.149	55.149
Sopravvenienze attive	19.530	111.633
Sopravv.attive non tassabili	220.981	220.981
<u>VARIAZIONI IN AUMENTO</u>		
Spese generali	6.373	121.686
Salari e stipendi		1.644.919
Oneri sociali		480.369
Trattamento di fine rapporto (TFR)		69.613
Altri costi del personale		3.302
Ammortamento costi pluriennali beni di terzi	69	69
Svalutaz.dei crediti compr.nell'attivo circol.e di disponib.liquide	-	-
Accantonamento per rischi su crediti	-	-
Accantonamento rischi cause pendenti	-	-
Accantamenti diversi (rischio condomini/patrimonio/SANZIONI)	36.079	36.079
Costi ed oneri diversi	1.907	1.907
Imposte indirette, tasse e contributi	42.213	42.213
Interessi ed oneri bancari e postali	-	162.779
Sopravvenienze passive	221.860	321.713
Quota Spese rappr anni precedenti	-	-
cuneo fiscale		703.596
Deduz.forfettaria analitica IRAP	-	-

	65.412	
Deduzione ACE	-	
	1.220	
utile fiscale	274.757	1.942.564
<hr/>		
IRES	27,50%	75.558
IRAP	4,82%	93.632

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato al relativo fondo imposte su rivalutazione immobili per l'importo di Euro 495.586 (ex art. 15 DL 29/11/2008 n. 185).

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Imposte anticipate	1.047.978			1.003.894
Rilevaz. Crediti per imp. Anticipate (Acc.to f.do rischi)				
Utilizzo Imp. Anticipate (utilizzo f.do sval. Crediti)			60.584	
	1.047.978		60.584	987.394

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società non ha in essere contratti di locazione finanziaria.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate che siano al di fuori delle ordinarie condizioni di mercato, tenuto conto anche della peculiarità dell'attività svolta.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	109.431
Collegio sindacale	87.956

Risultato di esercizio

L'esercizio chiuso al 31/12/2012 ha evidenziato un utile di €98.778.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Carrara, 11/06/2013

Il Consiglio di Amministrazione

E.R.P. MASSA CARRARA SPA

Sede in VIA ROMA N. 29 - 54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v.
Registro delle Imprese di Massa Carrara n. 01095200455
Numero REA MS - 112653

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2012**Sommario**

Condizioni operative e sviluppo dell'attività.....	36
Andamento della gestione.....	36
Comportamento della concorrenza	36
Andamento della gestione nei settori in cui opera la società.....	36
Manutenzione.....	37
Area Rapporti utenza.....	37
Amministrazioni condominiali e autogestioni	38
Patrimonio e Rappresentanza Proprietà	38
Servizio Progetti e Cantieri	39
Servizio Sicurezza Impianti e strutture	39
Segreteria generale.....	39
Ragioneria- Morosità.....	40
Principali dati economici.....	40
Principali dati patrimoniali.....	41
Principali dati finanziari	43
Informazioni attinenti all'ambiente e al personale.....	44
Personale.....	44
Ambiente.....	44
Attività di ricerca e sviluppo.....	44
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile	44
<i>Rischio di credito</i>	44
<i>Rischio di liquidità</i>	45
<i>Rischi non finanziari</i>	45
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti	45
Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti.....	46
Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate.....	46
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	46
- In ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 231/2001 con delibera n. 19 del 18/03/2013 la Società ha provveduto ad attuarne gli adempimenti necessari con l'adozione del Modello Organizzativo 231.	46
Evoluzione prevedibile della gestione.....	46
Documento programmatico sulla sicurezza	47
Motivi per il rinvio dell'approvazione del bilancio.....	47
Destinazione del risultato d'esercizio.....	47

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2012 riporta un risultato positivo pari a Euro 98.778.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari ad € 229.770 al risultato lordo di € 328.548

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica dove opera in forza di un contratto di servizio in regime di concessione stipulato con tutti i comuni della provincia di Massa Carrara associati nel Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.).

La completa proprietà della società è in mano ai comuni della provincia di Massa Carrara ed i vincoli operativi scaturenti dalla normativa nazionale e regionale per la fruibilità degli immobili di E.r.p. fanno sì che la società sia l'unica ad operare in questo settore di attività. L'operatività è strettamente vincolata dalle normative per cui l'incremento dei ricavi per il servizio di gestione, per esempio, non dipende dalla capacità tecnico operative della società, ma da ciò che la legge prevede per la determinazione dei canoni di locazione.

