

## E.R.P. MASSA CARRARA SPA

Sede in VIA ROMA, 29 -54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v.

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato positivo pari a Euro 65.335.

#### Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica I rapporti tra ERP Massa Carrara S.p.A. ed i Comuni sono regolati da apposito Contratto di servizio per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, sottoscritto e registrato in Massa il 29 settembre 2005 al n. 1181, successivamente modificato e registrato ad Aulla il 27 febbraio 2013 al n. 326. La società, che svolge la propria attività in regime di concessione – quale società “in house” - ha, tra le sue funzioni, la gestione di tutto il patrimonio di case popolari esistente nonché la promozione di politiche ed interventi rivolti all'incremento di alloggi a canone sociale, di Edilizia Residenziale Pubblica rientranti nella disciplina legislativa vigente.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Carrara, Via Roma n. 30 e solo per il ricevimento al pubblico anche presso i Comuni di Aulla, Massa, Pontremoli e Villafranca.

#### Andamento della gestione

##### Andamento economico generale

Il problema del disagio abitativo sta assumendo, soprattutto in questi ultimi anni, proporzioni mai viste sia a livello nazionale che locale.

La crisi economica globale ha avuto ripercussioni particolarmente negative su territori già colpiti duramente negli ultimi decenni anche a seguito della dismissione di interi comparti produttivi, come avvenuto nella Provincia di Massa Carrara all'interno della quale opera la Vostra società che sempre più è chiamata a fronteggiare l'emergenza abitativa.

##### Comportamento della concorrenza

Lo scenario futuro della società vede l'operatività ristretta agli ambiti specifici dell'edilizia residenziale pubblica, sia in forza di previsioni normative esterne sia 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 di fabbricati pubblici e misti, la gestione delle manutenzioni di edifici pubblici di proprietà dei comuni, la gestione di immobili pubblici e misti, la 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.

##### Clima sociale, politico e sindacale

E' attualmente in discussione, presso la Regione Toscana, una ipotesi di modifica della legge che regola l'attività di edilizia residenziale pubblica (L. 96/96 così come modificata dalla L. 41/2015) in cui

si prospetta un accorpamento degli attuali 11 soggetti gestori di E.R.P. presenti in Regione, riducendoli a soli 3 soggetti gestori.

### **Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso, 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..

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
valore della produzione	11.522.040	9.640.638	7.464.619
marginale operativo lordo	281.296	(916.427)	(498.861)
Risultato prima delle imposte	207.398	320.278	159.578

Di seguito verrà preso in considerazione l'attività dei vari uffici/reparti.

### **Area Gestionale**

#### Servizio Manutenzione e recupero alloggi

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;
- 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:

<b>Manutenzioni</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Manutenzione ordinaria e art. 14	775.297	1.074.204
Quota manut. contr. per autogest.	66.904	71.697
Materiali	2.971	7.373
Manut. abbellim. Verde pubblico	1.660	7.308
Spese tecniche	33.772	22.017
Costi per automanutenzione	6.222	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>*886.826</b>	<b>1.182.598</b>

Tali costi afferiscono all'esecuzione di:

- N. 855 affidamenti di pronto intervento (manutenzione ordinaria comprensivo di abbattimento barriere architettoniche);
- N. 70 altri affidamenti (verde; ascensori, spurghi, conduzione, centrale termica, derattizzazioni, estintori);
- N. 3 interventi di bonifica amianto;
- N. 12 affidamenti per recupero alloggi di manutenzione ordinaria.

\*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 ordinaria pari ad € 38.795 e straordinaria questi ultimi correttamente imputati all'attivo dello Stato Patrimoniale tra i cespiti per un importo complessivo di € 309.143 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 31/12/2016 per manutenzioni sul patrimoni di E.R.P. ammontano ad un totale di € **1.234.764**

Va, altresì, rilevato che oltre alle manutenzioni effettuate mediante l'utilizzo di fondi di bilancio sono altresì state seguite n. 36 pratiche di recupero alloggi di risulta, finanziate con fondi Regionali.

