



**Edilizia Residenziale Pubblica  
LUCCA S.r.l.** Tel 0583.441411

Piazza della Concordia, 15 - 55100 Lucca  
P.I. 01940120460 C.F. 92033160463

*email: info@erplucca.it  
email PEC: info@pec.erplucca.it*

Registro Imprese della Prov. di Lucca nr. LU-182547  
Capitale Sociale di € 2.010.000,00 (interamente versato)

# RELAZIONE SULL'ATTIVITÀ DI ERP LUCCA S.R.L.

PER IL BIENNIO 2013 / 2014





## SOMMARIO

### A) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Premessa - Il contratto di Servizio	p. 3
La compagine Sociale	p. 5
L'organigramma Organizzativo di ERP Lucca S.r.l.	p. 6
Il Patrimonio Immobiliare erp gestito da Convenzione di Servizio ( proprietà comunale)	p. 8
ATTIVITA' GESTIONALE 2013 / 2014	
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN GESTIONE – INCREMENTI E DISMISSIONI	p. 9
a) Incrementi	p. 9
b) Dismissioni	p. 10
IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ERP DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA S.R.L.	p. 10
1) Le Nuove Costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda	p. 12
2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP	p. 12
3) Il Programma degli affitti di immobili non ERP	p. 13
Gli Investimenti in beni strumentali previsti nel biennio 2013/2014	p. 14
La Gestione Finanziaria	p. 14

### B) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2013 – REVISIONE

Principali Voci di Ricavo	p. 15
Canoni non erp	p. 15
Competenze Tecniche	p. 15
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 16
Plusvalenze	p. 16
Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi	p. 16
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 17
Interessi Attivi	p. 17
Rimanenze Finali	p. 17
Principali Voci di Costo	p. 18
Costo del Personale	p. 18
Partecipazione a Corsi professionali	p. 19
Assicurazioni Diverse	p. 19



Spese Condominiali Fondi	p. 19
Consiglio di amministrazione	p. 20
Spese Settore Tecnico	p. 20
Costi di Costruzione Immobili	p. 20
Interessi Passivi	p. 20
Ammortamenti	p. 21
Accantonamenti	p. 21
Imposte e Tasse	p. 22

### C) PREVISIONI ECONOMICHE PER L'ANNO 2014

Principali Voci di Ricavo	p. 22
Canoni non erp	p. 22
Competenze Tecniche	p. 22
Compenso per la gestione di Immobili Comunali	p. 23
Plusvalenze	p. 23
Ricavi da Cessione Alloggi/Fondi	p. 23
Ricavi per Contributo c/esercizio	p. 24
Interessi Attivi	p. 24
Rimanenze Finali	p. 24
Principali Voci di Costo	p. 25
Costo del Personale	p. 25
Partecipazione a Corsi professionali	p. 25
Spese Condominiali Fondi	p. 25
Spese Settore Tecnico	p. 25
Costi di Costruzione Immobili	p. 26
Interessi Passivi	p. 26
Ammortamenti	p. 26
Accantonamenti	p. 26
Imposte e Tasse	p. 27
Considerazioni finali	p. 27

### ALLEGATI :

- Allegato 1 - Prospetto Conto Economico a sezioni contrapposte
- Allegato 2 - Prospetto Conto Economico in forma scalare



## RELAZIONE PREVISIONALE PER IL BIENNIO 2013/2014

### A) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### PREMESSA

Il budget economico viene proposto in forma scalare in modo da permettere un più rapido confronto con i dati a consuntivo per macro voci e su un orizzonte temporale più ampio del breve periodo andando a considerare gli anni 2013 e 2014.

E' stato riproposto, affiancandolo a quello in forma scalare, anche il vecchio budget finora adottato a sezioni contrapposte in modo da poter individuare nel dettaglio le voci che compongono i costi ed i ricavi degli esercizi considerati e permettere un confronto più agevole con gli esercizi passati (il budget in forma scalare viene utilizzato dal 2012).

#### IL CONTRATTO DI SERVIZIO

ERP Lucca S.r.l., Soggetto Gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica nella Provincia di Lucca, ha preso avvio il 1° aprile 2004 in ottemperanza al disposto della Legge Regionale Toscana n.77/98 (Riordino delle competenze in materia di Edilizia residenziale Pubblica) come integrata e modificata dalla Legge Regionale n.98 del 23/12/1998, dalla Legge Regionale n.67 del 22/12/1999 e dalla Legge Regionale n.1 del 16/01/2001.

In data 29 febbraio 2012 è stato rinnovato dai comuni della Provincia di Lucca ed ERP Lucca S.r.l. il Contratto di Servizio con rogito notaio Losito di Lucca Rep. n.75102 raccolta n.24206 con decorrenza 1 gennaio 2012 e scadenza al 31 dicembre 2013 con possibilità di successiva proroga triennale, se non interviene la disdetta da una delle parti entro il 30 giugno 2013.