La società opera in forza di un contratto di servizio con i Comuni della Provincia di Massa Carrara. Tale contratto, che sarebbe scaduto nel novembre 2013, è stato parzialmente modificato e nuovamente sottoscritto con decorrenza della propria validità dal 06/02/2013 e con scadenza a novembre 2050.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Carrara, Via Roma n. 29.

Andamento della gestione

Comportamento della concorrenza

Lo scenario futuro della società vede l'operatività ristretta agli ambiti specifici dell'edilizia residenziale pubblica, non in forza di previsioni normative esterne, ma in quanto il rapporto fra la società ed i comuni evidenzia la gestione dei suddetti servizi come "in house".

Oltre la gestione della locazione degli immobili dei Comuni l'intervento della società può estendersi ad attività accessorie come le amministrazioni condominiali, la gestione delle manutenzioni di edifici pubblici di proprietà dei comuni, la gestione di immobili sia pubblici, nella costruzione e vendita di immobili all'interno di programmi promossi dai comuni azionisti, e non ultima, la partecipazione a bandi e concorsi.

Tenuto conto di quanto esposto la società non è inquadrabile come un soggetto a rischio concorrenza.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo.

Nel corso dell'anno, la società ha continuato a svolgere l'attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni della Provincia di Massa Carrara e l'attività di stazione appaltante per conto dei Comuni soci per quanto attiene l'applicazione del Contratto dei servizi in merito alla costruzione e manutenzione degli alloggi di E.r.p..

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
valore della produzione	11.081.480	10.720.480	9.825.822
marginare operativo lordo	541.260	(308.592)	287.219
Risultato prima delle imposte	328.548	246.312	522.300

Di seguito verrà preso in considerazione l'andamento dei vari settori:

Manutenzione

Il reparto Manutenzione è preposto alla gestione delle problematiche tecniche dei fabbricati proprietà pubblica e/o ERP MS Spa.

Tale attività si svolge mediante:

- Verifica preliminare e quantificazione degli interventi segnalati o che si ritengono necessari;
- Rendicontazione della manutenzione partecipata ripristinando le unità abitative prima della riassegnazione;
- Verifica delle spese di manutenzione ordinaria effettuate in autonomia dalle autogestioni nel rispetto della normativa della regione Toscana;
- Calcolo ed imputazione delle spese di manutenzione dei fabbricati di proprietà comunale e/o ERP MS Spa in assenza di autogestione.

In dettaglio, i costi sostenuti in manutenzioni ordinarie effettuate direttamente o per il tramite delle amministrazioni condominiali risultano nello specifico le seguenti:

Manutenzioni	31/12/2012	31/12/2011
Manutenzione ordinaria	914.230	615.365
Quota manut. su add. Condom.	1.446	88.641
Quota manut. contr. per autogest.	25.057	18.021
Materiali	3.200	5.298
Contributi automanutenzione	31.955	322.451
Spese tecniche	2.659	765
TOTALE	978.548	1.050.541

Tali costi afferiscono all'esecuzione di:

- N. 891 affidamenti di pronto intervento (manutenzione ordinaria);
- N. 112 altri affidamenti (verde; ascensori, spurghi);
- N. 32 affidamenti per recupero alloggi.

Area Rapporti utenza

L'ufficio è preposto alla gestione dei rapporti con i Comuni e gli Utenti in relazione alle circa 4.000 unità immobiliari, tra alloggi e locali diversi, di proprietà dei Comuni e di E.R.P. S.p.A.. Tale attività viene svolta nel rispetto del Contratto dei Servizi in essere con i 17 Comuni della Provincia, sulla base della L.R. 96/96 e prevede 6 macro aree:

1. Gestione Anagrafe Utenza;
2. Gestione contratti di locazione - L.R. 96/96 Legge 431/98 L.392/78 - ;
3. Gestione contratti di locazione locali uso diverso – terreni- diritti;
4. Gestione sfratti/decadenze/recupero alloggi e locali uso diverso;
5. Gestione ex Ospedale San Giacomo;
6. Rapporti con i 17 Comuni in particolare per la gestione dell'Anagrafe Utenza Sociale e Morosità;

Per quanto concerne l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2012 si precisa quanto di seguito

- **1° punto:** l'aggiornamento anagrafico e reddituale del 2012 e la conseguente applicazione dei canoni di locazione è stata effettuata dal primo mese utile senza applicazione di cifre a conguaglio debito/credito (diversamente da quanto avvenuto negli anni passati);
- **2° punto:** si è provveduto al rinnovo dei contratti di locazione in scadenza, alla stipula per i nuovi assegnatari, alla regolarizzazione degli O.S.T.(applicazione del Protocollo d'Intesa con il Comune di Carrara), ivi compresi gli adempimenti fiscali. Predisposizione e stipula degli atti di cui alla Legge

