

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
marginie 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