#### Reparto Patrimonio e Rappresentanza Proprietà

Il Reparto Patrimonio a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 22 gennaio 2014 n. 5 recante "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" ha operato per la stesura del piano di cessione del patrimonio ERP.

Ulteriori attività svolte sono state:

- Esame e rilascio eventuali nulla osta per regolarizzazione di opere già eseguite o per interventi ex-novo.
- Sopralluoghi per abusi edilizi, con diffida all'esecutore al ripristino o eventuale regolarizzazione.
- Esame delle fasi per l'estinzione del diritto di prelazione (sopralluoghi, richiesta regolarizzazione opere, comunicazione importo, liberatoria).
- Rapporti con le varie Amministrazioni Pubbliche per quanto concerne il patrimonio immobiliare.
- Predisposizione della documentazione per la gara per la polizza assicurativa dei fabbricati.

Le attività maggiormente rappresentative del Reparto Rappresentanza Proprietà sono state le seguenti:

- Partecipazione alle assemblee condominiali con diritto di voto in rappresentanza del proprietario.
- Verifica dei bilanci condominiali trasmessi dagli amministratori e eventuale richiesta di modifica degli stessi.
- Disposizione di pagamenti nei confronti delle richieste avanzate dagli amministratori.

Al 31/12/2016 i fabbricati gestiti da Amministratori esterni ammontano a n. 169.

#### Reparto Condomini

Il reparto gestisce i seguenti fabbricati:

<b>GESTIONE AL 31/12/2016 REPARTO CONDOMINI</b>	
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>NUMERO</b>
<i>SUPERCONDOMINI</i>	4
<i>CONDOMINI</i>	46
<i>FABBRICATI PUBBLICI GESTITI</i>	57
<i>FABBRICATI PUBBLICI COMMISSARIATI</i>	1
<i>FABBRICATI PUBBLICI RENDICONTATI</i>	29
<b>TOTALE</b>	<b>137</b>

Nel corso dell'anno 2016 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, ad oggi le autogestioni costituite ammontano a n. 51.

E' stato altresì impegnato nella gestione delle manutenzioni straordinarie finanziate rispettivamente con fondi regionali, fondi di bilancio e fondi ex art. 14. Tale attività si traduce in convocazioni di assemblee condominiali straordinarie, ripartizione spese straordinarie, e certificazioni per la detrazione di imposta ai fini irpef.

Il Reparto si occupa inoltre della apertura e gestione dei sinistri relativamente alla polizza globale fabbricati stipulata da E.R.P. Massa Carrara S.p.a. nel rispetto di quanto previsto dal contratto di servizi.

Si ricorda altresì che vi sono ulteriori n. 172 fabbricati composti da massimo 4 unità abitative per i quali non sussiste l'obbligo né la necessità di costituzione in condominio che vengono comunque gestiti dal punto di vista manutentivo.

## Area Amministrativa

### Ufficio contratti locazioni 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 s.m.i. e prevede le seguenti macro aree:

1. Gestione Anagrafe Utenza;
2. Gestione contratti di locazione - L.R. 96/96 Legge 431/98;
3. Gestione contratti di locazione locali uso diverso – terreni- diritti;
4. Gestione 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;
7. Gestione Contributi a sostegno della locazione- Bando sfratti.
8. Gestione Fondo ex art. 32 bis L.R. 96/96 e s.m.i

Per quanto concerne l'attività svolta nel corso dell'esercizio 2016 si precisa quanto di seguito

- nel corso dell'anno 2016 è proseguita l'attività di collaborazione con le forze dell'ordine per la verifica sulla veridicità delle autocertificazioni presentate dagli utenti sia dietro segnalazione di anonimi cittadini che su campione di cui al D.P.R. 445/2000. A seguito delle risultanze degli anzidetti controlli l'ufficio ha provveduto, ove dovuto, all'applicazione del conguaglio canone e della sanzione amministrativa comminata dalla G.di F. in favore di E.R.P. Massa Carrara Spa
- si è provveduto al rinnovo dei contratti di locazione in scadenza, alla stipula per i nuovi assegnatari, ivi compresi i relativi adempimenti fiscali;
- 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 dando assistenza agli uffici competenti per la predisposizione dei bandi e stipulando i relativi contratti di locazione;
- anche nel 2016 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.
- 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.