431/98 per i complessi di Albiano Magra e Villafranca (Piano Integrato n. 34 nuove assegnazioni) e monitoraggio sul mantenimento dei requisiti per gli assegnatari degli alloggi di proprietà ERP (Comune di Aulla);

- **3° punto:** a seguito del censimento delle unità ad uso diverso da quelle abitative effettuati da ns. tecnici incaricati l'ufficio ha mappato la situazione locativa nell'intera provincia rinnovando/stipulando nuovi contratti di locazione ad affitti più vantaggiosi per ERP S.p.A. o recuperando dei locali da immettere sul libero mercato (L.392/78). Sono inoltre stati pubblicati sul sito n.2 bandi per l'assegnazione dei locali sfitti;
- **4° punto:** nel 2012, è stato potenziato il controllo esercitato dalla società sulle variazioni di nucleo familiare, in collaborazione con alcuni degli uffici anagrafe dei comuni; questo tipo di attività ha consentito di ridurre gli ingressi/trasferimenti non autorizzati, permettendo al ERP di calcolare affitti sulla reale composizione del nucleo familiare. L'applicazione puntuale dell'art.18 della L.R.T. 96/96 anche attraverso l'istituto dell'ospitalità ha aumentato il numero di alloggi recuperati.
- **6° punto:** in merito al collaborazione e il recupero della morosità per la gestione dell'Anagrafe dell'utenza Sociale è stata potenziata la rete tra ERP S.p.A. – Comune (Servizi Sociali) – cittadini, per l'ascolto e la risoluzione delle varie problematiche sociali (morosità, liti condominiali, lavori di manutenzione ecc.). Da non sottovalutare è l'attività di accoglimento del pubblico allo sportello (anche dislocata sul territorio) dell'utenza sociale che consente di diminuire/ evitare il rischio di contenzioso e permette per il recupero e/o il mantenimento dei diritti a tutela delle categorie più deboli.

Sempre nel corso del 2012 a seguito dell'entrata in vigore della DGR Toscana 1088/2011 l'ufficio ha dovuto implementare l'attività con un nuovo segmento in collaborazione diretta con i 17 Comuni della Provincia: BANDO SFRATTI – (per alloggio di proprietà privata, unità immobiliari non gestite da ERP S.p.A.)

Si segnala infine che il potenziamento dell'attività di controllo sulla veridicità delle dichiarazioni sia dietro segnalazione di anonimi cittadini che su campione di cui al D.P.R. 445/2000 ha aperto un canale diretto con il Nucleo Investigativo Carabinieri, con la Guardia di Finanza, e la Polizia Municipale dei 17 Comuni della provincia.

Amministrazioni condominiali e autogestioni

Nel 2012 è continuata l'attività di costituzione e promozione di nuove autogestioni come previsto dal p.to 1 dell'art. 31 L.R.T. 96/96.

L'attività di amministratore di condominio, per un totale di circa 300 stabili (tra condomini costituiti, non costituiti, supercondomini e autogestioni commissariate) ha evidenziato la necessità di revisione della struttura ed organizzazione dell'ufficio anche alla luce della nuova normativa che disciplina i condomini e che entrerà in vigore il prossimo 16 giugno. A tal proposito la società conscia della necessità di procedere con una profonda revisione delle attività dell'ufficio ha affidato, alla società SCS Consulting, l'analisi del modello di funzionamento dei processi interni e dei sistemi informativi, per poter procedere con azioni correttive sia per quanto concerne la gestione dell'ufficio ma soprattutto con la regolarità della gestione dei condomini in qualità di "Amministratore".

Patrimonio e Rappresentanza Proprietà

Il Reparto Patrimonio e Rappresentanza Proprietà, gestisce i fabbricati e le unità immobiliari garantendo il rilascio di autorizzazioni, sia sul fabbricato che sulle singole u.i., vigila su segnalazione di eventuali abusi, mettendo in atto tutte le procedure anche legali, per il ripristino degli stessi, partecipa alle assemblee condominiali con diritto di voto in rappresentanza della proprietà, dispone dei pagamenti nei confronti delle richieste da parte degli amministratori di condominio, cura l'iter delle pratiche di vendita, dalla verifica sui richiedenti, alla verifica urbanistica e catastale, alla valutazione del prezzo di cessione, fino al completamento dell'istruttoria tecnico amministrativa e all'assistenza notarile, cura le fasi di estinzione del diritto di prelazione.

