



E.R.P. MASSA CARRARA S.p.A.
Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara

2021

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

erp.ms.it



E.R.P. MASSA CARRARA S.p.A.
Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara

Via Roma, 30 · Massa Carrara

erp.ms.it



PALAZZO A LICCIANA



PALAZZO A VIRGOLETTA



PALAZZINA A MONTIGNOSO

LETTERA AGLI STAKEHOLDER PAG. 7

LA NOTA METODOLOGICA. UN PERCORSO CONDIVISO DI RENDICONTAZIONE PAG. 10

CAPITOLO 1 **IL CONTESTO** PAG. 13

CAPITOLO 2 **LA SOCIETÀ** PAG. 18

- Storia e composizione societaria
- La Governance

CAPITOLO 3 **ERP GENERATORE DI VALORE SOCIALE E AMBIENTALE** PAG. 23

- Il Bonus 110%, il PNRR e il PINQUA trasformano il nostro patrimonio
- I minori impatti ambientali dovuti agli investimenti
- L'ufficio Welfare abitativo e convivenza sociale e gli impatti generati
- Il rapporto con gli assegnatari
- L'attenzione alle risorse umane
- Consumi energetici della sede

CAPITOLO 4 **ERP GENERATORE DI VALORE CONDIVISO** PAG. 41

- La distribuzione del valore
- La catena di fornitura
- Gli investimenti

LE STRATEGIE FUTURE PAG. 48

TABELLA DI CORRELAZIONE PAG. 49

ERP

IN SINTESI



UN PATRIMONIO
DI OLTRE **3.700 ALLOGGI**



CIRCA IL 50% DEGLI ALLOGGI
**AMMINISTRATI
DIRETTAMENTE DA ERP**



CIRCA **8.500 INQUILINI**
VIVONO NEGLI ALLOGGI ERP



CIRCA **10 MILIONI** DI EURO
DI **MOROSITÀ RECUPERATA**
NEGLI ULTIMI 8 ANNI



OLTRE **40 MILIONI** DI EURO
INVESTITI NEGLI ULTIMI 8 ANNI



TEMPO MEDIO DI PAGAMENTO
DEI FORNITORI PARI A **GIORNI 45**



7,5 MILIONI DI EURO
DI **VALORE ECONOMICO**
GENERATO NEL 2021



100 MILIONI DI EURO CIRCA
DI INTERVENTI PREVENTIVATI
UTILIZZANDO IL **BONUS 110%**
E IL PNRR



CIRCA 21 MILIONI INVESTITI
IN **INTERVENTI** PER MIGLIORARE
L'**EFFICIENZA ENERGETICA**



CIRCA **600T** DI **EMISSIONI DI CO₂**
ANNUE **EVITATE** GRAZIE AGLI
INTERVENTI PREVISTI CON I BONUS

LETTERA AGLI STAKEHOLDER

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ, UN'OCCASIONE PER RACCONTARE IL NOSTRO LAVORO

Questa è la quarta edizione del nostro Bilancio di Sostenibilità e rappresenta l'occasione per fare un consuntivo del lavoro svolto e raccontare le prospettive in grado di trasformare il grande patrimonio abitativo e sociale di cui disponiamo.

In questi anni si sono susseguiti avvenimenti che probabilmente verranno ricordati nei libri di storia e che hanno cambiato le nostre abitudini e trasformato gli equilibri mondiali. Le conseguenze economiche e sociali sono entrate nella vita quotidiana delle famiglie italiane, e imponendoci un'ulteriore riflessione sui nostri stili di vita e sui modelli economici.

Queste argomentazioni, così come la decisa presa di posizione dell'Unione Europea e delle istituzioni del nostro paese di investire sulla transizione ecologica come strumento fondamentale di ripresa dagli effetti della pandemia, ci convincono della giustezza della strada intrapresa di rendere il nostro patrimonio edilizio più sicuro e efficiente è quella da seguire.

Come detto questo Bilancio è l'occasione per fare un consuntivo del lavoro svolto, raccontando un presente che ci vede impegnati a coniugare il nostro impegno a migliorare, ampliare e rendere più efficiente e sicuro il nostro patrimonio abitativo, con una forte attenzione alle dinamiche sociali, come dimostrato dall'introduzione dell'ufficio Welfare abitativo e convivenza sociale e convivenza sociale.

Contemporaneamente viene delineato il futuro prossimo: trasformare nei prossimi cinque anni oltre 1500 alloggi in abitazioni energeticamente più efficienti e confortevoli attraverso 100 milioni di euro di finanziamenti ottenuti e risorse generate dai Bonus.

In questo modo si produrranno dal punto di vista della sostenibilità evidenti ricadute ambientali con un significativo contributo alla decarbonizzazione delle nostre città e dei nostri territori; sociali, attraverso un miglioramento della qualità abitativa e una riduzione dei costi dell'energia degli inquilini; infine economiche, attraverso una forte ricaduta di investimenti che inevitabilmente genererà valore per le imprese e i lavoratori del territorio. Nel 2021 abbiamo inoltre fatto un importante passo verso l'inclusione sociale dei nostri utenti attraverso la creazione, nella seconda metà dell'anno, dell'Ufficio Welfare abitativo e convivenza sociale.

Nella convinzione che il Bilancio di Sostenibilità sia uno strumento fondamentale per migliorarci anche grazie al dialogo con gli stakeholder e rendere trasparenti i nostri risultati economici, sociali e ambientali, vi auguriamo una buona lettura.

Il Presidente
Luca Panfietti

SCRIVONO DI NOI

Lunigiana
Dopo il sisma, le case popolari Virgoletta adesso può ripartire

Un'analisi del terremoto l'ordigno ha visto una struttura fortemente compromessa. E' stato quasi un miracolo

Il Comune assumerà un geometra

Il Comune di Lunigiana ha deciso di assumere un geometra per la gestione delle opere di ricostruzione delle case popolari. L'incarico sarà affidato a un professionista che si occuperà di tutte le attività relative alla progettazione, direzione e supervisione delle opere. Il Comune ha anche deciso di assumere un tecnico per la gestione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle case popolari.

Sostegno alle famiglie: salgono aiuti e beneficiari

Comune e Erogazione un piano di rientro per le morosità negli alloggi pubblici. Destinataria sono i nuclei con invalidi, portatori di handicap o malati mentali

Il limite loro papà da Aquila a Salsola sono
Ha lo stesso anche i minori con gravi problemi di salute

Il presidente Erogazione Luca Panfili e il sindaco Francesco De Pasquale

Superbonus 110% in arrivo per 1500 alloggi popolari

Il Superbonus 110% in arrivo per 1500 alloggi popolari. Il Comune di Massa Carrara ha deciso di utilizzare il Superbonus 110% per la ricostruzione delle case popolari. L'opera è prevista per il 2022 e sarà finanziata attraverso il Superbonus 110%.

Oltre sette milioni di euro per rifare gli alloggi popolari

Il Comune di Massa Carrara ha deciso di investire oltre sette milioni di euro per la ricostruzione degli alloggi popolari. L'opera è prevista per il 2022 e sarà finanziata attraverso il Superbonus 110%.

8 | BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2021

Il Bilancio di Sostenibilità 2021 del Comune di Massa Carrara. Il documento illustra le attività e i risultati del Comune nel 2021, con particolare riferimento alle attività di edilizia residenziale pubblica.

15

Il Bilancio di Sostenibilità 2021 del Comune di Massa Carrara. Il documento illustra le attività e i risultati del Comune nel 2021, con particolare riferimento alle attività di edilizia residenziale pubblica.

DICONO DI NOI



Assessorato alla casa Carrara: "Il rapporto con i vertici ERP, molto positivo, è stato da subito improntato al dialogo e costruttivo confronto. Per il futuro si deve andare nella direzione di coniugare i bisogni abitativi con la qualità dell'abitare. Lavorare, assieme, a un cambiamento dell'approccio con gli inquilini, con particolare riguardo alla gestione sociale e ai servizi collettivi, perché si possano gettare le fondamenta non solo di edifici ma anche di comunità".



Confservizi Cispel Toscana

Cispel: "ERP MS è un'importante associata e il suo presidente è il coordinatore del tavolo toscano delle aziende di edilizia residenziale pubblica. Valutiamo positivamente il lavoro di ERP in questa fase di difficoltà sociale ma anche di opportunità di trasformazione del patrimonio".



CGIL: ERP lavora nell'ambito della applicazione dei bonus fiscali, per il miglioramento energetico e sismico di numerosi fabbricati.



Confartigianato: "Seguiamo con attenzione lo sviluppo degli investimenti ERP. Il nostro giudizio sull'azienda è positivo, l'unica criticità riguarda i prezzi troppo bassi adottati per i lavori e la lentezza nei pagamenti".



SUNIA: "Troviamo in ERP un interlocutore serio e affidabile per affrontare le molte criticità che riguardano la gestione del patrimonio, il rapporto con gli inquilini, e la sempre crescente necessità di edilizia residenziale pubblica".



Confindustria: "Con ERP abbiamo un rapporto positivo. Guardiamo con attenzione al grande piano di efficientamento energetico e riqualificazione che sta approntando attraverso i bonus, che consideriamo un'opportunità per le imprese e il territorio".

LA NOTA METODOLOGICA. UN PERCORSO CONDIVISO DI RENDICONTAZIONE

Il bilancio di sostenibilità di ERP, oggi alla quarta edizione, rappresenta un importante passo avanti in tema di rendicontazione socio-ambientale. Questo documento, che riguarda risultati, progetti e iniziative dell'esercizio 2021, rappresenta la volontà di ERP di proseguire cammino della sostenibilità, contribuendo all'evoluzione e al cambiamento interno sui temi della responsabilità sociale d'impresa.

Tale percorso virtuoso ha consolidato il coinvolgimento del management e dei collaboratori di ERP che, grazie al lavoro svolto, si sono misurati sulle tematiche specifiche della CSR e della rendicontazione socio-ambientale.

Il presente bilancio si ispira allo standard internazionale GRI sustainability reporting standards del 2016, la metodologia maggiormente diffusa e riconosciuta per la redazione dei bilanci di sostenibilità, alle linee guida GBS e all'Accountability AA1000.

Il documento verrà diffuso sia internamente che esternamente all'azienda, al fine di far conoscere ai dipendenti e a tutti gli stakeholder le iniziative di responsabilità sociale di impresa messe in atto da ERP MS.



THE FUTURE OF
REPORTING

Per ogni eventuale commento, consiglio, richiesta e proposta di miglioramento sui contenuti presentati, è possibile fare riferimento all'ufficio di presidenza all'indirizzo mail presidenza@erp.ms.it.

