

E.R.P. MASSA CARRARA SPA

Sede in VIA ROMA, 30 -54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013**Sommario**

Condizioni operative e sviluppo dell'attività.....	33
Andamento della gestione.....	33
Comportamento della concorrenza	33
Manutenzione.....	34
Area Rapporti utenza.....	34
Amministrazioni condominiali e autogestioni	35
Patrimonio e Rappresentanza Proprietà	36
Servizio Progetti e Cantieri	36
Servizio Sicurezza Impianti e strutture	37
Segreteria generale.....	37
Ragioneria- Morosità.....	37
Principali dati economici.....	38
Principali dati patrimoniali.....	39
Principali dati finanziari	41
Informazioni attinenti all'ambiente e al personale.....	42
Personale.....	42
Ambiente.....	42
Attività di ricerca e sviluppo.....	42
Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile	42
Rischio di credito	43
Rischio di liquidità.....	43
Rischi non finanziari	43
Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti	44
Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti.....	44
Numero e valore nominale delle azioni proprie e delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate.....	44
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	44
Evoluzione prevedibile della gestione.....	44
Documento programmatico sulla sicurezza	45
Motivi per il rinvio dell'approvazione del bilancio.....	45
Destinazione del risultato d'esercizio.....	45

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato negativo pari a Euro 385.257.

A tale risultato si è pervenuti imputando un ammontare di imposte pari ad € 319.793 al risultato lordo negativo di € 65.464

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. 30 e nella sede secondaria di Villafranca Tinale solo per il ricevimento al pubblico, nell'anno 2014 inoltre è stato aperto uno sportello al pubblico presso il Comune di Pontremoli.

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 si estende 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

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso, nonostante il risultato di esercizio negativo, deve intendersi sostanzialmente positivo come verrà spiegato nel prosieguo.

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.

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
valore della produzione	7.459.049	11.081.719	10.720.480
margine operativo lordo	(430.235)	541.260	(308.592)

Risultato prima delle imposte	(65.464)	328.548	246.312
-------------------------------	----------	---------	---------

E' necessario rilevare che il margine operativo lordo (che indica la redditività dell'azienda basata solo sulla gestione caratteristica) evidenzia un risultato negativo dovuto alla circostanza che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013, si è resa necessaria una rettifica delle rimanenze finali, relative al cantiere di Albiano Magra, erroneamente sopravvalutate nel corso dell'anno 2009, come meglio specificato in Nota Integrativa. Tale rettifica ha quindi prodotto una riduzione significativa riduzione del margine operativo lordo che altrimenti avrebbe evidenziato un risultato ampiamente positivo pari ad € 358.376.

E' inoltre importante sottolineare che la riduzione del valore della produzione è strettamente correlata alla riduzione dei costi della produzione. Infatti la voce di ricavo che presenta una drastica riduzione rispetto all'anno precedente "Interventi di risanamento e rist. di servizi residenziali" è rappresentata dal conto in cui confluiscono tutte le rifatturazioni degli interventi manutentivi finanziati con fondi della Regione Toscana (ex l. 560/93). L'anzidetta fatturazione ai Comuni proprietari degli immobili soggetti a tali interventi, avviene al momento dell'erogazione del relativo finanziamento nelle casse di ERP MS Spa.

Nel Corso dell'anno 2013, non essendo ancora stato approvato il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento da parte della Regione Toscana, gran parte degli interventi manutentivi sono stati finanziati con fondi propri di ERP MS Spa.

Nel corso del presente anno, e precisamente in data 09/06/2014, è stato approvato il nuovo POR, pertanto al ricevimento dei relativi finanziamenti si procederà con l'anzidetta fatturazione e la contabilizzazione dei relativi ricavi.