### Ufficio Morosità recupero crediti Bollettazione

Nel corso dell'esercizio 2016 ha continuato l'intensa attività di recupero crediti. La su citata attività ha portato l'ufficio alla stipula diretta di n.127 nuovi piani di rientro.

Allo stato attuale i piani di rientro in essere ammontano a n. 481.

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

Nel corso dell'esercizio 2016 sono state, inoltre, affidate n. 25 nuove pratiche in mediazione di cui 12 chiuse positivamente, 6 chiuse per accordo non raggiunto, 7 sospese

A seguito delle pratiche affidate ai legali negli anni precedenti sono stati eseguiti n. 9 sfratti.

A seguito delle modifiche apportate dalla L. Regionale 41/2015 alla L. Regionale 96/96, l'ufficio ha provveduto a segnalare ai 17 Comuni della provincia, ai sensi dell'art. 30 comma 4, n. 786 segnalazioni di utenti con morosità superiore a 6 mesi. Da tali segnalazioni sono scaturiti n. 638 avvii di decadenza per morosità.

Sono stati altresì inviati n. n. 989 solleciti di pagamento tra regolari assegnatari, ost, proprietari, locatari uso diverso e solleciti per piani di rientro non rispettati.

#### Ufficio Bilancio, Budget, Controllo di Gestione

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

L'ufficio ha la responsabilità Assicurare la corretta gestione delle rilevazioni contabili di E.R.P.MS S.p.A, nel rispetto delle normative civilistiche e fiscali, e curare la redazione del bilancio d'esercizio, il tutto nel rispetto delle linee guida fornite dalla Direzione Generale e più nello specifico:

- Assicurare la corretta esecuzione degli adempimenti fiscali di E.R.P.MS S.p.A..
- Curare le attività inerenti gli adempimenti amministrativi;
- Sviluppare il budget annuale, intervenendo nelle fasi di negoziazione e suggerendo azioni correttive finalizzate al raggiungimento degli obiettivi specifici della Società;
- Effettuare la rendicontazione dei risultati e la valutazione degli investimenti e dei progetti;
- Elaborare piani finanziari.

#### Ufficio Responsabile di sistema

L'Ufficio Responsabile di sistema ha il compito di:

- collaborare con le strutture aziendali allo scopo di perfezionare e/o implementare le procedure informatiche necessarie al fine di rendere più integrato il sistema relazionale della rete;
- garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria dei server, delle postazioni di lavoro e delle stampanti di rete;
- aggiornare hardware e software nonché sviluppare la LAN locale;
- assicurare la coerenza e l'adeguatezza delle soluzioni di sicurezza informatica in conformità con le politiche di sicurezza;
- sviluppare meccanismi integrati di gestione dell'identità, d'intesa con la Direzione Generale e/o i Capi Area, del sistema informativo, e gestire l'accesso alle risorse definendo, controllando e aggiornando i profili di accesso in funzione della classificazione delle risorse e del corretto funzionamento dei profili.