IL DIALOGO CON GLI STAKEHOLDER

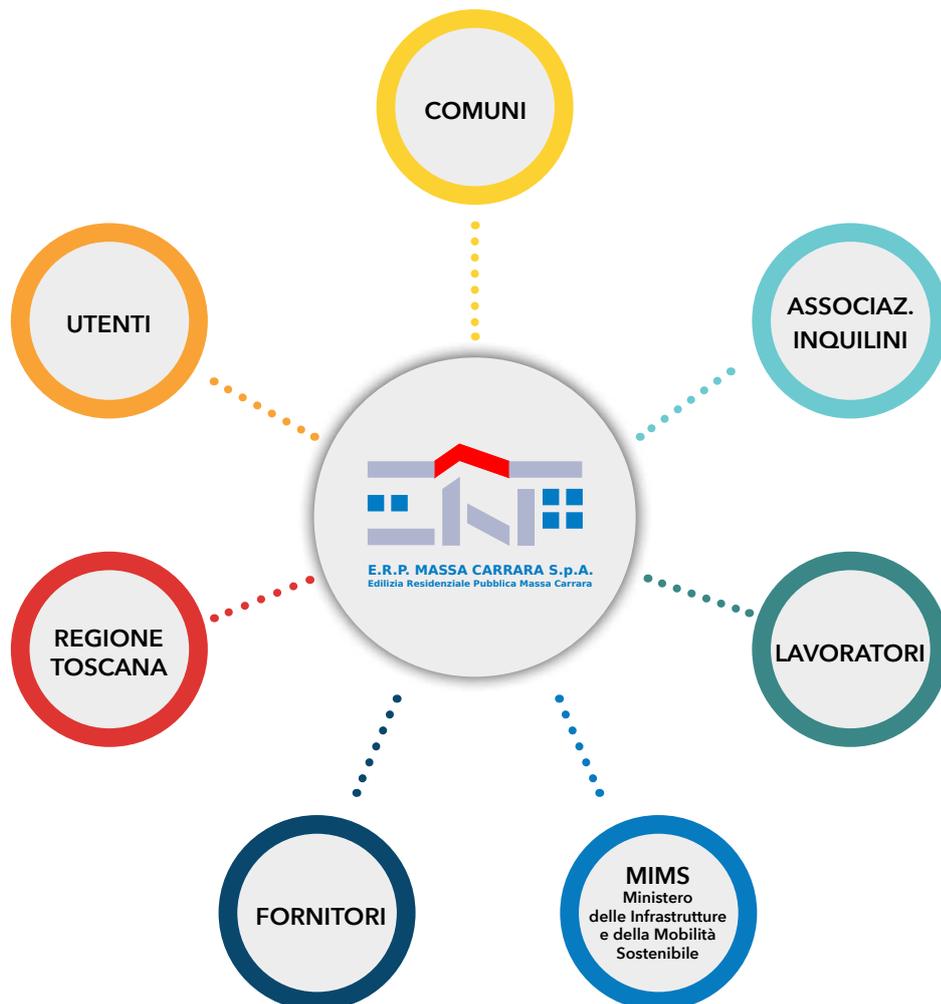
ERP intesse nella sua attività rapporti con diversi stakeholder.

Il confronto e il dialogo con essi rappresentano per ERP attività essenziali per creare rapporti solidi, trasparenti e duraturi. L'azienda ha realizzato nel tempo una serie di iniziative mirate a una maggiore trasparenza e fruibilità dei dati dell'attività.

Ne sono esempio il costante dialogo con i soci, le associazioni degli inquilini e le associazioni delle categorie economiche della provincia di Massa Carrara.

Dialogare con gli stakeholder significa tenere un canale sempre aperto con le società e le istituzioni, con i territori e con chi quotidianamente li vive, raccogliendo proposte di miglioramento e, se presenti, anche segnalazioni di disservizi.

Di grande importanza anche il confronto continuo con le risorse umane dell'azienda e le rappresentanze sindacali, per rendere l'attività lavorativa sicura, le mansioni eque e ben distribuite, l'ambiente di lavoro proficuo e accogliente.



LA MATRICE DI MATERIALITÀ

Nell'ottica di redazione del presente bilancio di sostenibilità, anche per mantenere valido un criterio di comparabilità, abbiamo ritenuta valida l'attività di stakeholder engagement svolta nelle scorse edizioni, che ha avuto l'obiettivo di definire le tematiche cosiddette materiali, cioè rilevanti, per ERP e i suoi stakeholder.



Abbiamo nuovamente interloquito con i nostri stakeholder per raccogliere il loro punto di vista e i loro suggerimenti.

CAPITOLO 1 IL CONTESTO

L'IMPEGNO DI ERP PER GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE

A livello globale, le sfide sempre più stringenti poste dagli effetti del cambiamento climatico hanno creato una più diffusa consapevolezza dei temi ambientali.

Le Nazioni Unite nel 2015 hanno approvato l'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile e i relativi 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals - SDGs nell'acronimo inglese), articolati in 169 Target da raggiungere entro il 2030.

L'impegno della nostra azienda e dell'edilizia residenziale pubblica è in particolare orientato ai seguenti obiettivi che abbiamo voluto esemplificare in ulteriori sottotarget, sui quali è orientata la rendicontazione di sostenibilità.



I servizi residenziali pubblici toscani

Le strategie di sostenibilità sono ormai estremamente rilevanti per il settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Storicamente le politiche per la casa sono uno dei campi dell'intervento pubblico maggiormente sottovalutati, non a caso vennero definite già nel 1987 un pilastro traballante del welfare state.

L'investimento in politiche abitative in relazione al PIL è piuttosto basso in ogni paese europeo, ma l'Italia investe lo 0,3% del proprio PIL in spese abitative dirette, una quota nettamente inferiore alla media EU-28 (0,8% del PIL). In Toscana, l'edilizia residenziale pubblica è governata attraverso un sistema di LODE su base provinciale, a cui spetta la politica della casa e che dispone delle somme giacenti presso la Regione Toscana destinate alla costruzione e alla manutenzione straordinaria degli immobili ERP.

Il patrimonio residenziale toscano

Secondo il X Rapporto "Abitare in Toscana", le unità immobiliari gestite in Toscana sono 49.940. La consistenza del patrimonio ERP può essere valutata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari. L'indicatore consente di rilevare la capacità di un territorio di rispondere alla domanda abitativa potenzialmente rivolta al sistema di

edilizia residenziale pubblica. A livello regionale tale rapporto è pari a un'unità ERP ogni 33 famiglie, in linea con lo scorso anno.

IL RAPPORTO TRA LE FAMIGLIE TOSCANE E LE UNITÀ IMMOBILIARI ERP (VAL. ASS. E RAPP. PERC.)

PROVINCIA	NUCLEI FAMILIARI	ALLOGGI ERP	FAMIGLIE RISPETTO AGLI ALLOGGI
Massa-Carrara	88.949	3.757	23,7
Arezzo	148.230	3.096	47,9
Empolese V	72.284	1.551	46,6
Firenze	383.553	12.841	29,9
Grosseto	104.517	3.165	33,0
Livorno	156.894	8.605	18,2
Lucca	170.406	4.091	41,65
Pisa	185.197	6.323	29,3
Pistoia	126.372	2.146	58,9
Prato	103.935	1.824	57,0
Siena	120.209	2.597	46,3
Totale	1.660.546	49.996	33,2

Il rapporto indica il numero di famiglie residenti in Toscana per ogni alloggio ERP esistente.

I valori più bassi - indicanti una maggior disponibilità di alloggi - si registrano nei LODE di Livorno (un alloggio ERP ogni 18 famiglie), Massa-Carrara (uno ogni 24 famiglie). Secondo l'ultimo rapporto Cispel-Nomisma, gli alloggi ERP toscani (49.963) rappresentano in media il 2,4% dello stock abitativo toscano, con punte del 3,9% a Livorno e 2,8% a Firenze, Massa Carrara e Pisa.

La percentuale di nuclei familiari in alloggi ERP su nuclei familiari in affitto è del 17% a livello regionale e del 24% a Massa Carrara.

ERP Massa Carrara dispone quindi di un importante patrimonio immobiliare, purtroppo però piuttosto vecchio.

LA DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI FABBRICATI ERP PER PERIODO DI COSTRUZIONE

PRIMA DEL 1970	1970 - 2000	DOPO IL 2000
74,1%	22,9%	3%

L'ECONOMIA CIRCOLARE

Contemporaneamente l'**Unione Europea** impone all'industria la transizione dal modello lineare a un modello circolare, che nella considerazione di tutte le fasi - progettazione, produzione, consumo - sappia cogliere le opportunità per limitare l'apporto di materia ed energia in ingresso. E contemporaneamente di minimizzare scarti e perdite, ponendo attenzione alla prevenzione delle esternalità ambientali negative e alla realizzazione di nuovo valore sociale e territoriale.

Uno strumento legislativo, che riguarda ERP direttamente, adottato per la transizione all'economia circolare è il *green public procurement*, definito dalla Commissione europea come "...l'approccio in base al quale le amministrazioni pubbliche integrano i criteri ambientali in tutte le fasi del processo di acquisto, incoraggiando la diffusione di tecnologie ambientali e lo sviluppo di prodotti validi sotto il profilo ambientale...".

In Italia la norma sul *green public procurement* (acquisti verdi) è diventata obbligatoria con il nuovo codice appalti (D.lgs. 50/2016), che conferma quanto previsto dalla L. 221/2015.

Ciò avviene attraverso i Criteri Ambientali Minimi (CAM), requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

In Italia, l'efficacia dei CAM è stata assicurata grazie all'art. 18 della L. 221/2015 e, successivamente, all'art. 34 recante "Criteri di sostenibilità energetica e ambientale" del D.Lgs. 50/2016 "Codice degli appalti" (modificato dal D.Lgs 56/2017), che ne hanno reso obbligatoria l'applicazione da parte di tutte le stazioni appaltanti.

Il next resilience in Europa e il bonus 110% in Italia



L'Unione Europea ha risposto alla crisi pandemica con il Next Generation EU (NGEU). È un programma di portata e ambizione inedite, che prevede investimenti e riforme per accelerare la transizione ecologica e digitale; migliorare la formazione delle lavoratrici e dei lavoratori; conseguire una maggiore equità di genere, territoriale e generazionale. Per l'Italia il NGEU rappresenta un'opportunità imperdibile di sviluppo, investimenti e riforme. L'Italia deve modernizzare la sua pubblica amministrazione, rafforzare il sistema produttivo e intensificare gli sforzi nel contrasto alla povertà, all'esclusione sociale e alle

disuguaglianze. Il piano NGEU può essere l'occasione per riprendere un percorso di crescita economica sostenibile e duraturo, rimuovendo gli ostacoli che hanno bloccato la crescita italiana negli ultimi decenni.

Nel 2020 in risposta alla pandemia globale che ha colpito sia gli individui che l'economia, le istituzioni europee hanno predisposto un piano di intervento di oltre 800 miliardi di euro, che anche in Italia si tradurrà in ingenti interventi rivolti in particolare alla transizione ecologica.

Il 30 aprile 2021 l'Italia ha presentato alla Commissione Europea il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), che, approvato il 13 luglio 2021, intende in sintesi:

- rilanciare il Paese dopo la crisi pandemica, stimolando una transizione ecologica e digitale;
- favorire un cambiamento strutturale dell'economia, a partire dal contrasto alle disuguaglianze di genere, territoriali e generazionali.

Suddiviso in 6 missioni principali, il PNRR descrive le priorità di investimento per un arco temporale di 5 anni. Il Governo ha cominciato a mettere in atto il Piano nella seconda metà del 2021 e dovrà completarlo e rendicontarlo entro la fine del 2026. Si pone l'obiettivo di rilanciare attraverso l'utilizzo di oltre 200 miliardi di euro di investimenti la struttura economico-sociale del Paese puntando in particolare sulle leve della digitalizzazione, della transizione ecologica e dell'inclusione sociale.

PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) - Fondo complementare

Il Programma è finalizzato a intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici.

Con Delibera di Giunta regionale 1133 del 28 ottobre 2021, è stato stabilito che le risorse assegnate alla Regione Toscana, pari a oltre 93 milioni di euro, per la realizzazione del Programma Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica vengano ripartite:

- 85% delle risorse tra tutti i soggetti gestori ERP, in proporzione al patrimonio gestito;
- 15% delle risorse tra i soli soggetti gestori ERP con patrimonio ricadente in zona sismica 2, in proporzione al patrimonio gestito.