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

Manutenzione

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 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	31/12/2013	31/12/2012
Manutenzione ordinaria	1.056.131	914.230
Quota manut. su add. Condom.	2.126*	1.446
Quota manut. contr. per autogest.	34.939	25.057
Materiali	11.422	3.200
Contributi automanutenzione	0	31.955
Spese tecniche	0	2.659
TOTALE	1.104.618	978.548

Tali costi afferiscono all'esecuzione di:

- N. 1050 affidamenti di pronto intervento (manutenzione ordinaria);
- N. 105 altri affidamenti (verde; ascensori, spurghi);
- N. 43 affidamenti per recupero alloggi.

*Oltre tale importo, vanno comunque considerati gli addebiti condominiali su fabbricati gestiti da amministratori esterni e relativi alle quote di competenza di ERP MS SPA per interventi di manutenzione straordinaria che sono stati correttamente imputati all'attivo dello Stato Patrimoniale tra i cespiti per un importo complessivo di € 203.511 e che incidono sul presente bilancio per la relativa quota di ammortamento. Considerando, quindi, anche i su menzionati addebiti le spese complessive sostenute nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 per manutenzioni sul patrimoni di E.R.P. ammontano ad un totale di € 1.308.129

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 2013 si precisa quanto di seguito

- **1° punto:** nel corso dell'anno 2013 sono state inviate a tutti gli utenti i modelli di autocertificazione dei redditi per l'aggiornamento biennale dei canoni di locazione. Nel corso del medesimo anno si è provveduto alla "lavorazione" delle autocertificazioni presentate dagli utenti.
- **2° punto:** si è provveduto al rinnovo dei contratti di locazione in scadenza, alla stipula per i nuovi assegnatari, ivi compresi i relativi adempimenti fiscali. Si è provveduto inoltre al 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 proseguito l'attività già iniziata nel corso del precedente anno;
- **4° punto:** anche nel 2013, è stato effettuato il controllo esercitato dalla società sulle variazioni di nucleo familiare, in collaborazione con alcuni degli uffici anagrafe dei comuni; questo tipo di attività consente 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 alla collaborazione e al 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 2013 a seguito della DGR Toscana 250/2013 l'ufficio ha continuato l'attività, già iniziata nel precedente esercizio 2012, con un nuovo segmento in collaborazione diretta con i 17 Comuni della Provincia: BANDO SFRATTI – (per alloggi 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, tale attività ha permesso di rilevare casi di difformità tra le autocertificazioni presentate e la reale situazione reddituale di alcuni nuclei familiari. In tali casi sono state comminate, agli utenti interessati, dalla Guardia di Finanza sanzioni amministrative ex art. 316 c.p. in favore della nostra società.

Sempre nel corso del esercizio chiuso al 31/12/2013 è stata istituita la Commissione Territoriale per il contrasto del disagio abitativo ex L.R.T. 75 del 12/12/2012.

Amministrazioni condominiali e autogestioni

A seguito dell'analisi del modello di funzionamento dei processi interni e dei sistemi informativi svolta dalla società SCS Consulting, nonché della nuova normativa in materia Condominiale entrata in vigore il 16 giugno 2013, la società ha iniziato, nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 un percorso di revisione della struttura e dell'organizzazione del reparto. Tale percorso che dovrebbe trovare compimento il prossimo

30 settembre è stato volto da un lato ad esternalizzare una parte dei Condomini gestiti direttamente da ERP MS Spa in qualità di Amministratore. A tal fine ERP MS Spa ha stipulato, mediante avviso pubblico, un protocollo d'intesa, volto a contenere i costi di una gestione esterna degli stessi, con Amministratori di Condominio. Tale protocollo è stato sottoscritto da circa una ventina di Amministratori che nel corso delle varie riunioni tenutesi sono stati di volta in volta proposti all'assemblea condominiale.

Dall'altro lato a regolarizzare i Condomini e fabbricati che rimarranno nella gestione di ERP MS SPA rispetto all'anzidetta normativa.

Tale processo ha richiesto in primis il cambiamento del software gestionale in uso al reparto ritenuto assolutamente non idoneo alla gestione dei molteplici adempimenti attinenti la conduzione condominiale.