### **Area Tecnica**

#### Servizio Progetti e Cantieri

- Attività di progettazione percorso e allacci Borgo Casa Torre Comune di Villafranca
- Attività Direzione dei lavori e Sicurezza per manutenzione straordinaria di n. 3 alloggi siti in Centro Storico - Borgo, Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Attività Direzioni dei lavori e Sicurezza per recupero statico post-terremoto di fabbricato sito in Via del Carmine 144, Comune di Casola;
- Attività di Supporto alla Direzioni dei lavori e Sicurezza per nuova costruzione di 4 alloggi siti in Località Ponte Nuovo, Comune di Licciana Nardi;
- Attività di Direzione dei lavori e Sicurezza per riqualificazione urbana di fabbricato ERP/PVT sito in Centro Storico - Località Virgoletta, Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Attività Direzione dei lavori e Sicurezza per manutenzione straordinaria bonifica amianto di n. 2 alloggi siti in Piazza Stazione 2/3, Località Equi Terme Comune di Fivizzano;
- Attività Direzione dei lavori e Sicurezza per manutenzione straordinaria di n. 5 alloggi siti in Vicolo Arancio – Casa delle Donne, Comune di Carrara;
- Attività di Progettazione Direzione dei lavori e Sicurezza per Manutenzione Straordinaria Tetto e Facciate con Smaltimento Amianto per il Fabbricato sito in Via Don Minzoni 2C, Comune di Carrara;
- Attività Direzione lavori e Sicurezza per Manutenzione Straordinaria Tetto e Facciate con Smaltimento Amianto per il Fabbricato sito in Via Villafranca 39 A,B,C,D, Comune di Carrara;
- Attività di RUP, Direzione dei lavori e sicurezza per risanamento fabbricato 18 alloggi, Via Aurelia località Codupino, Comune di Massa;

- Attività di Programmazione e Progettazione per realizzazione di fabbricato per complessivi 37 alloggi pubblici e privati In Via Pisacane, Comune di Massa;
- Attività di supporto al Comune di Massa per le questioni relative alla fattibilità, individuazione indennizzi per la realizzazione di fabbricato per complessivi 37 alloggi pubblici e privati In Via Pisacane, Comune di Massa;
- Attività supporto al collaudo nel cantiere dei fabbricati siti in località Tinale nel Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Attività di progettazione impianto fotovoltaico nei fabbricati siti in località Tinale nel Comune di Villafranca in Lunigiana;
- Attività Direzione dei Lavori e Sicurezza per Manutenzione straordinaria tetto e smaltimento Amianto in fabbricato sito in Via Ivo Tedeschi nel Comune di Carrara;
- Attività di RUP e supporto per il recupero di alloggi ERP
- Attività di supporto tecnico per la definizione delle questioni del Cantiere PRU Ex Mattatoio Comune di Massa, Permesso di Costruire, Bonifica Bellica e inizio attività ;
- Attività di rendicontazione e collaudi cantieri.

#### 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 2016 oltre ai compiti sopraelencati il servizio ha svolto anche le seguenti funzioni:

1. Incarico di direzione lavori architettonica relativa a lavori di manutenzione straordinaria di fabbricati gestiti da E.R.P. Massa Carrara Spa, finanziati con fondi ex art. 14 del contratto di servizi, siti nei Comuni di Zeri, Filattiera e Mulazzo (Palazzo Signorini);
2. Incarico di progettazione e direzione lavori architettonica relativa a lavori di manutenzione straordinaria di fabbricati gestiti da E.R.P. Massa Carrara Spa, finanziati con fondi ex art. 14 del contratto di servizi, siti nei Comuni di Mulazzo (Via Vecchia) e di Tresana (Via Europa);
3. Attività di progettazione architettonica e direzione lavori, sicurezza in fase di progettazione e in fase esecutiva degli interventi POR 2012 DGRT n. 469/14;
4. Attività di direzione lavori strutturale, sicurezza in fase esecutiva dell'intervento sul nuovo fabbricato sito in Carrara, Caina – 34 alloggi.
5. Attività di collaudo di cantieri delibera 469/14.
6. Assistenza al responsabile della validazione nella verifica di piani di sicurezza, progetti strutturali, progetti impiantistici;
7. Supporto tecnico all'Ufficio Manutenzione per problematiche strutturali;
8. Attività di RUP per alcuni procedimenti.

#### Segreteria Tecnica e Validazioni

I compiti principali svolti dall'ufficio sono i seguenti:

- Supportare l'Area Tecnica e Gestionale nelle attività segretariali e di collegamento con le altre funzioni aziendali.
- Assicurare la Validazione dei progetti.
- Garantire l'iter burocratico - amministrativo relativo ai rapporti con gli Enti autorizzativi.
- La verifica dei progetti e intrattenere rapporti con la Regione e/o altri soggetti in merito alla gestione di finanziamenti pubblici, fornendo la documentazione necessaria, report e quant'altro previsto e/o richiesto.
- Provvedere alla definizione e produzione della reportistica periodica da fornire alla Direzione Generale.

