

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 31/12/2017

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 6.573.

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

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

Relazione sul governo societario ex art. 6 D.lgs 175/2016

Il d.lgs. 175/2016 “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica”, prevede che le società a controllo pubblico adottano, ai sensi dell’art. 6 co. 2, programmi specifici di valutazione del rischio di crisi aziendale da presentare all’assemblea dei Soci in occasione della relazione annuale sul governo societario, pubblicata contestualmente al bilancio.

Nella stessa relazione devono essere indicati, come previsto al co. 3 del su menzionato articolo, gli strumenti che le società a controllo pubblico valutano di adottare con specifico riferimento a regolamenti interni per garantire la tutela della concorrenza, della proprietà industriale ed intellettuale; un ufficio di controllo interno a supporto dell’organo di controllo statutariamente previsto; codici di condotta e programmi di responsabilità sociale di impresa.

Nel seguito vengono pertanto illustrati gli strumenti adottati da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. per il raggiungimento delle finalità indicate nel decreto:

Codice dei contratti pubblici

L’entrata in vigore del d.lgs. n. 50/2016 recante il nuovo “Codice dei contratti pubblici” e degli aggiornamenti intervenuti con il d.lgs. 56/2017 e con la L. 96/2017 ha comportato una rivisitazione della regolamentazione interna aziendale con l’approvazione del nuovo “Regolamento per la disciplina dei contratti e degli appalti sotto soglia comunitaria”, avvenuta con decisione dell’Amministratore Unico n. 42 del 28/08/2017.

La Trasparenza

Ai sensi dell’art. 1, co. 7, della legge 190/2012 così come modificato dall’art. 41, co. 1, lett. f) del d.lgs. 97/2016 è previsto che vi sia un unico Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza (RPCT), incarico ricoperto dal Direttore Generale di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., nominato con decisione dell’Amministratore Unico del 23/05/2014 e, a seguito della pubblicazione della Determinazione ANAC n. 8 del 17/06/2015, nuovamente confermato con decisione dell’Amministratore Unico del 14/07/2015.

Il RPCT assicura l’adempimento degli obblighi di trasparenza - posti a suo carico dalla L. 190/2012 e dal d.lgs. 33/2013 (così come modificato dal d.lgs. 97/2016), dal d.lgs. 50/2016 e dal d.lgs. 229/2011 - garantendo la completezza, la chiarezza e l’aggiornamento delle informazioni pubblicate. E.R.P. Massa Carrara S.p.A. adempie agli obblighi di pubblicazione altresì attraverso l’osservanza di quanto previsto nell’allegato 1 della delibera ANAC n. 1134 dell’8.11.2017 contenente “linee guida per l’attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione da parte delle società e degli enti privati controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici”.

Molti degli obiettivi strategici ed operativi di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. sono declinati in un’ottica di trasparenza: dalla revisione delle procedure interne al fine della loro semplificazione con minor rischio di errore, maggiore tracciabilità ed individuazione delle responsabilità aziendali, all’informatizzazione delle procedure interne mediante l’installazione di nuovi software, già in fase di attuazione.

Certificazione UNI EN ISO 9001: 2008

Posizione centrale per la trasparenza è stata l’attività svolta nel corso dell’anno 2017 al fine dell’ottenimento della certificazione UNI EN ISO 9001: 2008 ottenuta nell’agosto dell’anno 2017.

L’azienda nel corso dell’anno 2018 intende sviluppare il sistema secondo l’ultima edizione della normativa ISO 9001:2015 integrando, nella logica dei rischi, tutti gli aspetti cogenti applicabili in materia di anticorruzione e trasparenza, a garanzia dell’integrità dell’operato di E.R.P. Massa Carrara S.p.A.

Il raggiungimento di tali obiettivi ha lo scopo di organizzare la struttura in modo da:

- garantire la massima trasparenza dell’azione organizzativa;
- garantire il diritto alla conoscibilità e all’accessibilità totale consistente nel diritto, riconosciuto a chiunque di conoscere, fruire gratuitamente, utilizzare e riutilizzare documenti, informazioni e dati pubblicati allo scopo di favorire forme diffuse di controllo del rispetto dei principi di buon andamento e imparzialità.