In secondo luogo, si è dovuto ripensare e quindi stravolgere le modalità di bollettazione delle spese condominiali.

Nel 2013 è inoltre 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'ufficio si occupa inoltre della gestione dei sinistri.

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.

Si segnala altresì che all'inizio dell'anno 2014 è stata approvata la nuova legge sulle vendite della Regione Toscana, ciò vede e vedrà estremamente impegnato l'ufficio patrimonio per la redazione del nuovo piano vendite nonché tutte le successive procedure che porteranno alla vendita finale degli immobili.

Servizio Progetti e Cantieri

L'ufficio, nel corso dell'anno 2013 è stato impegnato su svariati fronti:

- Attività di Direzione Lavori nei cantieri di Manutenzione Straordinaria di Via Mulazzo 7 Comune di Carrara e Via Antica Bergiola n° 9 Comune di Carrara;
- Attività di Recupero n° 46 alloggi di risulta con Progettazione e Direzione Lavori;
- Inizio dell'attività di progettazione preliminare del Cantiere di Via Pisacane Comune di Massa;
- Inizio attività di progettazione preliminare di n° 48 alloggi, per conto del Comune di Carrara, nell'area ex "Campo Profughi";

- Attività di predisposizione di Variante alla Concessione Edilizia del cantiere in Comune di Licciana Nardi ;
- Attività di supporto tecnico per la definizione delle questioni del cantiere ex Mattatoio Comune di Massa;
- Attività di supporto alla Direzione Lavori per la costruzione del muro di sostegno del cantiere di Caina Comune di Carrara;

Servizio Sicurezza Impianti e strutture

Tra i compiti del servizio Sicurezza, Impianti e Strutture rientrano principalmente:

- La progettazione e successiva direzione lavori di opere strutturali in CA, muratura portante, etc... riguardanti nuove costruzioni
- La progettazione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico di edifici esistenti
- L'assistenza tecnica agli altri uffici dell'Azienda e alla Direzione Generale per tutte le problematiche che interessano la stabilità strutturale del patrimonio gestito da Erp Massa Carrara spa
- La predisposizione di progetti energetici con attenzione ai sistemi di coibentazione dell'involucro del fabbricato, delle coperture e dei pavimenti e alla scelta delle chiusure trasparenti, con particolare attenzione alla risoluzione dei ponti termici.
- La predisposizione di schemi relativi a impianti elettrici, di riscaldamento e idro-sanitario, e successiva direzione lavori sia per interventi di nuova costruzione che per interventi di recupero, le tipologie di impianti utilizzate nel caso del riscaldamento comprendono anche impianti che utilizzano fonti rinnovabili.
- Progettazione di piani di sicurezza e successivo coordinamento in fase di esecuzione dei lavori
- Supporto alla Presidenza e alla Direzione Generale in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

Nel corso dell'anno 2013 oltre ai compiti sopraelencati il servizio ha svolto anche le seguenti funzioni:

- Assistenza all'Energy Manager per partecipazione a bandi nazionali relativi al risparmio energetico.
- Assistenza al consulente esterno per la verifica di tutti gli impianti elettrici condominiali, raccolta e predisposizione dati lotto n. 1 e n. 2 Lunigiana, assistenza nella predisposizione della gara d'appalto e successiva direzione lavori e contabilità dei due lotti sopracitati.
- Incarico di progettazione e direzione lavori architettonica relativa al recupero di alcuni alloggi
- Incarico di progettazione e direzione lavori architettonica relativa a lavori di manutenzione straordinaria a fabbricati gestiti da ERP Massa Carrara spa.
- Progetto di miglioramento energetico della sede ERP Massa Carrara spa.
- Attività di supporto al consulente esterno per il progetto dell'impianto di rilevazione fumi e della messa a norma dell'impianto elettrico degli uffici Erp Massa Carrara spa.
- Assistenza al responsabile della validazione nella verifica di piani di sicurezza, progetti strutturali, progetti impiantistici.