Codifica e inserisce i nuovi fabbricati e/o u.i. passate in gestione dai Comuni, nelle riconsegne delle u.i. da parte degli assegnatari, provvede al sopralluogo e definisce il tipo di intervento prima della riconsegna tra le u.i. disponibili per nuova assegnazione, effettua gli accatastamenti delle u.i. sia di nuova costruzione che di intervento di recupero, effettua il calcolo dei millesimi, fornisce i dati

patrimoniali agli uffici richiedenti per la programmazione degli interventi finanziati dalla Regione, si rapporta con le pubbliche amministrazioni per tutto ciò che concerne il patrimonio immobiliare. Si segnala che vi sono alcune pratiche di vendita sospese in attesa di definizione legislativa.

Servizio Progetti e Cantieri

L'ufficio, nel corso dell'anno 2012 è stato impegnato su svariati fronti:

- Attività di Direzione Lavori dei Cantieri di Manutenzione Straordinaria previsti dal POR 2011:
 - Comune di Massa n. 3 ;
 - Comune di Carrara n.6 ;
 - Comune di Pontremoli n, 1;
 - Comune di Bagnone n. 1.
- Attività di Recupero n.10 alloggi a seguito di alluvione nel Comune di Aulla, con Progettazione e Direzione dei lavori;
- Attività di Progettazione, predisposizione documentazione gara d'appalto, Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza per recupero alloggi (POR 2012):
 - Comune di Carrara n. 3
- Attività di Progettazione, predisposizione documentazione gara d'appalto, Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza per recupero alloggi (POR 2012):
 - Comune di Massa n. 12
 - Comune di Carrara (progettazione) n. 14
- Attività di Progettazione per la predisposizione della Gara d'Appalto relativa alla realizzazione di Alloggi a canone sostenibile nell'area dell'Ex Mattatoio nel Comune di Massa;
- Attività di Progettazione esecutiva per la realizzazione di n. 4 alloggi in Località Ponte Nuovo nel Comune di Licciana Nardi;
- Attività di Supporto per la realizzazione della variante urbanistica in località Casette nel Comune di Massa, compresa attività di supporto al rilievo topografico effettuato da tecnici esterni;
- Attività di recupero alloggi di risulta, con progettazione esecutiva, predisposizione documentazione gara d'appalto, Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza;
 - Comune di Pontremoli
- Attività di supporto per la progettazione nel centro storico del Comune di Mulazzo;
- Attività preliminare alla progettazione per intervento nella Filanda di Forno nel Comune di Massa.

Servizio Sicurezza Impianti e strutture

Il servizio Sicurezza impianti e strutture garantisce la sicurezza degli impianti e dei cantieri, redigendo inoltre progetti e piani strutturali di sicurezza.

Nello specifico la sua attività si sviluppa nella:

- Progettazione e realizzazione di lavori strutturali e impiantistica;
- Progettazione di piani di sicurezza dei cantieri;
- Esercizio della funzione di coordinatore di sicurezza in fase di esecuzione;
- Supporto alla Presidenza e alla Direzione Generale in materia di sicurezza predisponendo la modulistica e la documentazione necessaria.

Nel corso dell'anno 2012 oltre allo svolgimento delle su menzionate attività il reparto è stato impegnato nell'attività di affidamento incarico certificazione impianti elettrici e termici condominiali il cui svolgimento ha richiesto l'elaborazione e quantificazione gli impianti interessati, per responsabilità della Società, gestione/proprietà ERP e condomini amministrati.

Sulla base dei dati raccolti e le norme in materia è stato elaborato il progetto delle procedure di pre-verifica e verifica degli impianti ed il "disciplinare di incarico" per l'affidamento dell'incarico professionale con le competenze da espletare ed il dettaglio delle procedure da rispettare e svolgere per il singolo impianto.

Segreteria generale

L'Ufficio in staff con il Direttore Generale, si occupa dell'assistenza al C.d.A., della predisposizione dei bandi di gara e dei successivi controlli dei requisiti delle imprese, della stipula dei contratti di appalto, ed invio dati relativi alla vita del cantiere agli organi istituzionali competenti; inoltre l'Ufficio si occupa della stipula delle assicurazioni, del controllo cedolini presenze, dell'affidamento e del coordinamento delle pratiche legali, del centralino telefonico e del protocollo interno ed informatico. L'attività dell'Ufficio nel 2012 si è svolta in generale senza particolari problematiche

Ragioneria- Morosità

Per quanto attiene l'ufficio Ragioneria si segnala che nel corso dell'anno l'attività di budgeting e controllo di gestione che nel passato veniva effettuata solo con riguardo all'andamento economico della gestione è stata integrata con lo sviluppo di un sistema di rendiconto finanziario e flussi di cassa, per permettere la verifica periodica relativa all'andamento finanziario dell'azienda ed alla sua liquidità.