Il governo italiano ha inoltre attivato una serie di benefici fiscali per gli interventi di riqualificazione edilizia che riguardano l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico. Queste misure, e in particolare il Bonus 110%, possono essere utilizzate anche dalle aziende di edilizia residenziale pubblica, e proprio in questo periodo si sta avviando un piano di riqualificazione senza precedenti nel nostro paese.

LA CASA NEL PERIODO DEL COVID

Con l'emergenza sanitaria legata al Covid e il conseguente lockdown, la casa ha assunto centralità come presidio di protezione della salute pubblica, il luogo dove tutti siamo stati chiamati a rimanere per contribuire ad arrestare la prima ondata epidemica.

Restare a casa, però, non ha avuto lo stesso significato per tutti: il sacrificio richiesto ha certamente avuto un impatto maggiore su soggetti vulnerabili (bambini, anziani, persone con disabilità, donne vittime di violenza domestica) a cui è venuto a mancare anche il supporto fondamentale dei servizi in presenza, a partire dalla scuola.

Restare a casa, più in generale, ha reso evidente la condizione di disagio abitativo in cui versano migliaia di famiglie anche in Toscana, di fatto ampliando durante il confinamento la forbice delle disuguaglianze interne alle nostre comunità.

Famiglie in condizioni di sovraffollamento, la mancanza di servizi essenziali all'interno dell'alloggio (si pensi anche soltanto agli spazi verdi per i bambini o alla connessione per la didattica a distanza) e l'insalubrità degli ambienti sono ulteriori elementi che hanno concorso a rendere il periodo dell'isolamento più gravoso di quanto già fosse.

CAPITOLO 2

LA SOCIETÀ

STORIA E COMPOSIZIONE SOCIETARIA

Era il 18 agosto 1910 quando il consiglio comunale della città di Carrara approvò lo statuto dell'istituto e presentò formale istanza di riconoscimento al re Vittorio Emanuele III il quale, con Regio Decreto 8 febbraio 1912, ne riconobbe la personalità giuridica, lo classificò come Corpo Morale e ne approvò lo statuto organico, composto da cinquanta articoli.

Oggi, ERP Massa Carrara S.p.A. è una società per azioni a capitale interamente pubblico, avente sede legale e amministrativa a Carrara in via Roma, 30, il cui azionariato è costituito da tutti i 17 Comuni della Provincia di Massa Carrara, riunitisi nella conferenza L.O.D.E. (Livello Ottimale Di Esercizio).

ERP Massa Carrara, costituitosi il 29 marzo 2004, persegue uno scopo tipicamente sociale in ottemperanza al processo di riforma voluto dalla L.R. n. 77/98, in virtù della quale si è proceduto allo scioglimento di tutte le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale della Regione (A.T.E.R.) e al successivo avvio di un nuovo modello di relazioni con le Amministrazioni Comunali.

Oggi il potere di decisione circa la politica della casa a livello provinciale spetta al L.O.D.E., che dispone delle somme giacenti presso la Regione Toscana destinate alla costruzione e alla manutenzione straordinaria degli immobili ERP, fornendo indicazioni alla società di gestione relativamente alla destinazione e al loro conseguente utilizzo. I rapporti tra ERP Massa Carrara e 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 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 e interventi rivolti all'incremento di alloggi a canone sociale di edilizia residenziale pubblica rientranti nella disciplina legislativa vigente. Tutte le iniziative finalizzate al sostegno del diritto alla casa per i cittadini meno abbienti debbono rientrare nella programmazione che l'Assemblea dei Sindaci (L.O.D.E.) stabilisce per l'impiego dei fondi pubblici e/o propri della Società.

RIPARTIZIONE QUOTE DI CAPITALE (ELENCO SOCI)				
n.	Enti soci	n. azioni	Capitale in euro	Quota di capitale
1	Comune di Aulla	18.180	181.800	6,06%
2	Comune di Bagnone	2.340	23.400	0,78%
3	Comune di Carrara	124.140	1.241.400	41,38%
4	Comune di Casola	1.500	15.000	0,50%
5	Comune di Comano	630	6.300	0,21%
6	Comune di Filattiera	2.970	29.700	0,99%
7	Comune di Fivizzano	9.600	96.000	3,20%
8	Comune di Fosdinovo	5.580	55.800	1,86%
9	Comune di Licciana Nardi	4.410	44.100	1,47%
10	Comune di Massa	94.590	945.900	31,53%
11	Comune di Montignoso	12.000	120.000	4%
12	Comune di Mulazzo	2.910	29.100	0,97%
13	Comune di Podenzana	2.100	21.000	0,70%
14	Comune di Pontremoli	9.780	97.800	3,26%
15	Comune di Tresana	2.280	22.800	0,76%
16	Comune di Villafranca in Lunigiana	5.640	56.400	1,88%
17	Comune di Zeri	1.350	13.500	0,45%
Totali		300.000	3.000.000	100%
Valore nominale singola azione in euro=10,00				

Ai Comuni resta il compito della assegnazione delle abitazioni anche di volta in volta realizzate, e a essi consegnate dalla Società, a seguito della pubblicazione di bandi pubblici propri o per emergenza abitativa. Nella gestione dei rapporti di locazione, la società segue le prescrizioni della L.R. 2 gennaio 2019, n.2, Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP). L'Azienda, in funzione delle politiche abitative pubbliche, opera, infine, anche come stazione appaltante (progettazione e realizzazione e recupero di alloggi) salvaguardando l'integrità patrimoniale della società. Gli elementi principali di ricavo sono dati dai canoni di locazione degli immobili in gestione e dai compensi relativi alle prestazioni professionali rese per conto dei Comuni in applicazione della funzione di "stazione appaltante" prevista nel contratto dei servizi.

GOVERNANCE

Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato, su indicazione del L.O.D.E., dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2019 e rimane in carica fino all'approvazione del bilancio 2021. In tale sede, la governance è passata da un amministratore unico al consiglio di amministrazione composto da tre membri.

Il Consiglio di Amministrazione al 31.12.2021 è così composto:

NOMINATIVO	CARICA
Luca Panfietti	<i>Presidente</i>
Simona Ricci	<i>Vice Presidente</i>
Nicola Baruffi	<i>Componente</i>

Collegio Sindacale

Il Collegio sindacale è l'organo di controllo interno della società per azioni, con funzioni di vigilanza sull'amministrazione della società. Al 31 dicembre 2021 il Collegio sindacale di ERP è composto da:

NOMINATIVO	CARICA
Athos Juri Fabbri	<i>Presidente</i>
Roberto Del Vecchio	<i>Sindaco effettivo</i>
Maria Gemma Ceccarelli	<i>Sindaco effettivo</i>

Revisore legale

Il **revisore legale** è un professionista che si occupa di revisione contabile, quindi esperto in contabilità, bilancio e controllo interno ed esterno delle scritture contabili di società di capitali, enti pubblici, privati e non profit, in generale in una molteplicità di discipline economiche e spesso giuridiche.

La società nel corso del 2019, si è dotata attraverso un bando pubblico revisore della figura del legale, che al 31 dicembre 2021 è:

NOMINATIVO	CARICA
Fabio Bascherini	<i>Revisore legale</i>

Organismo di Vigilanza

L'Organismo di Vigilanza è un organo interno che vigila sulla responsabilità dell'azienda e su eventuali reati commessi nell'interesse o a vantaggio della stessa. Tale organismo deve verificare l'effettività, l'adeguatezza e l'aggiornamento del "Modello 231" volto a prevenire la responsabilità penale degli enti e, in assenza dell'OIV e fino a 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.

L'organismo di Vigilanza in carica è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione di ERP Massa Carrara S.p.A. con Decisione n. 1 del 28.08.2019 e al 31.12.2021 è composto da:

NOMINATIVO	CARICA
Riccardo Birga	<i>Presidente e componente esterno</i>
Maria Gemma Ceccarelli	<i>Componente esterno</i>
Sonia Scamardella	<i>Componente interno</i>

Codice etico di ERP

ERP ha deliberato l'adozione del Codice Etico aziendale in data 22 maggio 2014, rivisto in data 31.05.2018. Il Codice etico è un documento ufficiale di ERP Massa Carrara in cui sono individuati i principi generali e le regole comportamentali cui viene riconosciuto valore etico positivo.

Di conseguenza, il Codice etico 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.



Le politiche anticorruzione

Il modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001 e piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza prevede che il Consiglio di Amministrazione annualmente, sulla base della proposta presentata dal Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT), adotti 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.

Il 04.10.2021 il consiglio di amministrazione di ERP ha approvato il nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001.

Il "Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001" comprende una parte generale, una parte speciale e un documento di risk assessment (all. 1). Il Modello consta altresì di Codice etico e Piano di prevenzione delle corruzione. A seguito della approvazione del Modello, si sono informati i dipendenti della sua adozione anche attraverso formazione.

Il Piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2021-2023 è stato aggiornato nel corso dell'anno e pubblicato sul sito web della Società nella Sezione "Amministrazione Trasparente - Altri Contenuti - Corruzione".

Le principali novità dell'anno sono state la nomina del nuovo responsabile anticorruzione e trasparenza, che ha coinciso con il pensionamento del Direttore Ing. Giuseppe Lazzerini e la nomina attraverso selezione pubblica del nuovo Direttore, Arch. Paolo Bechi.

A dicembre 2021 è stato inoltre adottato un nuovo software di Digital PA, che consente una gestione automatizzata degli adempimenti.

La gestione dei contenziosi e compliance

Nel corso dell'esercizio 2021, ERP Massa Carrara non ha avuto alcun contenzioso ambientale, né significativi contenziosi di altra natura.

Le certificazioni

Al 31 dicembre 2021, ERP è in possesso della certificazione ISO 9001, il cui rinnovo è avvenuto a novembre 2021.



Con la sigla ISO 9001 si identifica una serie di normative e linee guida sviluppate dall'Organizzazione internazionale per la normazione (ISO), che definiscono i requisiti per la realizzazione di un sistema di gestione della qualità in una organizzazione.

ERP aderisce a



CAPITOLO 3

ERP GENERATORE DI VALORE AMBIENTALE E SOCIALE

PNRR E BONUS 110% E PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE QUALITÀ PER L'ABITARE DISEGNANO UN NUOVO FUTURO



100 milioni di interventi sul patrimonio ERP disegnano un futuro più sostenibile per le famiglie e l'ambiente.

Come abbiamo avuto modo di descrivere in premessa, nel periodo post pandemico si sono concentrate una serie di opportunità che derivano dai finanziamenti connessi al PNRR, attraverso i programmi PinQUA e Verde sociale, e dai Bonus edilizi attivati dal governo.

In questo modo ERP Massa Carrara usufruirà di uno straordinario programma di interventi di riqualificazione abitativa ed energetica da quasi 100 milioni di euro, che riguarderà circa 1500 alloggi.

PINQUA

Per quanto riguarda questa linea di finanziamento, ERP ha svolto un ruolo di supporto tecnico al sodalizio fra Unione Comuni della Lunigiana (Filattiera, Pontremoli e Aulla, quest'ultimo capofila), nella redazione di una proposta di trasformazione urbana rigenerativa denominata **Progetto Lunigiana Solidale**. In tale proposta sono compresi, tra le altre cose, la realizzazione di 36 nuovi alloggi ERP e 12 recuperati ad Aulla, il recupero a fini abitativi sociali per anziani autosufficienti dell'ex Ospedale di S. Antonio Abate a Pontremoli e la realizzazione di un Centro aggregativo e Civic House/Casa della Associazioni del Terzo Settore a Filattiera, il progetto è in Regione in attesa di finanziamento.