Segreteria generale

L'Ufficio in staff con il Direttore Generale, si occupa dell'assistenza all'organo Amministrativo, della predisposizione dei bandi di gara e dei successivi controlli dei requisiti delle imprese, della stipula dei contratti di appalto di lavori servizi e forniture, ed invio dati relativi alla all'affidamento, fino alla sua conclusione, 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.

Si occupa inoltre degli adempimenti prescritti dalla legge 190 del 2012 ("Anticorruzione"), dal D.Lgs 33 del 2013 ("Obblighi di pubblicità e trasparenza") e di tutti gli altri adempimenti relativi al Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs 231 del 2001.

L'ufficio ha anche il compito di intrattenere i rapporti con la stampa.

L'attività dell'Ufficio nel 2013 si è svolta in generale senza particolari problematiche

Ragioneria- Morosità

L'ufficio ha gli specifici compiti di un reparto amministrativo/contabile di una società.

L'ufficio ha la responsabilità di predisporre i budget annuali e relative rendicontazioni.

Cura, inoltre, la verifica puntuale dei pagamenti e gestisce il recupero dei crediti in accordo con gli uffici

competenti per attività.

Nello specifico quanto concerne l'ufficio morosità nel corso dell'esercizio 2013 ha continuato con l'intensa attività di recupero crediti. La su citata attività ha portato l'ufficio all'affidamento circa n.78 nuove pratiche all'istituto della mediazione e n. 47 ai legali nonché alla stipula diretta di n.187 nuovi piani di rientro per un totale di circa € 662.936.

Allo stato attuale i piani di rientro in essere ammontano a n. 294.

Si precisa inoltre che si è reso necessario potenziare l'attività di verifica del rispetto degli anzidetti piani di rientro stipulati dagli utenti.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono state, inoltre, chiuse positivamente n.53 pratiche affidate all'istituto di mediazione, mentre n.38 hanno avuto esito negativo per mancanza di accordo tra le parti o mancata presentazione dell'utente chiamato.

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 31/12/2013 di € 1.198.142

La seguente tabella mostra la morosità calcolata prendendo in esame le principali voci del bollettato annuale ed in riferimento agli importi non percepiti al marzo 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%
2013	20,00%

La principale criticità rilevata, rispetto all'ufficio ragioneria, è relativa al software contabile gestionale in uso, già all'inizio del presente anno la nostra azienda ha incaricato una società specializzata al fine di trovare le migliori soluzioni per risolvere le problematiche ad esso legate, sono già stati visionati diversi software contabili in grado di rispondere alle esigenze espresse dall'ufficio.

Principali dati economici

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	6.228.973	11.425.241	(5.196.268)
Costi esterni	4.561.442	8.685.778	(4.124.336)
Valore Aggiunto	1.667.531	2.739.463	(1.071.932)
Costo del lavoro	2.097.766	2.198.203	(100.437)
Margine Operativo Lordo	(430.235)	541.260	(971.495)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	440.021	422.461	17.560
Risultato Operativo	(870.256)	118.799	(989.055)
Proventi diversi	550.751	258.077	292.674
Proventi e oneri finanziari	58.213	16.494	41.719
Risultato Ordinario	(261.292)	393.370	(654.662)
Componenti straordinarie nette	195.828	(64.822)	260.650

Risultato prima delle imposte	(65.464)	328.548	(394.012)
Imposte sul reddito	319.793	229.770	90.023
Risultato netto	(385.257)	98.778	(484.035)

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.