Nel dettaglio ERP Lucca S.r.l. ha il compito di svolgere, secondo le direttive impartite da LODE e nel rispetto dei contratti di servizio, le seguenti attività :

- a) le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica in proprietà dei Comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3, primo comma, della L.R.T. 3 novembre 1998, n. 77, nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni, secondo i contratti di servizio stipulati con la Conferenza d'ambito ottimale LODE e con i singoli Comuni che ne sono soci;
- b) tutte o parte le funzioni individuate all'art. 4, primo comma, della L.R.T. 3 novembre 1998, n. 77 secondo i contratti di servizio stipulati con la Conferenza LODE e con i singoli Comuni che ne sono soci, nell'eventualità che i Comuni medesimi intendano conferire al Gestore tali attività;
- c) l'acquisizione, la cessione, la realizzazione, la gestione, comprese le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, proprio della Società ovvero dei Comuni associati e di altri soggetti, pubblici e privati, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica;



- d) gli interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, agendo direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del t.u. n. 267/2000, per l'attuazione di piani attuativi e di recupero, e di altri programmi di intervento edilizio comunque denominati, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei Comuni associati ovvero di altri soggetti pubblici e privati;
- e) progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili destinati ad edilizia residenziale e non, anche convenzionata, per conto della Conferenza LODE e dei Comuni associati, di altri soggetti pubblici e privati, di cooperative edilizie;
- f) progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili, per conto proprio o di terzi soggetti pubblici e privati, destinati alla soddisfazione della domanda di edilizia convenzionata e di alloggi destinati al mercato delle locazioni a canone convenzionato o concordato, secondo la legislazione vigente;
- g) la realizzazione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quant'altri siano necessari sul patrimonio proprio, su quello conferito in gestione da altri soggetti e su quello realizzato o comunque acquisito direttamente o in favore di altri soggetti pubblici e privati;
- h) esecuzione delle direttive di LODE relative alla valorizzazione economica del patrimonio immobiliare abitativo e non abitativo dei Comuni soci, anche mediante la costituzione e/o la partecipazione, maggioritaria e/o minoritaria, a società di scopo, la costituzione di fondi immobiliari aperti e chiusi, ed ogni altra forma consentita dalle vigenti leggi;
- i) altri interventi ed attività di trasformazione urbana, in esecuzione delle direttive di LODE, compresa la progettazione, il finanziamento, la ricerca di risorse pubbliche e private e quant'altro necessario e strumentale, in favore dei Comuni associati od altri soggetti pubblici e privati, mediante la partecipazione ad altre società ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 120 del t.u. n. 267/2000 ovvero a società di scopo;
- j) tutte le attività di servizio strumentali o connesse alla realizzazione dei compiti di cui alle precedenti lettere, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, raccolta, elaborazione e gestione di dati inerenti la domanda e l'offerta di immobili di edilizia residenziale e non sia per conto della Conferenza LODE che per conto dei Comuni Soci o per conto di terzi, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica e nel rispetto della normativa in materia di riservatezza dei dati; la formazione del personale in relazione alle materie necessarie ed utili all'efficiente svolgimento delle attività sopra elencate; la fornitura di servizi agli utenti degli immobili secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica.
- k) assunzione e negoziazione di finanziamenti e concessione di garanzie di qualunque tipo nell'interesse dei comuni soci anche in attuazione del disposto del punto 4.1) dell'Allegato 2 alla delibera n.109 del 26 giugno 2002 della Regione Toscana.

L'attività svolta da ERP Lucca S.r.l. si presenta come complessa e articolata sotto vari aspetti e trae origine principalmente dalle scelte operate dalle Amministrazioni Comunali appartenenti al LODE lucchese le quali, in base alla normativa regionale di riferimento, hanno individuato tra le forme di gestione del "servizio casa" la forma della Società a Responsabilità Limitata.

Alla base c'è la necessità di tutelare il diritto all'abitazione dei ceti meno abbienti della popolazione nell'ambito provinciale e quindi la gestione di un servizio di interesse generale di per cui ERP Lucca si configura come società strumentale delle Amministrazioni Comunali.

Per meglio analizzare la gestione economica della società abbiamo sviluppato un sistema di analisi, che attraverso la contabilità analitica, ci permetta di meglio valutare i risultati dei singoli centri di costo che interessano l'attività dell'Azienda.