ERP ha inoltre aderito al Progetto, presentato dal Comune di Carrara, per l'area della Ex Colonia Vercelli (ex Campo Profughi) che prevede tra l'altro 24 nuovi alloggi ERP con spazi per il portierato sociale e 4 alloggi sociali destinati ad anziani autosufficienti, e spazi abitativi e collettivi destinati a un progetto residenziale di DopodiNoi.

ERP ha aderito al **Progetto del Comune di Massa**, che prevede la realizzazione di 17 alloggi sociali, derivanti da una importante operazione di rigenerazione e recupero urbano nella frazione di Casette, anch'essi corredati di spazi comuni utilizzabili per attività di tutoraggio sociale e co-housing.



ERP Massa Carrara è un'azienda che svolge un servizio di natura pubblica per la valorizzazione e crescita di un patrimonio edilizio significativo, nei confronti di un'utenza caratterizzata da profili sociali particolarmente esposti. Questa caratteristica sarà resa ancora più evidente dalla tabella esplicativa della composizione sociale degli inquilini nel presente capitolo, rendendo esplicita la missione di ERP di azienda la cui capacità di gestione deve andare di pari passo con la vocazione di natura sociale.

Interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico

La legge 77/2020 ha previsto un'agevolazione, che eleva al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute per specifici interventi in ambito di efficientamento energetico riduzione del rischio sismico, Ecobonus 110% e Sisma bonus 110%. La Società ha effettuato un'analisi di fattibilità degli interventi rientranti nel beneficio fiscale del patrimonio ERP in gestione, individuando gli edifici che potrebbero usufruirne, in questa prima fase dando priorità a quelli di maggiori dimensioni e maggiore impegno economico, di proprietà interamente pubblica, in possesso o in via di accertamento delle condizioni per accedere al beneficio (si ipotizzano interventi su circa 58 fabbricati per 870 unità immobiliari. Questa tipologia di interventi non presenterà incidenze in termini di costi a carico del bilancio della società in quanto coperta da una parte dal bonus fiscale previsto e ove non sufficientemente capiente utilizzando risorse del P.O.R (Piano Operativo....

Nel momento della presentazione di questo documento sono state raccolte le manifestazioni di interesse sui lotti, attraverso progetti di fattibilità tecnica ed economica, che precedono la parte negoziale e la successiva messa a gara entro l'autunno 2021.



Sono tante e importanti le novità che questi interventi produrranno, da soluzioni tecniche innovative a forme di gestione in grado di produrre ricadute ambientali positive per il territorio, come le comunità energetiche o sistemi equivalenti di autoproduzione e autoconsumo.

A questi interventi riguardanti il patrimonio interamente pubblico, si sono aggiunti analoghi lavori in 83 condomini misti, di dimensioni più contenute ma riguardanti oltre 300 alloggi, con i quali il conteggio totale sale a circa 1.500 alloggi.

Interventi ammessi al fondo complementare PNRR

Il programma finalizzato a intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali, ha visto ammettere al finanziamento 205 alloggi sul territorio provinciale e altri 100 in lista di riserva.

Di seguito una tabella riepilogativa degli interventi finanziati e attivati riguardanti principalmente la riqualificazione energetica e sismica, e in alcuni casi nuove costruzioni ad alta efficienza energetica.

Agli interventi di efficientamento energetico si aggiungono interventi di manutenzione straordinaria riguardanti 137 alloggi.

LINEA FINANZIAMENTO	N. ALLOGGI	IMPORTO IN €
Superbonus 110% Edifici 100% ERP	870	52.200.000
Superbonus 110% Edifici oltre 50% ERP	292	17.250.000
Superbonus 110% Edifici sotto 50% ERP	24	1.440.000
Fondo Complementare PNRR	205	7.322.000
PinQUA	81	16.010.000
Manutenzione Straordinaria	137	5.234.000
Totale	1609	99.456.000

RISPARMIO ENERGETICO

Questi interventi oltre a generare una ricaduta economica di circa 100 milioni di euro per le imprese e il tessuto economico, produrranno una importante riduzione di emissioni inquinanti e saranno un veicolo di risparmio, sicurezza ed efficienza per oltre il 40% delle famiglie di inquilini ERP.

FINANZIAMENTO	ALLOGGI	MINOR CONSUMO ENERGETICO	MINOR PRODUZIONE CO ₂
Superbonus 110	870	626.400 Kwh/anno	260 TCO ₂ /anno circa
Superbonus 110	316	227.000 Kwh/anno	100 TCO ₂ /anno circa
Alloggi PNRR	205	148.000 Kwh/anno	65 TCO ₂ /anno circa
Alloggi PinQUA	81	58.000 Kwh/anno	25 TCO ₂ /anno circa

GLI INVESTIMENTI AMBIENTALI DEGLI ANNI PASSATI

Progetti verdi

ERP Massa Carrara ha speso negli ultimi 8 anni oltre 20 milioni di euro in progetti green, alcuni dei quali particolarmente significativi.

Carrara, Via Torano, loc. Caina

Il progetto di riqualificazione del complesso residenziale ha comportato la costruzione di 34 nuovi alloggi di ultima generazione, con impianti a energia pulita prodotta da un impianto solare termico.

I 34 nuovi alloggi, assegnati nel corso del 2019, hanno una certificazione energetica molto alta, di seguito la tabella con la classe energetica di appartenenza.



ALLOGGI	CLASSE ENERGETICA
26	A3
6	A2
2	A1

Massa, località I Poggi, via Pisacane

Il progetto di edilizia residenziale pubblica prevede la realizzazione di una stecca di 31 alloggi in classe energetica "A", coibentati sia dal punto di vista termico che dal punto di vista acustico, nel rispetto delle normative nazionali e regionali.



Massa, Ex Mattatoio, Loc. Zecca, Via Galvani

Il complesso sarà composto da 30 unità, in classe energetica A, avrà un sistema a cappotto e i solai ottimizzati energeticamente con l'abbinamento di impianti fotovoltaici a servizio delle utenze condominiali e impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.



INTERVENTI DI RECUPERO SENZA CONSUMO DI NUOVO SUOLO

ERP ha una solida tradizione di interventi di edilizia residenziale pubblica in contesti di recupero edilizio di patrimonio storico, che oltre a salvaguardare e valorizzare importanti parti del patrimonio storico architettonico dal punto di vista della sostenibilità hanno l'indubbio vantaggio di non consumare nuovo suolo. In particolare nell'ultimo quinquennio, ERP ha promosso una serie di interventi volti non solo a dare risposte abitative ma anche a valorizzare edifici storici e borghi antichi del territorio apuo-lunigianese. Tra questi, si segnalano Palazzo Damiani a Pontremoli, il borgo medievale di Virgoletta a Villafranca, Palazzo Ambrosi a Villafranca, attività tutte che hanno reso disponibili 17 nuovi alloggi abitativi senza consumare un solo metro di territorio in più.



EDIFICI STORICI RECUPERATI	NUOVI ALLOGGI
Palazzo Damiani Pontremoli	7
Palazzo Ambrosi Casola	5
Casa Torre Villafranca	3
Vigneta Casola	5
Via Signorini Mulazzo	2
Totale	22

Risparmio energetico derivato dagli interventi sul patrimonio

Gli interventi realizzati al fine di implementare e rendere più efficiente il patrimonio hanno anche prodotto risparmio per gli utenti e in termini di impatti energetici e emissivi.

Quelli degli anni scorsi, realizzati con l'ultimo POR, riguardano 8 fabbricati per 102 alloggi e hanno prodotto minor consumo energetico, pari a 73.5000Kwh/anno, e una minore produzione di CO₂, corrispondente a 30 TCO₂/anno.

Gli interventi si sono concentrati in particolare sull'isolamento termico.

ALLOGGI	MINOR CONSUMO ENERGETICO	MINOR PRODUZIONE CO ₂
102	288.315 Kwh/anno	57,71 TCO ₂ /anno

Gli interventi realizzati nel 2020 riguardano 3 fabbricati per 36 alloggi.

ALLOGGI	MINOR CONSUMO ENERGETICO	MINOR PRODUZIONE CO ₂
36	25.920 Kwh/anno	10 TCO ₂ /anno

A questi si aggiungono i 24 alloggi da edifici storici recuperati, nei quali possiamo tranquillamente calcolare prudenzialmente un risparmio di 60 kwh/m₂ anno, dovuto al passaggio da una classe F/G a una classe C.

ALLOGGI	MINOR CONSUMO ENERGETICO	MINOR PRODUZIONE CO ₂
24	18.000 Kwh/anno	7,20 TCO ₂ /anno

I 33 alloggi in classe A di Caina, consegnati nel 2019, producono un risparmio prudenziale di almeno 100 kwh/m₂ anno rispetto al valore di un edificio tradizionale, pari a 214.500 kwh, e di 39000 kwh circa per gli 11 altri nuovi alloggi costruiti a Licciana, Villafranca e Montignoso.

ALLOGGI	MINOR CONSUMO ENERGETICO	MINOR PRODUZIONE CO ₂
44	250.000 Kwh/anno	100 TCO ₂ /anno

Il totale è **Minor consumo energetico = 150.000 Kwh/anno**
Minor produzione CO₂ = 150 TCO₂/Anno

In conclusione

Oltre il 40% del patrimonio risulterà efficiente da un punto di vista energetico e più sicuro dal punto di vista sismico.	Saranno risparmiati circa un milione kwh/anno. saranno prodotte oltre 600 TCO ₂ /anno in meno.	CIRCA 300.000 euro complessivi di risparmi sulla bolletta energetica di CIRCA 1.500 famiglie.
---	---	---

Agli interventi di efficientamento energetico, negli anni si sono affiancati gli interventi per rendere conformi gli impianti elettrici condominiali e smaltendo il 90% circa dell'amianto presente nelle coperture di edifici.

Impianti elettrici condominiali: Sono 323 gli impianti condominiali inseriti negli ultimi anni nel programma per la conformità degli impianti alle normative vigenti.	Rimozione amianto visto l'elevato numero di edifici costruiti prima degli anni '70 in gestione a ERP e la diffusa presenza di amianto cemento a copertura dei tetti, stimata in circa 31.000 mq, ERP si è adoperata rimuovendo e smaltendo nel quadriennio 2017/20 il 90% circa dell'amianto presente nelle coperture di edifici.
---	---

UFFICIO WELFARE ABITATIVO E CONVIVENZA SOCIALE

Nei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica la conflittualità è molto spesso intrecciata a condizioni di marginalità e disagio sociale, e in contesti di questo tipo la gestione della convivenza si rende particolarmente complessa. ERP Massa Carrara ha quindi deciso di lavorare nella direzione dell'inclusione sociale.

L'idea dell'ufficio Gestione sociale nasce già all'interno di Federcasa, che ne è principale promotrice unitamente all'università degli studi Bicocca, con l'obiettivo di rappresentare uno strumento adeguato alle esigenze sociali, economiche, culturali della società, quindi dell'utenza ERP, e capace di incidere positivamente nella gestione delle aziende in termini di:

- potenziamento e qualificazione della presenza sul territorio;
- miglioramento della gestione ordinaria sul territorio;
- crescita della capacità di programmazione, prevenzione e potenziamento della gestione condivisa e integrata dell'utenza.