	31/12/2013	31/12/2012
ROE netto	0,001	0,01
ROE lordo	0,001	0,05
ROI	0,001	0,01
ROS	(0,05)	0,03

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):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	762.687	902.869	(140.182)
Immobilizzazioni materiali nette	8.115.794	8.139.503	(23.709)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.098.289	2.020.550	(922.261)
Capitale immobilizzato	9.976.770	11.062.922	(1.086.152)
Rimanenze di magazzino	5.042.552	4.362.993	679.559
Crediti verso Clienti	12.465.436	11.831.774	633.662
Altri crediti	4.180.610	3.747.962	432.648
Ratei e risconti attivi	147.656	223.621	(75.965)
Attività d'esercizio a breve termine	21.836.254	20.166.350	1.669.904
Debiti verso fornitori	2.927.200	2.537.814	389.386
Acconti	39.741	38.804	937
Debiti tributari e previdenziali	504.610	314.693	189.917
Altri debiti	8.052.327	8.919.155	(866.828)
Ratei e risconti passivi	100.273	129.309	(29.036)
Passività d'esercizio a breve termine	11.624.151	11.939.775	(315.624)

Capitale d'esercizio netto	10.212.103	8.226.575	1.985.528
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	421.807	369.785	52.022
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	3.125.552	3.609.876	(484.324)
Passività a medio lungo termine	3.547.359	3.979.661	(432.302)
Capitale investito	16.641.514	15.309.836	1.331.678
Patrimonio netto	(6.948.622)	(7.302.797)	354.175
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(6.180.507)	(6.755.300)	574.793
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.543.466)	(1.251.739)	(2.291.727)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(16.641.513)	(15.309.836)	(1.331.677)

A migliore descrizione della situazione 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 alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2013	31/12/2012
Margine primario di struttura	(3.059.230)	(3.760.125)
Quoziente primario di struttura	0,69	0,66
Margine secondario di struttura	6.668.636	6.974.836
Quoziente secondario di struttura	1,67	1,63

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

Il margine primario di struttura è costituito dalla differenza tra il capitale proveniente dalla compagine sociale e le attività immobilizzate, si evidenzia che un margine primario di struttura positivo si riscontra con molta difficoltà nella pratica aziendale.

Quoziente 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.

Non è possibile indicare un numero soglia per questo indice, anche se in generale si ritiene soddisfacente un valore di 0,6/0,7, cioè una situazione nella quale ben oltre il 50% delle immobilizzazioni è finanziata con patrimonio netto.

Margine di Struttura Secondario

Il margine secondario di struttura è invece costituito dalla differenza tra il capitale permanente (mezzi propri + passività consolidate) e attività immobilizzate.

La sua positività segnala che il capitale permanente riesce a finanziare anche parte dell'attivo circolante, con una struttura fonti/impieghi che risulta equilibrata.

Quoziente 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.

Quando tale indice, come nel caso della nostra società, presenta valori maggiori di 1 il finanziamento delle immobilizzazioni avviene integralmente con fonti a medio e lungo termine. Tale situazione esclude, pertanto, che vi sia stato finanziamento delle immobilizzazioni con passivo corrente.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2013, è la seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	1.985.298	2.774.313	(789.015)
Denaro e altri valori in cassa	1.978	2.312	(334)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	1.987.276	2.776.625	(789.349)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
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)	5.302.921	3.825.481	1.477.440
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	227.821	202.883	24.938
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	5.530.742	4.028.364	1.502.378
Posizione finanziaria netta a breve termine	(3.543.466)	(1.251.739)	(2.291.727)
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)	1.876.831	2.189.030	(312.199)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	4.303.676	4.566.270	(262.594)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(6.180.507)	(6.755.300)	574.793
Posizione finanziaria netta	(9.723.973)	(8.007.039)	(1.716.934)

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.

	31/12/2013	31/12/2012
Liquidità primaria	1,10	1,16
Liquidità secondaria	1,39	1,44
Indebitamento	3,42	3,14
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,36	1,30

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 1,10. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria, che esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni di breve termine utilizzando tutte le attività destinate ad essere realizzate nel breve termine, è pari a 1,39. Il valore assunto dal capitale circolante netto è da ritenersi abbastanza soddisfacente in relazione all'ammontare dei

debiti correnti.