### **Ufficio Segreteria generale, appalti, trasparenza e qualità**

L'Ufficio Segreteria Generale, Appalti, Trasparenza e Qualità è l'Ufficio, in staff con il Direttore Generale, che si occupa di fornire supporto segretariale alla Direzione, alla Presidenza, al Collegio Sindacale e agli Organi Societari; adempie alla tenuta dei Libri sociali e gestisce gli adempimenti obbligatori e istituzionali. Cura le attività relative all'organizzazione e allo svolgimento delle assemblee degli azionisti e del L.O.D.E., provvedendo ai relativi adempimenti.

Cura l'immagine della Società, la comunicazione, la pubblicità istituzionale intrattenendo relazioni con i media e provvedendo alla gestione e alla raccolta delle pubblicazioni.

Gestisce il protocollo generale esterno ed interno assicurando i servizi a supporto - quali le spedizioni e le ricezioni postali - il centralino, l'archivio storico, il magazzino di cancelleria e il controllo accessi.

È l'Ufficio addetto alla predisposizione delle gare di appalto di lavori, servizi e forniture, pertanto adempie a tutti gli atti formali propedeutici alla stipula dei contratti e provvede alla loro redazione e archiviazione.

Adempie alle comunicazioni relative agli affidamenti di lavori, servizi e forniture, in applicazione del d.lgs. 163/2006 e s.m.i. e del d.P.R. 207/2010 ai preposti organismi istituzionali nazionali e regionali secondo le modalità e le tempistiche previste.

Segue la normativa, gestisce e adempie agli obblighi di pubblicità, di trasparenza e diffusione periodica in materia di Trasparenza e di Anticorruzione - secondo i dettami della L. 190/2012, del d.lgs. 33/2013 e del D.Lgs. 229/2011 - anche tramite il reperimento della documentazione in possesso di tutti i Reparti ed Uffici della Struttura.

Si occupa delle attività relative al "Modello di organizzazione e controllo ai sensi della L. 231/2001" e delle sue integrazioni con le nuove normative e delle attività relative al Sistema di Gestione della Qualità.

### **Ufficio legale**

L'ufficio, in staff con il Direttore Generale, ha il compito di gestire e costituire il punto di riferimento per tutte le pratiche di natura legale.

Fornire assistenza e consulenza alla struttura aziendale.

In particolare deve;

- prestare assistenza e consulenza legale alle funzioni di E.R.P. MS S.p.A., garantendo supporto tempestivo, anche attraverso pareri giuridici, in sintonia con gli indirizzi della Direzione Generale;
- curare il coordinamento delle pratiche legali avvalendosi, di norma degli uffici competenti per l'attività di consulenti tecnici di parte;
- gestire il contenzioso stragiudiziale e giudiziale;
- provvedere, d'intesa con l'Amministratore Unico, per casi particolari di scelta dei legali esterni, alla gestione dei rapporti con gli stessi;
- seguire l'evoluzione legislativa e della normativa in genere segnalando le principali novità legislative e giurisprudenziali di interesse alla struttura aziendale.

Va inoltre sottolineato come ad oggi la Vostra società non sia mai risultata soccombente in tutte le cause che l'hanno vista sia in qualità di parte attrice che di convenuta.

### **Ufficio Risorse Umane, Paghe e Relazioni Sindacali**

L'ufficio, in staff con il Direttore Generale, si occupa di assicurare la corretta applicazione di tutti gli adempimenti inerenti la gestione del personale, e particolarmente in merito alle materie amministrative, contabili, assicurative, previdenziali e di tutela della salute dei lavoratori sul posto di lavoro.

Assicurare la corretta applicazione del contratto collettivo di lavoro e la corretta gestione dei rapporti sindacali.