Organismo di Vigilanza

L’Organismo di Vigilanza di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. è stato nominato nella nuova composizione - ovvero a seguito dell’aggiornamento delle linee guida per le società pubbliche “Aggiornamento delle Linee guida per l’attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici” - dall’Amministratore Unico in data 26/10/2017, recependo il parere del Consiglio di Stato

secondo il quale:

“...Si deve ora escludere che il RPCT possa fare parte dell'organismo di vigilanza, anche nel caso in cui questo sia collegiale, al fine di preservare la terzietà di questo organo nella valutazione delle segnalazioni trasmesse dal Responsabile.”;

“...La definizione dei nuovi compiti di controllo degli OIV nel sistema di prevenzione della corruzione e della trasparenza, induce a ritenere che anche nelle società occorra individuare il soggetto più idoneo allo svolgimento delle medesime funzioni. A tal fine, ad avviso dell'Autorità, tali compiti possono essere efficacemente attribuiti all'organismo di vigilanza (o all'altro organo a cui siano eventualmente attribuite le relative funzioni), i cui riferimenti devono essere indicati chiaramente nella sezione del sito web “Società Trasparente...” (paragrafo 3.1.2.).

All'Organismo di Vigilanza è conferito il compito di vigilanza in materia di applicazione del D.lgs. 231/01 e s.m.i. e, in assenza dell'OIV e fino ad eventuali diverse indicazioni da parte dell'A.N.A.C., ha altresì il compito di effettuare le verifiche e le conseguenti attestazioni sull'assolvimento degli obblighi in materia di trasparenza previsti dal D.lgs. 33/2013 e s.m.i.;

Le principali attività realizzate dall'Organismo di Vigilanza di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. per dare concreta attuazione alle disposizioni contenute nel Modello Organizzativo adottato ai sensi del d.lgs. 231/2001, nel corso dell'annualità 2017 sono quelle di seguito sinteticamente riportate:

- verifica periodica, con il supporto dell'Ufficio Risorse Umane, del sistema di deleghe vigente e del rispetto della procedura di comunicazione delle variazioni agli enti interessati;
- verifica dell'adeguatezza e dell'effettiva applicazione dei protocolli posti a presidio delle attività individuate come rischiose;
- raccolta ed esame di eventuali segnalazioni riguardanti irregolarità riscontrate o situazioni di particolare criticità ricevute dai Responsabili delle diverse Funzioni o da qualsiasi dipendente, nonché da terzi;
- raccolta dei documenti di rendicontazione predisposti dai Responsabili secondo quanto indicato nei protocolli e nei flussi informativi;
- effettuazione delle attività di controllo secondo quanto disposto nel piano di audit e disposizione degli accertamenti ritenuti necessari e opportuni a seguito delle segnalazioni ricevute;
- monitoraggio sull'efficacia dei presidi organizzativi e di controllo e proposta di eventuali modifiche / integrazioni;
- collaborazione con il RPCT nell'attività di vigilanza al fine dello scambio proficuo di informazioni e di valutazioni circa l'efficacia del sistema preventivo;
- L'anticorruzione.

Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001 e piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza

L'Amministratore Unico della Società, annualmente, sulla base della proposta presentata dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT), adotta un piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza, nel quale viene evidenziato il programma di attività previste, su un arco di tempo definito, per dare attuazione alle misure di prevenzione dei rischi di corruzione.

Tale piano viene costruito, come indicato dall'ANAC nel Piano Nazionale Anticorruzione, ad integrazione del Modello di organizzazione e gestione di cui al D.Lgs 231/01 già esistente.

Relativamente al Piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2017-2019 è pubblicato sul sito web della Società nella Sezione “Amministrazione Trasparente – Altri Contenuti – Corruzione”.

Le attività per dare attuazione alle misure di prevenzione dei rischi di corruzione indicate dal piano possono essere legate agli obiettivi (individuali o di gruppo) individuati nell'ambito dei meccanismi di valutazione delle prestazioni e di distribuzione dei premi di risultato al personale.