Questa esperienza è già stata sperimentata nelle Aziende Casa di Milano, Firenze e Umbria con risultati più che soddisfacenti.

L'elemento fondante è l'ampliamento e la sistematizzazione dell'attività di front office, che comporta un nuovo approccio alle attività connesse all'utenza.

La gestione dell'utenza, esplicita in termini di governo dei rapporti tra gli inquilini e di rapporto tra questi e l'Azienda, delle conflittualità condominiali, dei pagamenti, della tenuta dell'alloggio e dei reclami, rappresentano insieme alla manutenzione e in generale agli interventi edilizi, i capisaldi sui quali si fonda l'esistenza delle Aziende Casa.

ERP ha deciso di affrontare questo periodo di profonda trasformazione del patrimonio non tralasciando la vocazione sociale che ne ha sempre contraddistinto le attività. Nel 2021, tra agosto e settembre, è stato infatti istituito l'ufficio Welfare abitativo e convivenza sociale e convivenza sociale, con il compito di promuovere il benessere abitativo dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e prevenire e gestire in maniera attiva la conflittualità mediante attività di mediazione sociale, che possono essere svolte anche in collaborazione con soggetti esterni (nel nostro caso, la società Equilibrio).

Le attività svolte nel periodo, che è una porzione ridotta del 2021, sono state:

- **ricognizione della situazione attuale;**
- **affrontati circa 30 casi con conflitti, attraverso colloqui con mediatori sociali.**

IL RAPPORTO CON GLI INQUILINI

ERP Massa Carrara è un'azienda che svolge un servizio di natura pubblica per la valorizzazione e la crescita di un patrimonio edilizio significativo, nei confronti di un'utenza caratterizzata da profili sociali particolarmente esposti. Questa caratteristica sarà resa ancora più evidente dalla tabella esplicativa della composizione sociale degli inquilini, che rende esplicita la missione di ERP di azienda la cui capacità di gestione deve andare di pari passo con la vocazione di natura sociale.

	NUMERO	PERCENTUALE
Nuclei familiari con soggetti invalidi	1093	33,7%
Nuclei familiari con figli disabili	45	1,4%
Con assegnatario straniero	201	6,2%

Le tipologie di canone che pagano:

	NUMERO	PERCENTUALE
Canone minimo	405	12,4%
Canone sociale	684	19,9%
Canone protetto	1.931	59%
Canone massimo	61	1,8%
Canone sanzionatorio	23	0,7%
Altro	141	4,3%

La composizione dei redditi degli assegnatari, relativa al IX rapporto, è così suddivisa:

REDDITO DA PENSIONE	REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE	REDDITO DA LAVORO AUTONOMO	ALTRO REDDITO
51,3%	38,4%	0,6%	0,4%

Questi dati a conferma della funzione sociale svolta da ERP. Come già risultava chiaro dal peso degli affitti ERP sul totale del patrimonio abitativo provinciale, l'azienda serve una porzione rilevante degli abitanti della provincia.

Di seguito, alcuni elementi caratterizzanti il profilo sociale della popolazione degli inquilini ERP:

ERP MASSA CARRARA	NUMERO	PERCENTUALE
Nuclei unifamiliari	876	25,6%
Nuclei unifamiliari maggiori 85 anni	103	11,8%
Nuclei familiari con soggetti invalidi	1093	33,7%
Nuclei familiari con figli disabili	45	1,4%
Con assegnatario straniero	201	6,2%

SERVIZI OFFERTI ALL'UTENZA

Di seguito una panoramica dei servizi ERP Massa Carrara connessi alla relazione con l'utenza e dei risultati raggiunti.

Contratti e canone di locazione

ERP provvede alla formalizzazione dei contratti di locazione (durata, condizione, titolo) degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, tenendo conto delle modalità con cui la Regione ha autorizzato la locazione; gestisce la registrazione del contratto; applica la L.R. Toscana 2/2019 e la L.R. Toscana 41/ 2015 e ogni altra normativa in materia di locazione nonché dei parametri utili per il calcolo del canone; gestisce la locazione di unità immobiliari a uso diverso da quello abitativo.

Rapporti con l'utenza

Verifica nel tempo la permanenza dei requisiti dei locatari; assicura e gestisce i rapporti con l'Ufficio Casa e con il Settore delle Politiche Sociali di ciascun comune della provincia di Massa Carrara; gestisce i contratti di locazione relativamente ai subentri; verifica nel tempo i redditi dei locatari al fine della determinazione del canone e sue successive variazioni (accertamento biennale dei redditi - revisione canone di locazione); verifica le dichiarazioni presentate dagli utenti e predisponde gli atti conseguenti d'intesa con le funzioni aziendali competenti e con gli organi preposti; gestisce gli inserimenti nel nucleo familiare, le autorizzazioni all'ospitalità e alla coabitazione.

AFFITTO MEDIO MENSILE € 131,00

Morosità, Recupero Crediti e Bollettazione

Cura la verifica puntuale dei pagamenti e gestisce il recupero dei crediti nei confronti degli inquilini, degli occupanti abusivi e dei proprietari relativamente ai canoni di locazione, indennità di occupazione, quote condominiali, quote a rimborso, quote di riscatto rimaste insolute, in accordo con le strutture competenti.

Predisponde piani di rientro dell'eventuale debito; predisponde il fascicolo e la documentazione relativa ai soggetti inadempienti; gestisce le procedure di mediazione; gestisce la bollettazione.

Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5% del canone di locazione per ciascun mese di ritardo, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale. La morosità per un periodo superiore a 6 mesi è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Morosità e azioni di recupero: in generale si ricorda che la società opera in un settore in cui l'acuirsi della crisi economica ha un impatto forte e immediato; nonostante ciò, l'impegno profuso ha portato a una riduzione della morosità relativa a esercizi precedenti e in particolare nel corso degli ultimi sei anni.

RECUPERO MOROSITÀ	
al 31.12.2014	€ 1.177.238
al 31.12.2015	€ 1.397.737
al 31.12.2016	€ 1.102.837
al 31.12.2017	€ 1.202.902
al 31.12.2018	€ 1.080.163
al 31.12.2019	€ 1.359.673
al 31.12.2020	€ 1.258.536
al 31.12.2021	€ 1.147.994
Totale	€ 9.722.243

Nel 2021 sono stati stipulati 186 nuovi piani di rientro, che portano i piani di rientro attivi a 345.

Condomini e autogestioni

L'ufficio gestisce tutti i rapporti condominiali o assimilati nell'ambito del patrimonio di edilizia residenziale pubblica assegnato a ERP Massa Carrara. In qualità di amministratore, garantisce la gestione dei fabbricati con proprietà miste (pubblica e privata), espletando la funzione di amministratore di condominio nel rispetto della normativa vigente e del Regolamento; gestisce i rapporti con le autogestioni come da apposito regolamento.

Per autogestioni si intendono i fabbricati totalmente pubblici che si autogestiscono al fine del buon mantenimento delle parti comuni dell'edificio. L'attività di ERP consiste nel supportare i fabbricati in autogestione, favorendo e promuovendo l'autogestione degli stessi. Gli assegnatari sono tenuti a far parte degli organi dell'autogestione; non possono sottrarsi, in tutto o in parte, al pagamento delle spese relative, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. L'autogestione è costituita, finanziata e operativa nei modi indicati dall'apposito Regolamento di autogestione - consultabile sul sito web aziendale - e assicura che tutti i servizi relativi alle parti comuni del fabbricato e relative pertinenze siano mantenuti.



L'ufficio amministrazione condominiale ha proceduto alla riorganizzazione funzionale del reparto, al fine di ridurre il numero dei fabbricati in gestione all'ente ufficialmente costituiti in condominio misto.

A tale scopo si è elaborato un protocollo d'intesa volto al contenimento e al controllo dei costi di gestione condominiale. L'adesione degli amministratori di condominio all'anzidetto protocollo permette l'iscrizione degli stessi in apposito elenco da utilizzare ogni qual volta vi sia necessità di sostituire o nominare l'amministratore in fabbricati di natura mista gestiti da ERP.

Sono i condomini misti che si avvalgono di amministratori esterni per la loro gestione, la cui operatività è comunque oggetto di costante monitoraggio da parte di ERP Massa Carrara. Sono 43 le autogestioni costituite in condomini completamente pubblici, mentre rimangono gestiti internamente i fabbricati come da seguente prospetto:

CONDOMINI GESTITI		
TIPOLOGIA	NUMERO	ALLOGGI
Supercondomini	3	132
Condomini	36	510
Fabbricati Pubblici Commissariati	2	38
Totale	40	680

Al 31.12.2021, l'Ufficio Condomini e Autogestioni ha svolto funzione di amministratore in 36 condomini (510 alloggi) oltre 3 supercondomini (132 alloggi), e ha gestito l'imputazione delle spese relative ai servizi a rimborso per i fabbricati a totale proprietà pubblica per un complessivo di circa 80 fabbricati.

Gli alloggi gestiti nelle diverse forme dall'ufficio amministrazioni condominiali costituiscono il 50% dell'intero patrimonio di ERP.

Relazione e soddisfazione degli inquilini

Nel 2021 il numero degli inquilini incontrati dall'ufficio gestioni condominiali è stato pari a circa 600. Gli sportelli al pubblico, gli uffici e il management di ERP svolgono regolare attività di relazione con gli inquilini e le associazioni di rappresentanza. Nel corso del 2021, oltre 2000 inquilini si sono rivolti al nostro sportello, ricevendo risposta alle questioni poste. L'azienda misura il grado di soddisfazione degli inquilini attraverso analisi di customer satisfaction periodiche.

L'ultima analisi svolta nel 2019 ci rimandava un giudizio positivo degli inquilini rispetto ai servizi e alla relazione con ERP; è in programma una nuova analisi entro la fine del 2022. Nel corso dell'anno verranno infatti effettuate diverse indagini di customer satisfaction puntando su un maggior coinvolgimento del personale di front office.

Sono in fase di progettazione il posizionamento di un totem di soddisfazione dell'utente all'ingresso della sede, e un questionario sul sito web aziendale sulla qualità dei servizi erogati. Il tutto con la finalità di un miglioramento dei servizi offerti agli utenti.

L'ATTENZIONE ALLE RISORSE UMANE

Per svolgere un'attività di questa natura serve una struttura aziendale in grado di rispondere prontamente a esigenze diverse. La dimensione di ERP è confacente agli impegni di gestione di un patrimonio edilizio importante e di relazioni complesse.

L'anno della pandemia: un nuovo modello di lavoro

Dal mese di marzo 2020, a causa dell'emergenza nazionale legata all'epidemia da Covid-19, è stato per la prima volta introdotto in azienda il lavoro agile (c.d. smart working) per le figure impiegatizie e apicali, la cui mansione fosse compatibile con tale modalità di prestazione. Si è inoltre agevolato, laddove possibile, il ricorso a ferie, permessi e congedi parentali.

Particolare attenzione è stata posta nei confronti degli impiegati cosiddetti "fragili", per i quali il lavoro agile è divenuto la principale modalità di svolgimento della prestazione lavorativa.

Nel corso del 2021, sono state prestate in modalità agile un totale di 2.261 ore di lavoro. Su una popolazione aziendale con mansioni compatibili con il lavoro pari a 51 unità, il ricorso al lavoro agile è stato pari al 34%, consentendo in questo modo il mantenimento della presenza del personale in azienda e gli spazi necessari a mantenere il distanziamento sociale.