L'indice di indebitamento, che è costituito dal rapporto tra il capitale genericamente di terzi e dai mezzi propri, è pari a 3,42. Ciò evidenzia che l'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni decisamente significative in funzione dei mezzi propri esistenti il peggioramento di tale indice rispetto all'esercizio precedente è meglio specificato nel paragrafo relativo al rischio di liquidità.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,36, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare 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 ne cause di mobbing.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato, per tutti i dipendenti, i corsi di formazione e i relativi aggiornamenti per la sicurezza, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazione.

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 informazioni 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 sta proseguendo in una importante attività di recupero di tali morosità su svariati fronti.

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;
- nel corso del 2013 la società si è trovata a dover far fronte ad un impegno di liquidità imponente avendo anticipato con mezzi propri lavori e relativi pagamenti a fornitori per un importo complessivo di € 811.524, in attesa di approvazione da parte della Regione Toscana del Piano Operativo di Reinvestimento, poi approvato nel corso del presente anno e precisamente in data 09/06/2014.

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:** è in corso una revisione di tutti i processi aziendali codificati nel manuale delle procedure. Tali processi vengono verificati a campione dall'organismo di vigilanza.
 - **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:** per quanto riguarda le informazioni da e per l'esterno la società è dotata di programma di gestione informatica del protocollo. Le procedure interne di gestione delle informazioni dall'anno 2013 sono state passate da un sistema di protocollo manuale a quello informatico. L'anzidetto sistema, unitamente a tutti i software gestionali in uso alla società è oggetto di analisi da parte di società specializzata al fine di valutare l'eventuale necessità di sostituzione di alcuni o tutti i programmi in suo.
 - **dipendenza:** la società vede la sua dipendenza principale nei confronti dei Comuni, soci e principali interlocutori.
- 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;

- o **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 scadrà 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 31/12/2013 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 data 09/06/2014 è stato deliberato dalla Regione toscana il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento per un importo complessivo di € 10.607.094,97.
- Nell'anno in corso, nell'ottica di avvicinare maggiormente l'azienda alle esigenze anche logistiche dei propri utenti, si è proceduto all'apertura di uno sportello distaccato presso il Comune di Pontremoli, ed a breve verrà aperto un'ulteriore sportello di ricevimento presso il Comune di Massa.
- E' stato affidato ad una società specializzata l'attività di verifica dei software gestionali in suo alla società in un ottica di miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dell'attività aziendale, nonché, se possibile, in un ottica di contenimento dei relativi costi.
- Si sottolinea infine che nel mese di gennaio 2014, in un ottica di snellimento delle procedure interne, sono state delegate direttamente ai responsabili di Area (Direttore Generale, Responsabile Tecnico e Responsabile Amministrativo), mediante procura speciale a Rogito del Notaio Bianchi, una serie di compiti precedentemente avocati all'organo amministrativo. A tali procure è stata data la corretta pubblicità legale, tramite iscrizione nella competente CCIAA.

Evoluzione prevedibile della gestione

Continuazione delle attività di progettazione e direzione lavori su cantieri finanziati dai fondi ex 560/93 e Programmi regionali anche alla luce di quanto detto al punto precedente circa l'approvazione del nuovo P.O.R.

L'attività della società sarà diretta alla revisione e ove possibile alla riduzione delle voci di spesa nonché al controllo delle attività, alla pianificazione a livello di budget e il sistematico controllo periodico in forma di rendicontazione a budget.

Compito primario dell' Organo Amministrativo 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.

L'organo amministrativo 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.

L'organo Amministrativo 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.

L'organo Amministrativo prosegue nel percorso già iniziato 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 30 aprile 2014.

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, l'amministratore unico da 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 utilizzare la riserva volontaria costituita dagli utili accantonati negli anni precedenti a copertura integrale della perdita del presente esercizio pari ad € 385.257.
Vi ringrazio per la fiducia accordata e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Amministratore Unico
Luca Panfietti