Ogni anno il piano è revisionato allo scopo di valutare lo stato di attuazione delle attività previste e la successiva riprogrammazione per il periodo seguente.

L'aggiornamento del Piano comprende le misure di prevenzione della corruzione integrative al Modello 231 previste dalle linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione da parte delle società e degli enti privati controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici, approvate da ANAC con Delibera 1134 in data 8 novembre 2017.

Il Piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza è stato consegnato a tutto il personale di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., destinatario anche di apposite sessioni formative in materia di prevenzione della corruzione.

I corsi sono stati tenuti da personale esperto in materia, direttamente in Sede, al fine di fornire un'adeguata formazione e conoscenza e ridurre il rischio che l'azione illecita possa essere compiuta in maniera inconsapevole e consentire l'acquisizione di competenze specifiche per lo svolgimento delle attività nelle aree individuate a più elevato rischio di corruzione.

Nel corso del 2017 è proseguito, inoltre, il fattivo rapporto, già avviato negli scorsi anni, tra l'ODV ed il RPCT, nell'attività di vigilanza al fine dello scambio proficuo di informazioni e di valutazioni circa l'efficacia del sistema preventivo.

Codice etico

Il Codice etico è un documento ufficiale redatto dalla società E.R.P. Massa Carrara S.p.A., voluto e approvato dal massimo vertice della Società, in cui sono individuati i principi generali e le regole comportamentali cui viene riconosciuto valore etico positivo. La Società conforma la propria attività interna ed esterna al rispetto dei principi contenuti nel Codice, nel convincimento che l'etica sia un valore da perseguire costantemente nell'assolvimento della propria attività e quella dei soggetti che operano per suo conto.

E.R.P. Massa Carrara S.p.A., quale società a controllo pubblico (nell'accezione prevista dal d.lgs. 175/2016 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), rientra nell'ambito soggettivo di applicazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione. Di conseguenza il Codice redatto integra le misure previste dal decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 con quelle di prevenzione della corruzione previste dalla L. 190/12, costituendo l'insieme di principi e valori comportamentali posti a base del Modello di organizzazione, gestione e controllo della Società.

Il Codice etico costituisce, inoltre, uno strumento con cui la Società, nel compimento della propria missione, si impegna a contribuire, conformemente alle leggi ed ai principi di lealtà e correttezza, allo sviluppo socio-economico del territorio e dei cittadini attraverso l'organizzazione e l'erogazione dei servizi pubblici locali.

Il Codice si propone di improntare a correttezza, equità, integrità, lealtà e rigore professionale le operazioni, i comportamenti ed il modo di agire dei destinatari, sia nei rapporti interni all'Azienda, sia nei rapporti con i soggetti esterni.

La Società richiama altresì l'osservanza delle disposizioni del Codice in tutti i rapporti economici da essa instaurati.

Carta dei servizi

La Carta dei Servizi è un significativo e qualificante momento di come la Società intende rapportarsi ai cittadini, in quanto utenti e fruitori di servizi.

E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha dato particolare valenza alla "qualità dei servizi" con l'obiettivo di erogare ai cittadini prestazioni le cui caratteristiche qualitative siano in grado di soddisfare al meglio e con celerità i bisogni.

La Carta dei Servizi di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. è pertanto uno strumento fondamentale per un corretto rapporto tra ente gestore e utente; con la Carta, la Società, ha fornito un valido strumento per chi necessita di informazioni semplici ma essenziali per orientarsi nella nostra struttura organizzativa, per avere indicazioni sugli atti da compiere, sui documenti necessari, sulle modalità di svolgimento delle procedure.

Per quanto concerne gli indici economico-finanziari delle performance aziendali, nonché la valutazione dell'esposizione a singoli fattori di rischio si rimanda al seguito della presente Relazione sulla Gestione.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

La mission della vostra società ha quale obiettivo principale il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio residenziale pubblico, persegue pertanto finalità di natura sociale in ambito residenziale e non di mero profitto.

Per quanto riguardo la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo tenuto conto che la riduzione del valore della produzione attiene sostanzialmente alla prossimità della chiusura dei cantieri partiti negli anni precedenti a seguito dell'approvazione del P.O.R. delibera 469/2014.