ANNO	ORE DI SMART WORKING	PERSONALE COINVOLTO	% DI S.W SU MANSIONI COMPATIBILI
2020	4.539	19	39%
2021	2260.48	16	34%

La popolazione aziendale

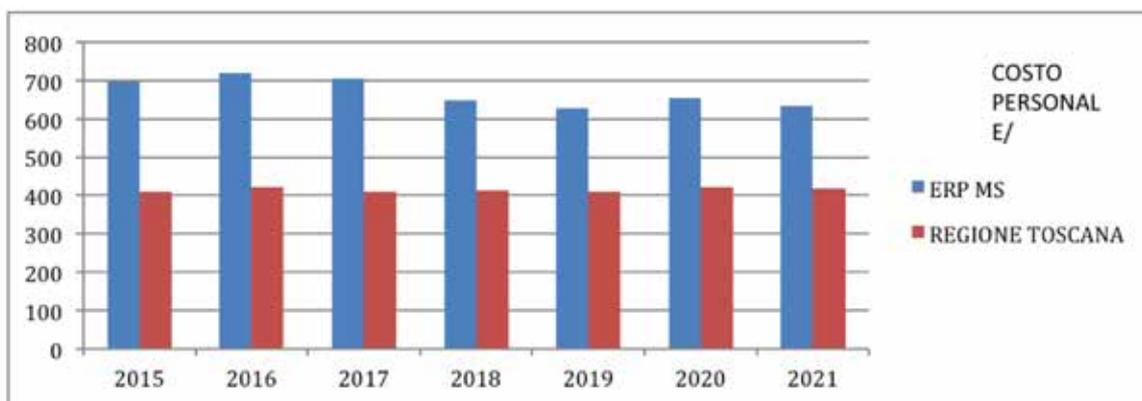
La popolazione aziendale al 31.12.2021 è costituita da 52 dipendenti, ed è caratterizzata da una leggera prevalenza femminile.

LAVORATORI		2018	2019	2020	2021
Lavoratori dipendenti		43	48	47	52
	Con contratto a tempo indeterminato	42	45	47	47
	Con contratto a tempo determinato	1	2	0	5
Lavoratori somministrati		0	1	2	4
Totale		43	48	49	56

Di cui donne e uomini/part time 2.

LAVORATORI		2018	2019	2020	2021
Dirigenti		1	1	1	1
	di cui under 30	0	0	0	0
	di cui di età compresa tra 30 e 50 anni	0	0	0	0
	di cui donne	0	0	0	0
Quadri		6	6	6	6
	di cui under 30	0	0	0	0
	di cui di età compresa tra 30 e 50 anni	3	3	3	3
	di cui donne	2	2	2	2
Impiegati		36	41	42	46
	di cui under 30	0	0	1	0
	di cui di età compresa tra 30 e 50 anni	32	36	34	42
	di cui donne	18	23	23	31
Totale		43	48	49	56

La quasi totalità della popolazione aziendale (47 su 52) ha un contratto a tempo indeterminato, a conferma della volontà dei vertici di assicurare ai collaboratori una stabilità nel rapporto di lavoro; la presenza femminile è pari al 55,36% della popolazione aziendale. Nel corso del 2021 ci sono state tre nuove assunzioni a tempo indeterminato e 5 a tempo determinato; vi sono stati inoltre un pensionamento e una dimissione volontaria. L'azienda sta inoltre monitorando costantemente i costi, in particolare negli ultimi anni il rapporto dei costi tra ERP Massa Carrara e la media delle altre aziende toscane sta lentamente e costantemente migliorando.



Tasso di assenza

Il tasso di assenza viene calcolato considerando il rapporto ore di assenza/ore lavorabili, valutando entrambi i valori al netto di ferie e permessi.

	2018	2019	2020	2021
Tasso di assenza	4,24%	4,35%	8,83%	6,88%

Il tasso di assenza comprende permessi retribuiti e non retribuiti, L. 104, malattia, aspettative, infortuni. Non comprende invece la gestione banca ore e le ferie. Il dato del 2021 è ancora parzialmente legato alle problematiche del periodo pandemico e a particolari situazioni di fragilità presenti in azienda.

Disabilità

In azienda sono attualmente presenti 3 persone disabili ex art. 1 L. 68/99, e un lavoratore appartenente alle categorie protette ex art. 18 L. 68/99, persone che, all'interno del mercato del lavoro, godono di tutele particolari in termini di inserimento lavorativo.

Il contratto collettivo

Il contratto collettivo nazionale di riferimento per l'azienda è il Contratto Collettivo Nazionale di lavoro per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa del 28 dicembre 2017.

Le procedure di selezione

ERP Massa Carrara ha un regolamento per il reclutamento personale approvato il 09.01.2017, che disciplina le modalità di reclutamento del personale dell'ERP Massa Carrara in attuazione e in conformità alla normativa vigente.

Le procedure selettive per la copertura dei posti disponibili si svolgono garantendo il rispetto dei principi di: adeguata pubblicità della selezione; imparzialità; economicità; celerità di espletamento e ricorrendo, qualora necessario, a forme di preselezione. Le procedure selettive si svolgono, inoltre, con l'adozione di meccanismi oggettivi e trasparenti che consentano di verificare il possesso dei requisiti attitudinali e professionali richiesti in relazione alla posizione da ricoprire, garantendo il rispetto delle pari opportunità tra uomini e donne. Le commissioni esaminatrici sono composte esclusivamente da esperti di comprovata competenza nelle materie di concorso. Tali criteri si applicano anche alle selezioni per mobilità.

Le politiche di conciliazione famiglia-lavoro

Il tema della conciliazione famiglia-lavoro è presente in azienda, anche se in modo non articolato e formalizzato da specifiche procedure concordate.

Per favorire l'equilibrio tra vita lavorativa e familiare, ERP prevede la concessione del part-time - purché le mansioni e le specifiche attività del richiedente lo permettano - e la possibilità di avere flessibilità oraria al rientro dalla maternità, oppure in caso di patologie particolari che impediscano lo svolgimento dell'attività lavorativa.

Inoltre è previsto l'utilizzo di permessi banca ore per far fronte a specifiche esigenze familiari.

I lavoratori ERP hanno diritto al congedo parentale. Nel corso del 2020 sono stati utilizzati diversi congedi e una maggiore flessibilità oraria, data la situazione pandemica che ha richiesto in alcune fasi una minor compresenza dei lavoratori in azienda. Si è fatto inoltre ricorso allo Smart working semplificato, modalità di lavoro mai sperimentata prima.

La formazione e sviluppo delle risorse umane

ERP è realtà attenta allo sviluppo umano e professionale delle risorse umane. Per questo sono costantemente mappate le competenze tecnico-professionali e annualmente vengono pianificati e valutati i fabbisogni formativi richiesti a ogni settore aziendale. Il totale delle ore di formazione erogate è di 976.

	2018	2019	2020	2021
N. ore di formazione	587	1.105,50	391,5	976
di cui sicurezza	0	390	32	88
di cui addestramento operativo	572	639,50	263,5	830
di cui formazione continua	15	72	96	58

Le tematiche relative al miglioramento delle competenze sono di importanza centrale per ERP, che impegna risorse economiche e umane nel miglioramento continuo del personale.

La percentuale di lavoratori formati è del 93% dell'organico (i lavoratori non formati sono assenti da lunga data o usciti), le ore di formazione pro capite sono pari a 15,74, un dato superiore alla media nazionale generale e in linea con quello delle aziende del settore dei servizi pubblici locali.

LAVORATORI FORMATI	2018	2019	2020	2021
Percentuale di lavoratori formati	52,17%	100%	100%	93%
n. lavoratori formati	24	50	49	57
di cui sicurezza	0	50	6	11
di cui addestramento operativo	23	22	17	43
di cui formazione continua	1	6	49	3

Salute e sicurezza

In Italia la salute e la sicurezza sul lavoro sono regolamentate dal Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, anche noto come Testo unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro, entrato in vigore il 15 maggio 2008, e dalle relative disposizioni correttive (Decreto legislativo 3 agosto 2009 n. 106 e successivi ulteriori decreti).

Soggetto preposto agli adempimenti previsti in materia di formazione sulla sicurezza è l'Ufficio risorse umane, che si occupa dell'attuazione della formazione per i dirigenti, preposti, RSPP e per i lavoratori al momento dell'assunzione.

	2018	2019	2020	2021
Infortuni	0	0	0	0

Anche nel 2021 non vi sono stati infortuni e non è pertanto possibile desumere gli indici infortunistici.

Le relazioni sindacali

Attualmente in azienda non risultano situazioni o casi in cui il corretto esercizio di libertà di associazione e di contrattazione collettiva può essere violato o risultare a rischio.

Sono presenti 3 sigle sindacali a cui sono iscritti, nel 2021, 35 lavoratori che rappresentano il 67,3 % della forza lavoro.

ISCRITTI AL SINDACATO IN AZIENDA	2018	2019	2020	2021
Numero dipendenti iscritti alle rappresentanze sindacali al 31.12.2021	39	37	38	35

CONSUMI ENERGETICI DELLA SEDE OPERATIVA

I consumi energetici di ERP sono legati per la quasi totalità alla sede operativa di Carrara e a un piccolo parco auto utilizzato per l'attività, pertanto abbiamo deciso di rendicontarli nel capitolo relativo alle risorse umane. Di seguito, i consumi energetici sostenuti nel corso del 2021, divisi per tipologia. I dati dei consumi sono assolutamente in linea con quelli del 2020.

Ovviamente tutti i consumi del patrimonio gestito non sono conteggiati perché in carico ai condomini.



Energia elettrica

L'energia elettrica viene conteggiata attraverso due contatori e i dati relativi ai consumi energetici sono stati dedotti da quanto riportato nelle fatture mensili erogate dal soggetto gestore.

ENERGIA ELETTRICA (in KWh)	2018	2019	2020	2021
Consumo tot. di energia elettrica all'interno della società	59476	58233	63650	58925

Gas Metano

Per il primo anno abbiamo anche rilevato il consumo di gas metano per il riscaldamento della sede aziendale.

ENERGIA ELETTRICA (m ³)	2020	2021
Consumo totale di gas metano all'interno della società	20798	18320

Gasolio

La benzina, il gasolio e il metano sono utilizzati per l'**alimentazione di un piccolo parco auto**. I dati di consumo sono dedotti dalle fatture di acquisto erogate dai distributori.

GASOLIO COMBUSTIBILE (in litri)	2018	2019	2020	2021
Da automezzi	1285,46	1385,74	1352,40	851,38

BENZINA COMBUSTIBILE (in KI)	2018	2019	2020	2021
Totale	1043,38	914,53	208,86	1334,89

METANO (in litri)	2018	2019	2020	2021
Totale	318,53	288,94	208,86	134,14

Utilizzo risorsa idrica

I consumi idrici dell'azienda sono legati unicamente a utilizzi di tipo civile/domestico; trattandosi di una sede con attività di ufficio, il dato complessivo, seppur in aumento, è significativamente inferiore a quello di un'utenza domestica.

ACQUA (in m ₃)	2018	2019	2020	2021
Totale	105	134	325	385

Smaltimento carta e toner

Nel corso del 2021 sono stati smaltiti 40 Kg di toner usati, attraverso un fornitore qualificato nella gestione di rifiuti pericolosi; si presume possano essere stati smaltiti oltre 700 Kg di carta attraverso il sistema di raccolta differenziata del gestore dei servizi ambientali del comune di Carrara.

CAPITOLO 4

ERP GENERATORE DI VALORE CONDIVISO

Le ricadute economiche di ERP generano ricchezza sia per l'azienda che per il territorio. La distribuzione del valore aggiunto evidenzia un'azienda in grado di generare 7,5 milioni di euro di valore economico.