Per quanto concerne l'ufficio morosità nel corso dell'esercizio 2012 si è ulteriormente intensificata l'attività di recupero crediti, implementata nel corso dell'anno 2010. La su citata attività ha portato l'ufficio all'affidamento circa n.132 nuove pratiche all'istituto della mediazione e n.17 ai legali nonché alla stipula diretta di n.81 nuovi piani di rientro per un totale di circa € 428.783.

Si precisa inoltre che è stata potenziata l'attività di verifica del rispetto degli anzidetti piani di rientro stipulati dagli utenti.

In generale si ricorda che la società opera in un settore in cui l'acuirsi della crisi economica ha un impatto forte ed immediato, nonostante ciò l'impegno profuso ha portato ad una riduzione della morosità relativa ad esercizi precedenti a quello chiuso in data 31/12/2012 di € 1.793.114.

La seguente tabella mostra la morosità calcolata prendendo in esame le principali voci del bollettato annuale ed in riferimento agli importi non percepiti al febbraio dell'anno successivo a quello indicato.

ANNO	% MOROSITA'
ATER	20,00%
2005	16,26%
2006	14,34%
2007	14,38%
2008	21,90%
2009	19,97%
2010	24,02%
2011	22,18%
2012	20,00%

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Ricavi netti	11.425.241	8.110.781	3.314.460
Costi esterni	8.685.778	6.470.605	2.215.173
Valore Aggiunto	2.739.463	1.640.176	1.099.287

Costo del lavoro	2.198.203	1.948.768	249.435
Margine Operativo Lordo	541.260	(308.592)	849.852
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	422.461	490.216	(67.755)
Risultato Operativo	118.799	(798.808)	917.607
Proventi diversi	258.077	725.115	(467.038)
Proventi e oneri finanziari	16.494	(19.818)	36.312
Risultato Ordinario	393.370	(93.511)	486.881
Componenti straordinarie nette	(64.822)	339.823	(404.645)
Risultato prima delle imposte	328.548	246.312	82.236
Imposte sul reddito	229.770	205.641	24.129
Risultato netto	98.778	40.671	58.107

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2012	31/12/2011
ROE netto	0,01	0,01
ROE lordo	0,05	0,03
ROI	0,01	0,01
ROS	0,03	(0,01)

ROE (return on equity)

Indica il rapporto tra il reddito netto ed il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) dell'impresa.

Esprime in misura sintetica la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

ROI (return on investment)

Indica il rapporto tra il reddito operativo e il totale dell'attivo.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

ROS (return on sale)

Indica il rapporto tra la differenza tra valore e costi della produzione e i ricavi delle vendite.

Esprime la capacità dell'impresa di produrre profitto dalle vendite.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	902.868	819.519	83.349
Immobilizzazioni materiali nette	8.139.503	8.172.312	(32.809)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.020.550	2.403.787	(383.237)
Capitale immobilizzato	11.062.921	11.395.618	(332.697)
Rimanenze di magazzino	4.362.993	4.964.549	(601.556)
Crediti verso Clienti	11.831.774	11.852.756	(20.982)
Altri crediti	3.747.962	3.324.617	423.345

Ratei e risconti attivi	223.621	321.691	(98.070)
Attività d'esercizio a breve termine	20.166.350	20.463.613	(297.263)
Debiti verso fornitori	2.537.814	3.372.585	(834.771)
Acconti	38.804	681.553	(642.749)
Debiti tributari e previdenziali	314.693	741.522	(426.829)
Altri debiti	8.919.155	7.949.344	969.811
Ratei e risconti passivi	129.309	88.573	40.736
Passività d'esercizio a breve termine	11.939.775	12.833.577	(893.802)
Capitale d'esercizio netto	8.226.575	7.630.036	596.539
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	369.785	323.765	46.020
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	3.669.876	3.914.510	(244.634)
Passività a medio lungo termine	3.979.661	4.238.275	(258.614)
Capitale investito	15.309.835	14.787.379	522.456
Patrimonio netto	(7.302.796)	(7.204.015)	(98.781)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.755.300)	(7.171.972)	416.672
Posizione finanziaria netta a breve termine	(1.251.739)	(411.387)	(840.352)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(15.309.835)	(14.787.374)	(522.461)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2012	31/12/2011
Margine primario di struttura	(3.760.125)	(4.191.603)
Quoziente primario di struttura	0,66	0,63
Margine secondario di struttura	6.974.836	7.218.644
Quoziente secondario di struttura	1,63	1,63

Margine di Struttura Primario (detto anche Margine di Copertura delle Immobilizzazioni)

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio, ovvero con le fonti apportate dai soci.