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.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
valore della produzione	7.727.649	11.522.039	9.640.638
margine operativo lordo	(434.410)	281.296	(916.427)
Risultato prima delle imposte	103.738	207.397	320.278

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.

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..

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:

Manutenzioni	31/12/2017	31/12/2016
Manutenzione ordinaria e art. 14	1.336.821	775.297
Quota manut. contr. per autogest.	13.065	66.904
Materiali per automanutenz.	11.282	2.971
Manut. abbellim. Verde pubblico	3.818	1.660
Spese tecniche	130.621	33.772
Costi per automanutenzione	10.045	6.222
TOTALE	*1.505.652	886.826

Tali costi afferiscono all'esecuzione di:

- N. 892 affidamenti di pronto intervento (manutenzione ordinaria comprensivo di abbattimento barriere architettoniche);
- N. 81 altri affidamenti (verde; ascensori, spurghi, conduzione, centrale termica, derattizzazioni, estintori);
- N. 6 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 straordinaria questi ultimi correttamente imputati all'attivo dello Stato Patrimoniale tra i cespiti per un importo complessivo di € 314.931 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 31/12/2017 per manutenzioni sul patrimonio di E.R.P. ammontano ad un totale di € **1.820.583**.

Si rileva come le spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie sostenute nel corso del 2017 ammontino ad oltre il 35% del fatturato per canoni di locazione.

Va, altresì, rilevato che oltre alle manutenzioni effettuate mediante l'utilizzo di fondi di bilancio sono altresì state seguite n. 35 pratiche di recupero alloggi di risulta, finanziate con fondi Regionali.

Reparto Patrimonio e Rappresentanza Proprietà

Il Reparto Patrimonio in seguito dell'approvazione del piano di vendita ai sensi della L.R.T. 22 gennaio 2014 n. 5, recante "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" ha istruito n. 55 pratiche con invio comunicazione inserimento alloggio nel piano di vendita dando seguito a coloro che hanno manifestato il preliminare interesse all'acquisto alle ulteriori attività previste dalla procedura.

Ulteriori principali attività svolte:

- Esame e rilascio eventuali nulla osta per regolarizzazione 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 della polizza assicurativa delle unità immobiliari di ERP.
- Pratiche catastali (istanze, richiesta e/o presentazione planimetrie)

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 e eventuale richiesta di modifica degli stessi.
- Disposizione di pagamenti nei confronti dei condomini (48 amministrati da ERP e 187 amministrati esternamente).

Reparto Condomini

Il reparto gestisce i seguenti fabbricati:

GESTIONE AL 31/12/2017 REPARTO CONDOMINI	
<i>SUPERCONDOMINI</i>	<i>5</i>
<i>CONDOMINI</i>	<i>44</i>
<i>FABBRICATI PUBBLICI GESTITI</i>	<i>55</i>
<i>FABBRICATI PUBBLICI COMMISSARIATI</i>	<i>1</i>
<i>FABBRICATI PUBBLICI RENDICONTATI</i>	<i>31</i>
TOTALE	137

Nel corso dell'anno 2017 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. 44.

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 gli Utenti E i Comuni 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 smi e prevede le seguenti macro aree:

1. Gestione del contratto di locazione e consegna alloggio (assegnazione ordinarie –assegnazioni in mobilità – utilizzo autorizzato dell'alloggio) – L.R. 96/96 e s.m.e.i. – Legge 431/98;
2. Gestione contratto di locazione locali uso diverso – terreni – diritti;
3. Subentri e regolarizzazioni contrattuali;
4. RegISTRAZIONI contratti;
5. Gestione anagrafe utenza (inserimento nucleo – ospitalità- coabitazione);
6. Calcolo canone di locazione e valutazione revisione canone sanzionatorio su istanza di parte;
7. Verifica biennale dei redditi e requisiti;
8. Gestione ex Ospedale San Giacomo;
9. Gestione decadenze / O.S.T / sgomberi recupero alloggi e locali uso diverso;
10. Rapporti con i 17 Comuni e commissioni;
11. Gestione Fondo art. 32 bis L.R. 96/96 e s.m.i.