Più nello specifico l'ufficio ha il compito di:

- Gestire le pratiche del personale (presenze, permessi, ferie...);
- Curare la gestione amministrativa delle risorse umane;
- Curare la gestione della contabilità delle risorse umane e gli adempimenti relativi nonché le relazioni con gli enti preposti ( INPDAP, INPS, INAIL ecc...);
- Gestire l'applicazione del C.C.N.L. vigente con gli adempimenti in esso previsto e con l'assistenza alla Direzione Generale per le relazioni sindacali;
- Assicurare gli adempimenti in materia di tutela della salute dei lavoratori sul posto di lavoro ( a titolo esemplificativo : visite mediche periodiche, corsi di formazione, DVR ecc...);
- Programmare e gestire i corsi per la formazione e l'aggiornamento del personale;

## Principali dati economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	8.584.230	7.118.349	1.465.881
Costi esterni	5.996.755	5.633.010	363.745
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>2.587.475</b>	<b>1.485.339</b>	<b>1.102.136</b>
Costo del lavoro	2.306.179	2.401.766	(95.587)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>281.296</b>	<b>(916.427)</b>	<b>1.197.723</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	646.848	251.305	395.543
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(365.552)</b>	<b>(1.167.732)</b>	<b>802.180</b>
Proventi diversi	511.328	1.451.513	(940.185)
Proventi e oneri finanziari	61.622	36.497	25.125
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>207.398</b>	<b>320.278</b>	<b>(112.880)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>207.398</b>	<b>320.278</b>	<b>(112.880)</b>
Imposte sul reddito	142.063	289.477	(147.414)
<b>Risultato netto</b>	<b>65.335</b>	<b>30.801</b>	<b>34.534</b>

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ROE netto	0,01	0,01	0,01
ROE lordo	0,03	0,05	0,02
ROI	0,00	0,00	0,00
ROS	0,02	(0,01)	(0,01)

## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.186.814	1.021.696	165.118
Immobilizzazioni materiali nette	7.196.200	8.077.721	(881.521)
Crediti a lungo termine	1.089.838	1.449.209	(359.371)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>9.472.852</b>	<b>10.548.626</b>	<b>(1.075.774)</b>
Rimanenze di magazzino	8.230.309	5.849.027	2.381.282
Crediti verso Clienti	14.543.310	13.755.817	787.493
Altri crediti	1.477.127	1.492.931	(15.804)
Ratei e risconti attivi	118.383	284.308	(165.925)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>24.369.129</b>	<b>21.382.083</b>	<b>2.987.046</b>



Debiti verso fornitori	2.414.547	2.590.556	(176.009)
Acconti	344.466	545.995	(201.529)
Debiti tributari e previdenziali	199.987	166.658	33.329
Altri debiti	5.743.814	5.652.095	91.719
Ratei e risconti passivi	240.583	308.701	(68.118)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>8.943.397</b>	<b>9.264.005</b>	<b>(320.608)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>15.425.732</b>	<b>12.118.078</b>	<b>3.307.654</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	485.556	544.626	(59.070)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	8.071.455	5.856.159	2.215.296
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>8.557.011</b>	<b>6.400.785</b>	<b>2.156.226</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>16.341.573</b>	<b>16.265.919</b>	<b>75.654</b>
Patrimonio netto	(7.059.457)	(6.994.121)	(65.336)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(4.536.068)	(5.090.420)	554.352
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.746.048)	(4.181.378)	(564.670)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(16.341.573)</b>	<b>(16.265.919)</b>	<b>(75.654)</b>

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 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.

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Margine primario di struttura	(2.413.395)	(3.554.505)	(3.340.692)
Quoziente primario di struttura	0,75	0,66	0,68
Margine secondario di struttura	10.679.684	7.936.700	7.042.986
Quoziente secondario di struttura	2,13	1,75	1,68

#### Margine primario di Struttura (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 nelle realtà aziendali Italiane.