Permette di valutare se il patrimonio netto sia sufficiente o meno a coprire le attività immobilizzate.

Indice di Struttura Primario (detto anche Copertura delle Immobilizzazioni)

Misura in termini percentuali la capacità dell'impresa di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio.

Permette di valutare il rapporto percentuale tra il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) e il totale delle immobilizzazioni.

Margine di Struttura Secondario

Misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare se le fonti durevoli siano sufficienti a finanziare le attività immobilizzate.

Indice di Struttura Secondario

Misura in valore percentuale la capacità dell'impresa di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine.

Permette di valutare in che percentuale le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012, era la seguente (in Euro):

	31/12/2012	31/12/2011	Variazione
Depositi bancari	2.774.313	3.708.780	(934.467)
Denaro e altri valori in cassa	2.312	4.062	(1.750)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	2.776.625	3.712.842	(936.217)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	3.825.481	3.677.449	148.032
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	202.883	446.780	(243.897)
Debiti finanziari a breve termine	4.028.364	4.124.229	(95.865)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(1.251.739)	(411.387)	(840.352)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	2.189.030	2.622.139	(433.109)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	4.566.270	4.549.833	16.437
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.755.300)	(7.171.972)	416.672
Posizione finanziaria netta	(8.007.039)	(7.583.359)	(423.680)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2012	31/12/2011
Liquidità primaria	1,16	1,13
Liquidità secondaria	1,44	1,43
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,30	1,29

L'indice di liquidità primaria, che esprime la capacità dell'impresa di coprire le uscite a breve termine generate dalle passività correnti con le entrate generate dalle poste maggiormente liquide delle attività correnti, è pari a 1,17. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,43. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,30, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Ambiente

La società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

La politica ambientale seguita si estrinseca soprattutto nel settore delle energie rinnovabili per ogni intervento nuovo si prende in considerazione di norma l'opportunità di produzione di energia solare, idroelettrica, biomasse etc.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Attività di ricerca e sviluppo

L'attività di ricerca e sviluppo della società è rappresentata dal quel continuo processo di affinamento nella razionalizzazione dei processi, nonché di studio e sperimentazione di diverse soluzioni tecniche e/o tecnologiche, che finisce per rappresentare un prezioso bagaglio di piccole esperienze, utili tuttavia per ridurre i costi di produzione e per migliorare la qualità dei servizi.

In ogni caso, le spese sostenute corrispondono esclusivamente ad attività "di sviluppo" e non anche "di ricerca", né "pura", né "applicata".

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazione in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità è principalmente costituito dalle morosità relative all'utenza.

La società, come già più volte accennato anche in nota integrativa, ha iniziato un'importante attività di recupero di tali morosità.

Rischio di liquidità

Si segnala che:

- esistono strumenti di indebitamento o altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità;
- la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento;

Rischi non finanziari

Per quanto attiene i rischi non finanziari, verrà elencata per tipologia di rischio ritenuto rilevante, la situazione della società:

- rischi di fonte interna:
 - **efficacia/efficienza dei processi:** i processi sono codificati nel manuale delle procedure e verificati a campione dall'organismo di vigilanza. Sono stati evidenziati margini di miglioramento;
 - **risorse umane:** i rischi più presenti sono legati all'avvicinarsi dell'età pensionabile di alcuni dipendenti che fino ad ora hanno rivestito un ruolo di primo piano all'interno della gestione di aree amministrative e tecniche della società;
 - **integrità:** in merito ai principali rischi, ad esempio frode, furto, perdita di dati informatici, ecc. sono presenti polizze assicurative. In particolare per quanto riguarda il rischio maggiore, la perdita dei dati, la società si è dotata di sistema informatico sicuro, sala server adeguata e back up dei dati sistematico;
 - **informativa:** le procedure interne di gestione delle informazioni prevedono un sistema di protocollo manuale nel quale sono tracciati i percorsi informativi. Per quanto riguarda le informazioni da e per l'esterno la società è dotata di programma di gestione informatica del protocollo;
 - **dipendenza:** la società vede la sua dipendenza principale nei confronti dei Comuni, soci e principali interlocutori. La rischiosità sui crediti dipende anche dalle loro decisioni in merito alla permanenza dei nuclei familiari morosi.
- rischi di fonte esterna:
 - **mercato:** non rilevanti;
 - **normativa:** la continua evoluzione delle normative, in senso sempre più stringenti per l'autonomia della società, in merito alla disciplina delle società partecipate, oltre l'evoluzione della normativa regionale e nazionale in merito alla problematica "casa" rappresenta la principale fonte di rischio esterna alla società;
 - **contrattuale:** come già evidenziato, la società opera in forza di un contratto di servizio stipulato con i comuni della Provincia di Massa Carrara, che sono anche i soci della società. Detto contratto scade nel 2050.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

La società è partecipata dai comuni della provincia di Massa Carrara e vede come maggiormente rappresentati in assemblea il Comune di Carrara, Massa, Aulla e Montignoso, a seguire tutti gli altri tredici comuni della provincia.