L'attività svolta nel corso dell'esercizio 2017 è così sintetizzata:

- Nel corso del 2017 è proseguita l'attività di collaborazione con le forze dell'ordine per la verifica della veridicità delle autocertificazioni presentate dagli utenti , sia dietro segnalazione dei cittadini che a campione, come pure l'accertamento della composizione dei nuclei familiare e la stabile occupazione (circa 50) con in taluni casi conseguente riconsegna spontanea dell'alloggio.
- Sono state eseguite 23 ordinanze di sgombero.
- Si è provveduto al rinnovo dei contratti di locazione in scadenza, stipula per i nuovi assegnatari (circa 65) per i subentri (circa 100), ivi compreso i relativi adempimenti fiscali.
- L'ufficio ha rilasciato le certificazioni di alloggio sociale all'inquinato per le detrazioni fiscali (circa 430).
- Stipulato convenzioni per l'utilizzo Ex Ospedale San Giacomo.
- Nella gestione dell'anagrafe utenza sono state istruite oltre 140 pratiche tra inserimenti nel nucleo coabitazioni e ospitalità effettuando anche controlli incrociati con gli uffici anagrafe dei Comuni. Attività che ha permesso di ridurre e regolare situazioni di ingressi /trasferimenti non autorizzati permettendo ad ERP di calcolare gli affitti sulla base della reale composizione del nucleo familiare e di applicare eventuali conguagli.
- Come stabilito dalla L.R. 96/96 e s.m.e.i. l'ufficio ha predisposto, inviato, raccolto, sollecitato e memorizzato le autocertificazioni dei redditi e i modelli isee per il nuovo calcolo del canone di locazione dal 01/01/2018 . (circa 3400) , verificando anche il possesso dei requisiti
- Ha provveduto a richiamare gli utenti/occupanti ai sensi del regolamento dell'utenza .
- Ritiro chiavi e presa in consegna degli alloggi di risulta con redazione di apposito verbale redatto direttamente presso l'alloggio .
- Ha seguito la procedura di accesso al fondo art. 32 bis L.R. 96/96 e s.m.e.i. , raccolto le richieste, istruito la pratica per l'invio al Comune e comunicato all'utente l' accoglimento/diniego (oltre 100).
- Svolto l'attività di ricevimento al pubblico allo sportello (anche presso gli uffici decentrati di Aulla, Villafranca, Massa a rotazione con gli altri Uffici mentre a Pontremoli fisso tutti i lunedì) , attività molto impegnativa soprattutto nella fase di invio comunicazioni per gli adempimenti necessari relativi all'applicazione delle normative vigenti.

- Collaborato con i Comuni per la predisposizione dei bandi di assegnazione alloggi (partecipazione alle commissioni comunali) e per la ricognizione dei nuclei familiari così come previsto dall'art. 40 bis L.R. 96/96 e s.m.i.
- A seguito degli adempimenti della Legge Regionale 4/2014 l'ufficio ha ripristinato a locazione alcune pratiche di riscatto incagliate che hanno dato luogo a ricostruzioni complicate e laboriose per conguagli pregressi e ricostruzione dei nuclei familiari (attività ancora in corso).

Ufficio Morosità recupero crediti Bollettazione

Nel corso dell'esercizio 2017 ha continuato l'intensa attività di recupero crediti. La su citata attività ha portato l'ufficio alla stipula diretta di n. 88 nuovi piani di rientro. Allo stato attuale i piani di rientro in essere ammontano a n. 475, di cui n. 88 stipulati nel corso dell'esercizio 2017, per un capitale complessivo di € 459.946

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

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state, inoltre, affidate n. 100 nuove pratiche in mediazione di cui 3 chiuse positivamente, 5 chiuse per accordo non raggiunto, 92 al 31/12/2017 in corso. Sono state altresì chiuse positivamente 6 pratiche relative a precedenti affidamenti.

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. 482 segnalazioni di utenti con morosità superiore a 6 mesi.

Sono state altresì trasmesse all'ufficio legale della società n. 109 pratiche per il recupero del credito e lo sfratto.

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

Tale intensa attività ha comportato il recupero di morosità pregressa per un importo complessivo di € 1.202.902.