Gli oltre 40 milioni di euro investiti negli ultimi 8 anni sono la dimostrazione della capacità di ERP di essere un motore importante per il territorio provinciale.

Contemporaneamente, oltre 20 milioni di euro di investimenti sono andati nella direzione della sostenibilità ambientale: rimozione di amianto dagli edifici, efficientamento termico ed energetico di parte del patrimonio, costruzione di nuovi edifici a basso impatto ambientale.

Ancora più forte sarà l'accelerazione impressa dai Bonus e dal PNRR, che nei prossimi cinque anni produrranno una ricaduta di circa 100 milioni di euro di investimenti sul territorio.

LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE

Nota metodologica

Il prospetto di determinazione e riparto del valore economico generato da ERP, riportato di seguito, è stato predisposto sulla base delle voci dello schema di conto economico utilizzato nel Bilancio 2021.

Tali voci sono state riclassificate secondo quanto previsto dallo Standard GRI 2016.

Il nuovo prospetto, derivato da tali riclassificazioni, distingue il valore economico nelle sue tre componenti principali: il valore economico generato, quello distribuito e, infine, quello trattenuto dall'azienda.

Il valore economico generato esprime la ricchezza che l'azienda ha saputo produrre nell'esercizio, che viene poi in massima parte distribuito tra i diversi stakeholder con cui essa si rapporta a vario titolo nella sua operatività quotidiana.

Tra tali controparti vi sono, innanzitutto, i collaboratori - attraverso i quali l'azienda interagisce con gli altri stakeholder - che ricevono, sotto forma di remunerazione diretta o indiretta, una parte rilevante del valore economico prodotto.

Vi sono poi i fornitori, che beneficiano della significativa quota del valore economico destinata alla copertura delle spese operative, e il sistema Stato - inteso come l'insieme degli enti dell'amministrazione centrale e di quelle locali - nel quale confluisce, sotto forma di imposte dirette e indirette, una parte rilevante della ricchezza prodotta.

Attenzione viene riservata anche ai bisogni della comunità, mediante l'impegno in opere di carattere sociale e culturale.

Il valore economico trattenuto dall'azienda, rappresentato dalla differenza tra il valore economico generato e quello distribuito, è destinato agli investimenti produttivi per consentire la crescita economica e la stabilità patrimoniale, garantendo la creazione di nuova ricchezza a vantaggio di tutti gli stakeholder.

Valore economico direttamente generato e distribuito

Nel 2021, ERP Spa ha generato un valore economico pari a 7,6 milioni di euro, con un aumento di quasi il 7% rispetto all'anno precedente. Questa ripresa dell'attività economica, dopo il calo registrato nell'anno della pandemia, si è tradotta in una maggiore distribuzione ai diversi stakeholder di riferimento.

Nello specifico, posto 100 il valore economico generato da ERP, nel 2021 è stato distribuito ai vari stakeholder il 92% di esso, a fronte dell'86% dell'anno precedente e dell'85% del 2019.

In particolare, nel 2021 i fornitori hanno ricevuto 4,0 milioni di euro, un incremento di oltre 500 mila euro rispetto al biennio precedente (+16%); i collaboratori hanno ottenuto 2,4 milioni, rispetto ai 2,2 milioni del biennio 19-20 (+8%); i finanziatori 45 mila euro (contro i circa 80 mila del 19-20, per una riduzione del -40%); la pubblica amministrazione circa 500 mila euro, ossia quasi 200 mila euro in più del 2020 (+61%).

Molto contenute sono state le donazioni e liberalità alla comunità, mentre storicamente la politica aziendale di ERP non prevede distribuzione degli utili, ma quello di partecipare al capitale di un'impresa che, reimpiegando periodicamente tali risorse nella propria attività, tende a consolidarsi gradualmente, perseguendo obiettivi di conservazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli anzidetti soci.

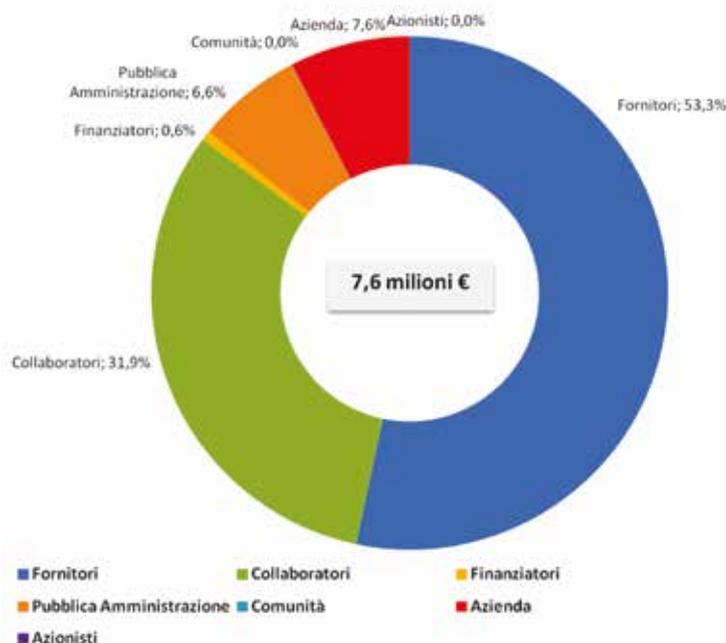
Il valore trattenuto da ERP è sceso nel 2021 a 570 mila da quasi 1 milione dell'anno precedente, riducendosi del -43% e passando da un'incidenza del 14% a quella attuale dell'8%, in rapporto al valore economico generato nel rispettivo periodo di riferimento: decremento imputabile ai minori ammortamenti e accantonamenti (-400 mila euro in dodici mesi), mentre l'utile di esercizio, seppur dimezzato rispetto al 2020, resta tuttavia su valori molto contenuti.

Il valore trattenuto rappresenta il patrimonio di risorse che verrà reinvestito nei prossimi anni dall'azienda.

Conto economico riclassificato secondo il valore economico generato e distribuito

	2021	2020	Var %
Valore economico direttamente generato	7.551.471	7.077.124	6,7%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.182.745	6.277.066	
Variatione delle rimanenze e dei lavori in corso	215.398	274.067	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0	
Altri ricavi e proventi netti	1.128.930	484.898	
Proventi finanziari	24.398	41.093	
Rettifiche di valore attività finanziarie	0	0	
Svalutazioni per perdite di valore di attività finanziarie	0	0	
Valore economico distribuito	6.981.293	6.082.581	14,8%
Costi operativi riclassificati	4.027.886	3.476.496	15,9%
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.490.344	1.223.384	
Costi per servizi	2.170.722	2.085.286	
Costi per il godimento di beni di terzi	4.467	15.219	
Oneri diversi di gestione	362.353	152.607	
Remunerazione del personale	2.407.273	2.220.827	8,4%
Costo del personale	2.407.273	2.220.827	
Remunerazione dei finanziatori	45.655	76.659	-40,4%
Interessi ed altri oneri finanziari	45.655	76.659	
Remunerazione degli azionisti	0	0	0,0%
Utili distribuiti	0	0	
Remunerazione della Pubblica Amministrazione	496.945	308.599	61,0%
Imposte sul reddito	58.766	102.019	
Oneri tributari	438.179	206.580	
Comunità	3.534	0	100,0%
Donazioni e liberalità	3.534	0	
Valore economico trattenuto	570.178	994.543	-42,7%
Ammortamenti e accantonamenti	557.172	967.563	
Utili non distribuiti	13.006	26.980	

Distribuzione % del valore economico generato nel 2021



LA CATENA DI FORNITURA

ERP dispone dei seguenti albi ai quali possono iscriversi gli operatori economici interessati a eseguire lavori, servizi o forniture in favore della Stazione Appaltante:

- Albo lavori, servizi e forniture;
- Albo dei professionisti.

L'iscrizione può avvenire esclusivamente on line, mediante compilazione del form di interesse.

Gli albi saranno utilizzati per l'espletamento delle procedure - di cui all'art. 36 c. 2 lett. a), b) e c), c-bis) d.lgs. 50/2016 e s.m.i. e all'art. 1 e ss. della L. 120/2020 e s.m.i. - indette dalla Stazione Appaltante nel corso dell'anno 2022, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione.

Si precisa che l'iscrizione non costituisce prova del possesso dei requisiti richiesti per l'affidamento, che invece sarà dichiarato dall'interessato e accertato da ERP in occasione di ciascuna procedura.

ERP utilizza quale piattaforma telematica per la gestione delle procedure di gara il software della Regione Toscana "START".

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di cancellare dall'elenco l'operatore economico che non abbia presentato offerte a seguito di tre inviti nel corso dell'anno.

La comunicazione di sospensione è inviata all'operatore economico alla e-mail ordinaria fornita in sede di iscrizione.

Di seguito la distribuzione territoriale degli iscritti agli albi al 31.12.2021, che denota come ERP sia una realtà in grado di generare ricadute positive sul tessuto economico del territorio in cui opera.

CATEGORIA	MASSA CARRARA	TOSCANA	TOTALE
Operatori Economici	56	82	140
Professionisti	56	71	89

Di seguito un prospetto dei tempi di pagamento dell'anno 2021, dato che risulta essere ben al di sotto della media nazionale.

PROSPETTO PAGAMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE ANNO 2021	
Trimestre	Tempi medi di pagamento
1° Trimestre	35 gg
2° Trimestre	59 gg
3° Trimestre	35 gg
4° Trimestre	55 gg
Annuale	45 gg

GLI INVESTIMENTI

Le attività di investimento dell'azienda per la manutenzione e l'ampliamento del patrimonio edilizio passano attraverso diverse voci, in particolare tre: i Piani operativi di reinvestimento della Regione Toscana che destinano risorse proprie provenienti dalla cessione e dalla gestione del patrimonio ERP, i finanziamenti straordinari come il piano nazionale edilizia, la Legge 80 e altri grandi progetti che hanno ricevuto diverse linee di finanziamento, le risorse proprie destinate dal bilancio ERP alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Di seguito una tabella con gli investimenti relativi al periodo 2014-2018, e quelli relativi all'anno di rendicontazione, divisi secondo le differenti voci:

INVESTIMENTI 2014-2018	2019	2020	2021
Por	€ 9.700.000	€ 3.344.206	€ 1.735.779
Piano nazionale edilizia e D.G.R.T 648 del 20.05.20, legge 80 e altre voci	€ 14.460.068	€ 204.042	€ 774.555
Manutenzione ordinaria	€ 6.903.000	€ 1.260.080	€ 961.896
853/2013 saldo recupero alloggi			€ 388.730
Totale			€ 41.528.531

In particolare del POR 2014-2018 oltre 3.700.000.411 euro sono stati investiti per la rimozione dell'amianto.