#### Quoziente primario di Struttura (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 secondario di Struttura

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 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	888.589	949.639	(61.050)
Denaro e altri valori in cassa	2.340	2.550	(210)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>890.929</b>	<b>952.189</b>	<b>(61.260)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
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)	5.391.806	4.895.311	496.495
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	245.171	238.256	6.915
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>5.636.977</b>	<b>5.133.567</b>	<b>503.410</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>(4.746.048)</b>	<b>(4.181.378)</b>	<b>(564.670)</b>
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)	1.180.220	1.475.162	(294.942)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	3.355.848	3.615.258	(259.410)
Crediti finanziari			
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(4.536.068)</b>	<b>(5.090.420)</b>	<b>554.352</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(9.282.116)</b>	<b>(9.271.798)</b>	<b>(10.318)</b>

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	1,17	1,15	1,22
Liquidità secondaria	1,73	1,55	1,60

Indebitamento	2,87	2,95	2,87
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,37	1,28	1,34

L'indice di liquidità primaria mette in rapporto le attività correnti al netto del magazzino con le passività correnti. E' pari a 1,17. Una situazione tendenziale di equilibrio si ha quando l'indice possiede un valore di 1.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,73 e pone in rapporto le attività correnti e le passività correnti. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento, o rapporto di indebitamento, è un indice che esprime il grado di indebitamento dell'impresa, ovvero la misura in cui essa ricorre al capitale di terzi per finanziarsi. L'indice di indebitamento è pari a 2,87.. L'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,37, 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, 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, al fine di gestire ed utilizzare le risorse umane in modo razionale ed efficiente si è proseguito con l'intervento atto ad accrescere le professionalità già esistenti attraverso mirati processi di formazione e riqualificazione. La società ha infatti organizzato corsi di formazione specifici nei diversi settori di riferimento.

Nel corso dell'esercizio 2016, mediante procedura di incentivo all'esodo, si è posto in essere il prepensionamento di n. 3 dipendenti.

#### **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.

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

Di seguito sono fornite, una serie di informazioni 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, ed espresse con l'accantonamento al fondo rischi su crediti, è principalmente costituito dalle morosità relative all'utenza.

La società, come già più volte accennato anche in nota integrativa, 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;

### **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 stata effettuata una revisione di tutti i processi aziendali codificati nel manuale delle procedure. Tali processi vengono verificati a campione dall'organismo di vigilanza.
  - **integrità:** Per quanto riguarda il rischio maggiore, la perdita dei dati, la società ha previsto un piano di revisione hardware e software di tutta la struttura informatica mirato alla realizzazione di un sistema informatico sempre più sicuro, e back up dei dati sistematico valutando altresì la possibilità di incrementarlo con un sistema di Disaster Recovery;
  - **informativa:** per quanto riguarda le informazioni da e per l'esterno la società è dotata di programma di gestione informatica del protocollo. L'anzidetto sistema, unitamente a tutti i software gestionali in uso alla società è stato oggetto di integrale revisione e sostituzione.
  - **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;
  - **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 31/12/2016 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:

- E' stato approvato dal L.O.D.E. di Massa Carrara l'intervento, previa demolizione del preesistente edificio, di costruzione di n. 31 alloggi di proprietà pubblica in Massa Via Pisacane. Nell'attuazione dell'intervento sopra descritto la vostra società dovrà fa fronte ad un'anticipazione (che verrà successivamente rimborsata dalla Ragione Toscana) di circa € 1.500.000, in parte mediante utilizzo della liquidità aziendale e per circa € 700.000 mediante accensione di un mutuo quindicennale.
- E' stata altresì approvata la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria da finanziarsi mediante nuovo P.O.R.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Continuazione delle attività di collaudo su cantieri finanziati dai fondi ex 560/93 e 469/2014.

L'attività della società è sempre 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 delle modifiche introdotte dalla Legge regionale 41/2015 alla 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 e smi.
- fattiva collaborazione 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 prosegue nel percorso già iniziato di recupero delle morosità pregresse.

### **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 Cantieri finanziati.

Vi ringrazio per la fiducia accordata e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Amministratore Unico  
Luca Panfietti