Ufficio Bilancio, Budget, Controllo di Gestione

L'ufficio ha gli specifici compiti di 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.

Nell'anno appena trascorso l'ufficio si è visto particolarmente impegnato a causa del cambiamento del software gestionale di contabilità, nonché da tutti i nuovi adempimenti di natura fiscale che in massima parte assolve direttamente senza l'ausilio o la collaborazione di professionisti del settore esterni.

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

- Direzione Lavori e assistenza DL Caina Carrara nuova costruzione di 34 alloggi.
- Assistenza al RUP Caina Carrara nuova costruzione di 34 alloggi – rescissione – contenziosi.
- Rendicontazione e assistenza al Collaudo TE Caina Carrara nuova costruzione di 34 alloggi.
- Direzione Lavori, Coordinamento per la Sicurezza in fase esecutiva e assistenza DL per riqualificazione urbana di fabbricato ERP/PVT sito in Centro Storico - Località Virgoletta, Comune di Villafranca in Lunigiana
- Progettazione e Coordinamento per la Sicurezza, Direzione Lavori, Coordinamento per la Sicurezza in fase esecutiva e assistenza DL percorso e allacci Borgo Casa Torre Comune di Villafranca.
- Direzione Lavori, Coordinamento per la Sicurezza in fase esecutiva e assistenza DL manutenzione straordinaria di n. 3 alloggi siti in Centro Storico, Borgo Comune di Villafranca in Lunigiana.
- Rendicontazione e assistenza Collaudo Statico e Collaudo TE recupero statico post-terremoto di fabbricato sito in Via del Carmine 144, Comune di Casola.
- Rendicontazione e assistenza Collaudo Statico e Collaudo TE per nuova costruzione di 4 alloggi siti in Località Ponte Nuovo, Comune di Licciana Nardi.
- Rendicontazione e Collaudo TE Manutenzione Straordinaria Tetto e Facciate con Smaltimento Amianto per il Fabbricato sito in Via Don Minzoni 2C, Comune di Carrara.
- Programmazione e attività di Verifica progettazione esecutiva per realizzazione di fabbricato per complessivi 37 alloggi pubblici e privati In Via Pisacane, Comune di Massa.
- Assistenza e supporto al Comune di Massa per fattibilità, individuazione indennizzi per la realizzazione di fabbricato per complessivi 37 alloggi pubblici e privati In Via Pisacane, Comune di Massa.
- Rendicontazione e assistenza al Collaudo TE nel cantiere dei fabbricati siti in località Tinale nel Comune di Villafranca in Lunigiana.
- Rendicontazione e Collaudo TE Manutenzione straordinaria tetto e smaltimento Amianto in fabbricato sito in Via Ivo Tedeschi nel Comune di Carrara.
- Direzione Lavori, Coordinamento per la Sicurezza in fase esecutiva, assistenza DL rendicontazione e collaudo recupero alloggio Ex Coiai per Ex Mattatoio Comune di Massa.
- Direzione Lavori PRU Ex Mattatoio Comune di Massa: lavori propedeutici alla bonifica bellica.
- Direzione Lavori PRU Ex Mattatoio Comune di Massa: bonifica bellica per indagine geologica geotecnica.
- Direzione Lavori PRU Ex Mattatoio Comune di Massa: indagini geologiche e geotecniche.
- Assistenza al RUP PRU Ex Mattatoio Comune di Massa.
- Rapporti con Comune Regione Ditta (contrattualistica) Enti erogatori PRU Ex Mattatoio Comune di Massa.
- Attività di RUP n° 85 interventi.
- Attività di DL n° 17 interventi.
- Assistenza pratica Equi terme per recupero fondi terremoto.
- Attività e assistenza per 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 2017 oltre ai compiti sopraelencati il servizio ha svolto anche le seguenti funzioni:

1. Progettazione e direzione lavori relativa a lavori di manutenzione straordinaria di alloggio in Aulla S.S. Statale della Cisa, finanziati con fondi Legge 80/2014 linea B;
2. Direzione lavori relativa a lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato gestiti da E.R.P. Massa Carrara Spa, finanziati con fondi ex art. 14 del contratto di servizi, siti nel Comune di Mulazzo (Via Vecchia);
3. Progettazione e direzione lavori adeguamento impianti elettrici condominiali Lotto 5 fabbricati Carrara B, finanziati con fondi ex art. 14 del contratto di servizi, comune di Carrara;
4. Progettazione e direzione lavori adeguamento impianti elettrici condominiali Lotto 6 fabbricati Massa B e Montignoso, finanziati con fondi ex art. 14 del contratto di servizi, comune di Massa e Montignoso;
5. Progettazione e direzione lavori relativa a lavori di manutenzione straordinaria di alloggi in Aulla Via Don Minzoni 6, via don Minzoni 10, Via Pioli 42, finanziamento anticipazione POR delibera Lode 3/2017;
6. Progettazione e direzione lavori, a seguito incendio, fabbricato in Carrara Via Podenzana 21-23, finanziamento rimborso danni Assicurazione Generali Italia;
7. Attività di collaudo di alcuni cantieri POR/10 - POR/14.
8. Assistenza al responsabile della validazione nella verifica di piani di sicurezza, progetti architettonici, strutturali, progetti impiantistici;
9. Supporto tecnico all'Ufficio Manutenzione per problematiche strutturali;
10. 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.

Nel corso del 2017 ha altresì svolto attività di:

- Progettazione e Direzione Lavori (alloggi finanziati con Ig 80/2014 – Ex art 14 – anticipazione POR);
- Direzione Lavori intervento di Manutenzione Straordinaria condominio Pallavicini 1-3;
- Assistenza ai RUP dell'area tecnica;
- Predisposizione documenti per l'ottenimento del visto regionale QTE 01-2-3/n (vari cantieri);
- Predisposizione documenti per l'ottenimento del visto regionale di Collaudo QTE 4-5 (vari cantieri);

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. 5/2016 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.

Nel corso dell'esercizio 2017 l'ufficio ha svolto le seguenti attività:

1. Ha lavorato circa n. 300 pratiche di morosità condominiale;
2. Ha lavorato circa n. 100 pratiche di morosità di canone di locazione;
3. Ha concluso n. 7 transazioni;
4. Ha ottenuto n. 1 pignoramento presso terzi nei confronti di un utente;
5. Ha attivato n. 24 procedimenti di ingiunzione;
6. Ha rappresentato e difeso ERP in n. 1 procedimento di negoziazione assistita;
7. Ha difeso ERP in n. 4 procedimenti di mediazione;
8. Ha rappresentato e difeso in giudizio ERP in n. 6 procedimenti civili;
9. Ha rappresentato ERP, in via stragiudiziale, in numerosi procedimenti civili;
10. Ha svolto attività di supporto agli altri uffici interni;

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):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	6.705.410	8.584.230	(1.878.820)
Costi esterni	4.918.175	5.996.755	(1.078.580)
Valore Aggiunto	1.787.235	2.587.475	(800.240)
Costo del lavoro	2.221.645	2.306.179	(84.534)
Margine Operativo Lordo	(434.410)	281.296	(715.706)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	289.885	646.848	(356.963)
Risultato Operativo	(724.295)	(365.552)	(358.743)
Proventi diversi	734.463	511.327	223.136
Proventi e oneri finanziari	93.570	61.622	31.948
Risultato Ordinario	103.738	207.397	(103.659)
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	103.738	207.397	(103.659)
Imposte sul reddito	97.165	142.063	(44.898)
Risultato netto	6.573	65.334	(58.761)

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.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ROE netto	0,00	0,01	0,00
ROE lordo	0,01	0,03	0,05
ROI	0,00	0,00	0,01
ROS	0,00	0,02	0,04