Al 31/12/2012 non risultano detenute partecipazioni di alcun tipo in altre società

Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti

La società non possiede azioni proprie e/o di società controllanti.

Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate

La società non ha proceduto ad acquisizioni di azioni proprie e/o di società controllanti nel corso dell'esercizio.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio sono da menzionare i seguenti:

- In ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 231/2001 con delibera n. 19 del 18/03/2013 la Società ha provveduto ad attuarne gli adempimenti necessari con l'adozione del Modello Organizzativo 231.
- Nell'anno in corso, come già specificato in precedenza nella presente relazione, si è conclusa la stipula del nuovo Contratto di Servizi tra ERP Massa Carrara Spa e i Comuni soci.
- Nell'anno in corso si è inoltre proceduto all'apertura di uno sportello distaccato presso il Comune di Villafranca in Lunigiana.
- Il CdA di ERP MS SPA nella seduta del 18 marzo 2013 ha deliberato di affidare ad una società specializzata, mediante esperimento di gara, l'attività di ristrutturazione del Reparto Condomini.

Evoluzione prevedibile della gestione

Continuazione delle attività di progettazione e direzione lavori su cantieri finanziati dai fondi ex 560/93 e Programmi regionali, per un importo di complessivo di circa 8.000.000,00 di Euro.

L'attività della società sarà diretta al controllo delle attività, alla pianificazione a livello di budget e il sistematico controllo periodico in forma di rendicontazione a budget.

Compito primario del CdA sarà quello di continuare ad interfacciarsi con le singole amministrazioni comunali e con il LODE affinché si completi l'adozione delle procedure armonizzate di applicazione della legge regionale 96/96.

Il CdA continuerà a sollecitare le amministrazioni comunali su:

- collaborazione fattiva per assicurarsi, anche attraverso gli assistenti sociali, che le famiglie tutelate procedano alla presentazione nei tempi di legge dei documenti necessari per l'aggiornamento biennale dei canoni, onde evitare l'applicazione del canone sanzionatorio, come prescritto dalla l. 96/96.
- maggiore solerzia e attenzione nel provvedere con sollecitudine ai rinnovi delle assegnazioni temporanee scadute ovvero alla emissione dei provvedimenti di rilascio degli alloggi qualora mutate condizioni rispetto a quelle che hanno generato il provvedimento di assegnazione temporanea lo richiedessero. In alcuni comuni numero di OST occupanti senza titolo che derivano dal non rinnovo dei provvedimenti o dalla mancata assegnazione definitiva è troppo alto in relazione al numero di alloggi regolarmente assegnati e in relazione alle riserve di legge

Il CDA continua il suo impegno nel chiedere alle amministrazioni comunali, con le quali non è ancora stato fatto, che si proceda con la stipula di opportune convenzioni per sanare situazioni pregresse relativamente a requisizioni e occupazioni abusive.

Il CDA ha iniziato percorso di definizione di tutte le poste di debito e credito con i Comuni della provincia.

In relazione all'andamento della gestione, l'evoluzione dei ricavi dovrebbe continuare come previsto dal budget approvato in data 18 marzo 2013.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 31/03/2009.

Motivi per il rinvio dell'approvazione del bilancio

Così come richiesto dal art. 2364 c.c., si precisa che, l'assemblea per l'approvazione del presente progetto di bilancio è stata convocata oltre il termine di 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale in considerazione della necessità di acquisire i SAL dei cantieri, soprattutto per la valutazione e riparto di quelli relativi ai Piani Integrati di Intervento.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

utile d'esercizio al 31/12/2012	Euro	98.778
5% a riserva legale	Euro	4.939
a riserva straordinaria	Euro	93.839

Il CdA da atto che è in scadenza il proprio mandato triennale Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Consiglio di Amministrazione

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

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

e dell'art. 2429 secondo comma Cod.Civ.

ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DELLA SOCIETÀ

Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.

SEDE IN CARRARA (MS) - Via Roma n.30

Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v.

Codice fiscale e Partita IVA: 01095200455

Iscritta nel Registro delle Imprese di Massa Carrara

* * *

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. Cod.Civ., sia quelle previste dall'art. 2409-bis Cod.Civ.