PIANO NAZIONALE EDILIZIA		Avanzamento 2019	Avanzamento 2020	Avanzamento 2021
Caina a Carrara	€ 4.600.000	€ 160.000		
Virgoletta	€ 1.360.000		€ 34.100	
Mattatoio a Massa (prima fase)	€ 5.270.000	€ 150.000	€ 43.493	
Pisacane	€ 3.430.000	€ 220.000	€ 251.952	€ 417.411
Nuovi interventi, art. 14 e POR 2019		€ 678.278	€ 587.988	€ 600.000
Totale				€ 17.803.222

Le manutenzioni ordinarie si sono così ripartite nel corso degli ultimi 7 anni:

MANUTENZIONI ORDINARIE	
2014	€ 1.269.745
2015	€ 1.346.148
2016	€ 1.234.764
2017	€ 1.505.562
2018	€ 1.231.598
2019	€ 1.260.080
2020	€ 961.896
2021	€ 976.225
Totale	€ 9786018

Oltre agli importi impegnati direttamente da ERP nelle manutenzioni condominiali sono considerati gli addebiti condominiali su fabbricati gestiti da amministratori esterni e relativi alle quote di competenza di ERP MS per interventi di manutenzione straordinaria. Per quanto concerne la Manutenzione degli alloggi e dei fabbricati nell'anno appena trascorso, sono state sostenute spese di manutenzione per un importo complessivo € 976.225 oltre a € 42.137 relativi alle quote di competenza ERP per interventi di manutenzione straordinaria su parti condominiali.

Gli interventi di manutenzione effettuati da ERP si possono così riassumere:

- 991 affidamenti di pronto intervento (manutenzione ordinaria, compreso abbattimento di barriere architettoniche);
- 277 altri affidamenti: verde (n. 64), ascensori (n. 51), spurghi (n. 99), conduzione centrali termiche (n. 10), derattizzazioni (n. 19), man. estintori (n. 2), disinfezioni Covid 19 (n. 29), sanificazione alloggi (n. 3);
- 4 affidamenti per recupero alloggi di manutenzione ordinaria.

SERVIZIO MANUTENZIONE

La tabella seguente dimostra come ERP Massa Carrara disponga di un patrimonio con un alto indice di vecchiaia molto consistente, con oltre il 74% degli edifici costruiti prima del 1970, quindi bisognoso di costante manutenzione.



LODE	PRIMA DEL 1970	1970-2000	DOPO IL 2000
Massa-Carrara	74,1	22,9	3,0

L'ufficio manutenzioni supporta la gestione delle problematiche tecniche dei fabbricati in gestione o in proprietà di ERP Massa Carrara.

Verifica in fase preliminare la quantificazione e qualificazione degli interventi segnalati che si ritengono necessari (tali interventi possono essere stati segnalati e/o individuati da altri uffici/reparti della Società, da inquilini o da terzi).

Gestisce i rapporti con gli inquilini che intendono eseguire opere di manutenzione autonomamente.

Calcola e imputa le spese di manutenzione ordinaria ai fabbricati di ERP Massa Carrara. Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come specificato nel Regolamento di Utenza di ERP Massa Carrara. La procedura di gestione della manutenzione ordinaria inizia nel momento in cui un condomino (inquilino o proprietario) manifesta l'esigenza di eseguire interventi manutentivi presso il proprio alloggio o l'edificio dove risiede e si conclude con l'esecuzione del lavoro e la verifica dello stesso.

LE STRATEGIE FUTURE

Il quarto bilancio di sostenibilità di ERP Massa Carrara conferma, attraverso gli indicatori rendicontati, la capacità dell'azienda di muovere e gestire considerevoli flussi di investimenti anche al di sopra della sua dimensione.

Sono infatti oltre 40 i milioni di euro di investimenti effettuati dal 2014 al 2021, di cui oltre la metà orientati alla sostenibilità ambientale e al contenimento dei consumi; nel prossimo triennio ne sono previsti circa 100, per effetto dei Bonus governativi e del PNRR. Parimenti si evidenzia come la capacità di gestire, mantenere e far crescere il patrimonio edilizio, vada di pari passo con la spiccata propensione sociale dei servizi offerti da ERP. Con questa edizione abbiamo voluto misurare gli effetti degli investimenti. Queste possibilità sono inoltre ampliate dall'appena approvato art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio), il sistema dell'edilizia residenziale pubblica italiana, tra questi ERP Massa Carrara, trarrà giovamento dai nuovi Ecobonus e Sisma Bonus potenziati al 110%, e potrà finalmente fare un ben più deciso passo verso la riconversione ecologica del proprio patrimonio sulla riduzione delle emissioni e sul risparmio energetico, e sui consumi evitati nel 2019 e nel 2020 e nel 2021; con gli interventi in corso si prevedono ulteriori e ancora più significativi risultati.

La volontà dell'azienda di guardare al futuro passa ovviamente attraverso il continuo investimento sul capitale umano, che è il motore vero delle attività; in particolare è prevista una maggiore attenzione alla formalizzazione e digitalizzazione dei processi aziendali, con l'introduzione di software gestionali che traducano più immediatamente in flussi di dati le attività svolte.

In particolare il nuovo piano industriale prevede:

- una revisione della struttura aziendale;
- una maggior informatizzazione dei processi.

Il 2021 è stato inoltre l'anno dell'avvio del progetto inclusione sociale con la creazione dell'ufficio Welfare, ma i prossimi anni ci vedranno sempre più impegnati sul piano sociale e nella risoluzione dei conflitti e delle controversie tra inquilini, con l'attivazione di una serie di nuovi progetti.

In particolare attiveremo:

- indagine sulla qualità della vita condominiale negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- ABITARE CONDIVISO - recupero del mobilio non reclamato degli alloggi ERP da donare a persone fragili e in stato di povertà;
- scambio consensuale degli alloggi tra utenti ERP, come previsto dall'art. 21 della L.R.T n. 2/2019;
- organizzazione delle giornate di formazione: eventi gratuiti destinati agli utenti ERP;
- portierato sociale;
- per prevenire e/o dirimere problematiche di convivenza derivanti da incuria, cattiva detenzione o maltrattamenti nei confronti degli animali è in progetto la possibilità di stipulare una convenzione con il Guardie Eco-Zoofile volontarie locali.

TABELLA DI CORRELAZIONE

	INDIC.	SUB-CATEGORIA	ASPETTO	ARGOMENTO DEL QUALE SI CHIEDE DI VALUTARE L'IMPORTANZA	CAPITOLO-PAGINA
Informazioni generali sull'azienda: GRI general disclosures	102-1			Nome dell'organizzazione	Copertina
	102-2			Attività, marchi, prodotti e servizi	Cap.2; pag. 18
	102-3			Ubicazione sede aziendale	Copertina
	102-4			Paesi di operatività	Cap.2; pag. 18
	102-5			Assetto proprietario e forma legale	Cap.2; pag. 18
	102-6			Mercati serviti Core	Cap.2; pag. 18
	102-7			Dimensione dell'organizzazione	Cap.2; pag. 18
	102-8			Informazioni sui dipendenti e altri lavoratori	Cap.3; Pag. 35
	102-9			Catena di fornitura	Cap.4; Pag.44
	102-10			Cambiamenti dell'organizzazione e della catena di fornitura	Cap.4; Pag. 44
	102-12			Iniziative esterne (carte, codici e principi in ambito Core economico, sociale e ambientale)	Cap.2; Pag. 21
	102-13			Partecipazione ad associazioni di categoria	Cap.2; Pag. 22
	102-14			Lettera agli Stakeholder	Pag.7
	102-40			Stakeholder del Gruppo	Nota metodologica
	102-41			Dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva	Cap.3; Pag. 35
	102-42			Identificazione e selezione degli stakeholder	Nota metodologica
	102-43			Approccio nel coinvolgimento degli stakeholder	Nota metodologica
	102-44			Temi chiave e criticità emersi dal coinvolgimento degli stakeholder	Nota metodologica
	102-46			Processo per la definizione dei contenuti del report e del perimetro	Nota metodologica
	102-47			Elenco dei temi materiali	
102-50			Periodo di rendicontazione	Copertina	
102-53			Contatti e indirizzi per informazioni sul Bilancio di sostenibilità	Copertina	

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA: La dimensione economica della sostenibilità riguarda in primo luogo le performance economiche dell'azienda, gli impatti sulle condizioni economiche degli stakeholder e sui sistemi economici a tutti i livelli (locale, nazionale e globale)	201	PERFORMANCE DELL'AZIENDA	PERFORMANCE ECONOMICA	Ricaduta della performance economica di ERP nel contesto sociale in cui opera l'azienda (distribuzione del valore)	Cap.4; Pag. 41, pag. 47
	202	INTEGRAZIONE DI ERP NEL TERRITORIO IN CUI OPERA	MARKET PRESENCE	Politiche aziendali di integrazione dei propri dipendenti nella comunità locale rispetto al livello retributivo minimo ed alla capacità di assunzione nei territori locali in cui ERP opera	Cap.4; Pag. 41, pag. 47
	203		ASPETTI ECONOMICI INDIRETTI	Impatti economici degli investimenti effettuati da ERP nella comunità locale	Cap.4; Pag. 41, pag. 47
	204		INVESTIMENTI LOCALI	Valutazione degli impatti negativi (potenziali e attuali) per le comunità locali degli investimenti effettuati	Cap.4; Pag. 41, pag. 47
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE: La dimensione ambientale della sostenibilità riguarda gli impatti di ERP sui sistemi naturali viventi e non, inclusi il suolo, l'aria, l'acqua e gli ecosistemi	301	CONSUMI	CONSERVAZIONE DELLE RISORSE MATERIALI	Attenzione ai consumi di materiali e sforzo per massimizzare efficienza ed economicità del loro uso	Cap.3; Pag. 39
	302		ENERGIA	Consumo di energia (elettrica, termica) sia in termini di impatti ambientali, che in termini economici	Cap.3; Pag. 39
	303		ACQUA	Consumo di acqua sia in termini di quantità, che in termini economici	Cap.3; Pag. 39
	307		CONFORMITÀ NORMATIVA	Numero e valore delle sanzioni derivanti dal non rispetto delle norme in materia ambientale (laddove presenti)	Cap.3; Pag. 39
		INVESTIMENTI	INVESTIMENTI IN CAMPO AMBIENTALE	Importanza degli investimenti in materia di protezione dell'ambiente	Cap.3; Pag. 29
	307	SANZIONI AMBIENTALI	GESTIONE DEI CONTENZIOSI DI TIPO AMBIENTALE	Rendicontazione sistematica delle situazioni di non conformità rispetto ad aspetti ambientali e della loro gestione	Cap.3; Pag. 35-39

SOSTENIBILITÀ SOCIALE: La dimensione sociale della sostenibilità riguarda gli impatti che ERP realizza nei confronti dei sistemi sociali in cui opera	401	PRATICHE DI LAVORO	OCCUPAZIONE	Politiche di ERP volte a garantire adeguate condizioni di lavoro per i propri collaboratori	Cap.3; pag. 35-39
	402		RELAZIONI SINDACALI	Influenza che le relazioni industriali assumono nella definizione delle politiche aziendali	Cap.3; pag. 35-39
	403		SICUREZZA E SALUTE DIPENDENTI	Attenzione dell'azienda a garantire per i dipendenti un ambiente di lavoro sicuro e salubre, oltre gli obblighi normativi	Cap.3; pag. 35-39
	404		ADDESTRAMENTO E FORMAZIONE	Attività formative non solo per il corretto svolgimento dei compiti, ma anche per favorire percorsi di crescita nell'organizzazione di cui si fa parte e motivazione nello svolgimento del proprio lavoro	Cap.3; pag. 35-39
	405		DIVERSITÀ E PARI OPPORTUNITÀ'	Distribuzione equilibrata dei dipendenti per genere, età, etnia, eventuali minoranze, nonché pari opportunità per queste categorie di persone	Cap.3; pag. 35-39
			RILEVANZA DELLE ATTIVITÀ SOCIALI SVOLTE SUL TERRITORIO	ERP ha svolto in questi anni una mole rilevante di attività di natura sociale	



Bilancio di sostenibilità realizzato con il contributo professionale di Ti Forma.