Come già evidenziato in premessa, l'attività operativa della Vostra società è totalmente indirizzata alla conservazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per questo motivo persegue obiettivi che rivestono finalità sociali e non di mero perseguimento del profitto. Per questo motivo le risorse generate dalla gestione degli alloggi vengono impiegate, oltre che nel sostenimento dei costi della struttura, nelle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie alla anzidetta conservazione e valorizzazione.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.264.981	1.186.814	78.167
Immobilizzazioni materiali nette	7.399.280	7.196.200	203.080
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	939.914	1.089.838	(149.924)
Capitale immobilizzato	9.604.175	9.472.852	131.323
Rimanenze di magazzino	8.517.214	8.230.309	286.905
Crediti verso Clienti	14.509.798	14.543.310	(33.512)
Altri crediti	1.577.576	1.477.127	100.449
Ratei e risconti attivi	78.814	118.383	(39.569)
Attività d'esercizio a breve termine	24.683.402	24.369.129	314.273
Debiti verso fornitori	2.513.929	2.414.547	99.382
Acconti	273.683	344.466	(70.783)

Debiti tributari e previdenziali	111.622	199.987	(88.365)
Altri debiti	5.573.713	5.743.814	(170.101)
Ratei e risconti passivi	214.695	240.583	(25.888)
Passività d'esercizio a breve termine	8.687.642	8.943.397	(255.755)
Capitale d'esercizio netto	15.995.760	15.425.732	570.028
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	561.151	485.556	75.595
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	9.663.922	8.071.455	1.592.467
Passività a medio lungo termine	10.225.073	8.557.011	1.668.062
Capitale investito	15.374.862	16.341.573	(966.711)
Patrimonio netto	(7.066.032)	(7.059.457)	(6.575)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(4.261.879)	(4.536.068)	274.189
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.046.951)	(4.746.048)	699.097
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(15.374.862)	(16.341.573)	966.711

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 alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Margine primario di struttura	(2.538.143)	(2.413.395)	(3.554.505)
Quoziente primario di struttura	0,74	0,75	0,66
Margine secondario di struttura	11.948.809	10.679.684	7.936.700
Quoziente secondario di struttura	2,24	2,13	1,75

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 31/12/2017, era la seguente (in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	2.320.008	888.589	1.431.419
Denaro e altri valori in cassa	966	2.340	(1.374)
Disponibilità liquide	2.320.974	890.929	1.430.045
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	589.911		589.911
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)	5.539.806	5.391.806	148.000
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	238.208	245.171	(6.963)
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	6.367.925	5.636.977	730.948
Posizione finanziaria netta a breve termine	(4.046.951)	(4.746.048)	699.097
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)	1.156.500	1.180.220	(23.720)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	3.105.379	3.355.848	(250.469)
Crediti finanziari			
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(4.261.879)	(4.536.068)	274.189
Posizione finanziaria netta	(8.308.830)	(9.282.116)	973.286

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.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	1,20	1,14	1,12

Liquidità secondaria	1,77	1,70	1,52
Indebitamento	2,91	2,87	2,95
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,33	1,37	1,28

L'indice di liquidità primaria mette in rapporto le attività correnti al netto del magazzino con le passività correnti. E' pari a 1,20. Una situazione tendenziale di equilibrio si ha quando l'indice possiede un valore di 1.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,77 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 2,91. L'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,33, 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.

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 attuato 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. La società sta inoltre predisponendo tutte le attività e gli adempimenti previsti dal regolamento Ue/2016/679 (Gdpr), nuova normativa sulla Privacy.
 - **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 31/12/2017 non risultano detenute partecipazioni di alcun tipo in altre società.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

	Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati		254.708

Come previsto anche nel piano industriale 2017/2019 questa operazione ha previsto l'acquisto e la ristrutturazione da parte di ERP Massa Carrara Spa di un fabbricato in parte di proprietà del Comune di Villafranca ed in parte di un soggetto privato.

Il costo complessivo dell'operazione è stato in parte finanziato con la compensazione di crediti che la Vostra società vanta nei Confronti del Comune di Villafranca.

Evoluzione prevedibile della gestione

La società continuerà nel perseguimento dell'obiettivo principale e cioè dare attuazione alle politiche abitative dei Comuni soci nei limiti delle risorse economiche e finanziarie disponibili, ricordando il quadro di crisi economica globale e la situazione di incertezza circa la futura portata degli interventi pubblici a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica.

A tal proposito si ricorda che è attualmente in discussione in ambito L.O.D.E il nuovo programma di interventi per il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Amministratore Unico
Luca Panfietti