La presente relazione unitaria contiene nella parte prima la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella parte seconda la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, Cod.Civ."

* * *

PARTE PRIMA

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

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della **Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.** al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della **Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.** È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il

bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 11 giugno 2012.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della **Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.
4. Esprimiamo il seguente richiamo dell'informativa contenuta nella Nota Integrativa, ritenendo che gli elementi a cui si rinvia meritino di essere portati all'attenzione degli utilizzatori del bilancio della **Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.** per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012.

Come indicato nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione predisposta dagli Amministratori, la società svolgeva la propria attività in forza di un contratto di servizi che avrebbe avuto scadenza nel novembre 2013. Detto contratto, a seguito delle pattuizioni intervenute con i Soci, è stato integrato e nuovamente sottoscritto con decorrenza della propria validità dal 6 febbraio 2013 e con scadenza a novembre 2050.

Gli Amministratori, come è avvenuto nei corrispondenti documenti redatti per gli esercizi precedenti, illustrano ampiamente ed in modo esplicito il piano di ammortamento relativo alle immobilizzazioni, evidenziando come l'aliquota utilizzata per l'ammortamento delle

immobilizzazioni immateriali, a seguito della modifica del citato contratto di servizi, risulti determinata tenendo conto che l'utilità di dette immobilizzazioni sia pari a 10 anni (periodo di utilità minore tra la nuova durata del contratto e l'utilità produttiva per l'impresa).

Per quanto riguarda l'esigibilità dei crediti, il Collegio – considerato le informazioni ricevute dagli uffici preposti sull'attività accertativa, di verifica e di recupero dei crediti espletata – evidenzia che gli Amministratori hanno posto in essere opportune azioni volte sia alla verifica dell'esigibilità degli stessi sia al recupero dei crediti dovuti a morosità. I crediti sono stati iscritti in bilancio secondo il presumibile valore di realizzo, eseguendo cioè una svalutazione, operata anche in conformità ai criteri eseguiti per gli esercizi precedenti, e di ciò è stata data informazione in Nota Integrativa. Il Collegio suggerisce agli Amministratori di continuare sia la predetta attività accertativa, anche al fine di poter porre in essere tempestivamente le decisioni e intraprendere le relative azioni che si dovessero rendere necessarie, sia il recupero dei crediti dovuti a morosità.

5. La responsabilità della redazione della Relazione sulla Gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della **Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.** È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della Relazione sulla Gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la Relazione sulla Gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della **Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A.** al 31 dicembre 2012.

* * *

PARTE SECONDA

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, secondo comma Cod. Civ..

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

A. Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. Cod. Civ.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

- Abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- Abbiamo acquisito dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo acquisito informazioni dall'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
- Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.
- Abbiamo approfondito la conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 Cod. Civ.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B. Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2012, derogando al disposto di cui all'art. 2429, comma 1, Cod.Civ.. Il bilancio d'esercizio al 31.12.2012 risulta compendiato nelle seguenti cifre:

STATO PATRIMONIALE	(valori in migliaia di Euro)
Attivo	34.006
Passivo	(26.704)
Capitale Sociale	3.000
Riserve	4.204
Risultato di esercizio	98
GARANZIE E IMPEGNI	
Rischi assunti dall'impresa	364
Beni di terzi presso la società	354.882
Altri conti d'ordine	22.664
Totale garanzie e Impegni	377.910
CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	11.082
Costi della produzione	(10.705)
Proventi ed oneri finanziari e straordinari	(49)
Risultato prima delle imposte	328
Imposte sul reddito di esercizio	(230)
Risultato netto di esercizio	98

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

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Cod. Civ.

Non abbiamo osservazioni da riferire ai sensi dell'art. 2426, punto 5, Cod.Civ..

Abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Per quanto di nostra competenza concordiamo con le motivazioni espresse dall'Organo Amministrativo, nella Relazione sulla Gestione, circa la sussistenza delle particolari esigenze della

società che hanno comportato il differimento dell'approvazione del presente bilancio nel maggior termine di 180 giorni previsto dall'art. 2364 del Codice Civile e dall'art. 16 dello statuto sociale.

Conclusioni

A conclusione di quanto detto, tenuto conto di quanto innanzi esposto e considerata anche l'attività svolta nell'ambito della funzione di revisione legale, esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2012 ed alla destinazione del risultato, così come proposto dall'Organo Amministrativo.

Carrara, 13 giugno 2013

Il Collegio sindacale

Dott. Paolo Dello Iacono

Rag. Achille Marini

Rag. Marco Cucurnia