## LA COMPAGINE SOCIALE DI ERP LUCCA S.R.L.

La compagine sociale della società ERP Lucca S.r.l. è rappresentata da tutti i trentacinque Comuni appartenenti all'ambito ottimale LODE della Provincia di Lucca. Il capitale sociale, pari ad euro 2.010.000,00 interamente versato, è ripartito come segue:

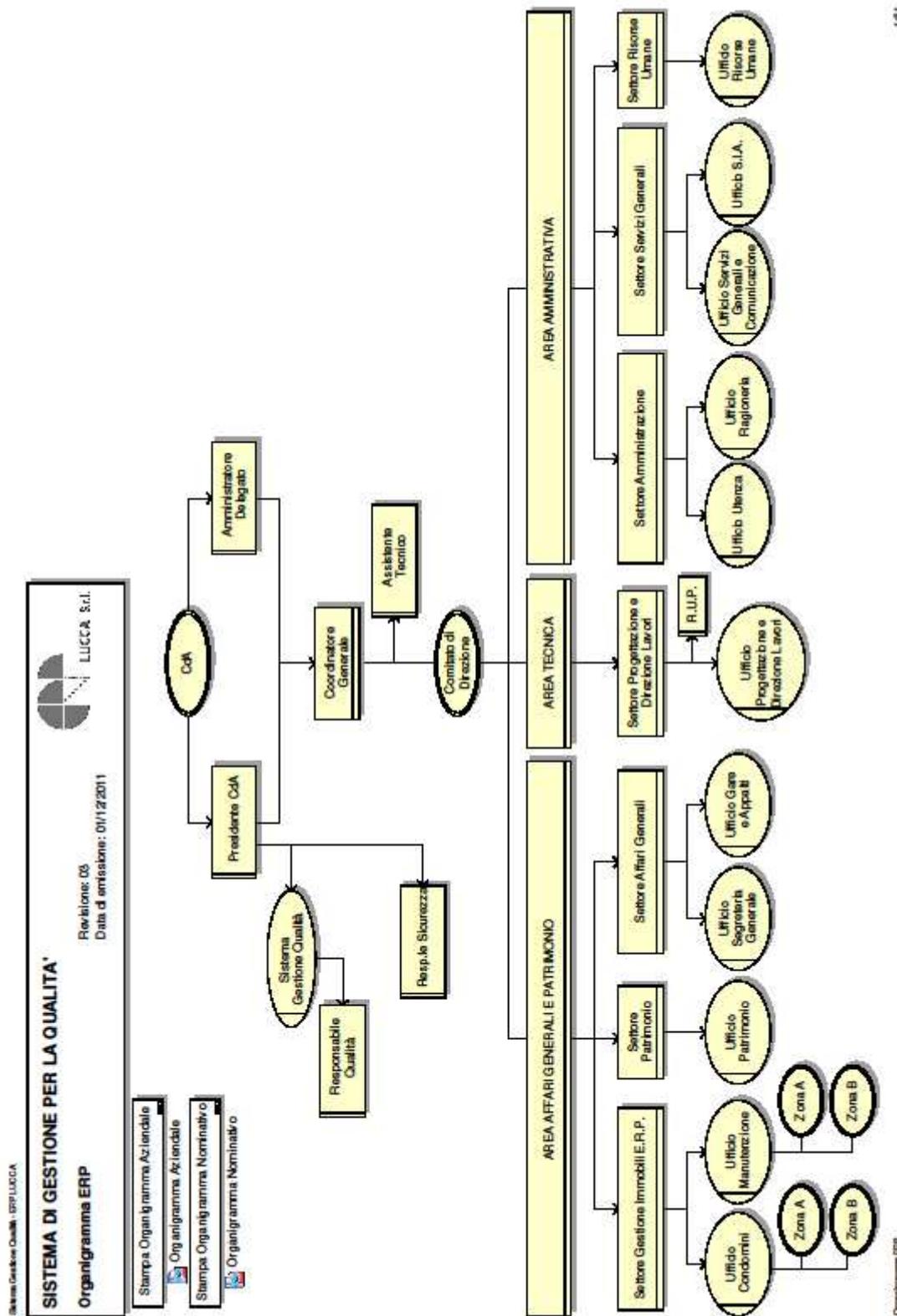
	COMUNE	Valore nominale sottoscritto del capitale sociale	Percentuale di partecipazione al capitale sociale
1	Comune di Lucca	470.943,00	23,43
2	Comune di Altopascio	50.853,00	2,53
3	Comune di Bagni di Lucca	25.527,00	1,27
4	Comune di Barga	37.989,00	1,89
5	Comune di Borgo a Mozzano	28.341,00	1,41
6	Comune di Camaiore	135.876,00	6,76
7	Comune di Camporgiano	13.266,00	0,66
8	Comune di Capannori	179.694,00	8,94
9	Comune di Careggine	7.839,00	0,39
10	Comune di Castelnuovo Garfagnana	48.240,00	2,4
11	Comune di Castiglione Garfagnana	7.236,00	0,36
12	Comune di Coreglia Antelminelli	15.678,00	0,78
13	Comune di Fabbriche di Vallico	4.824,00	0,24
14	Comune di Forte dei Marmi	52.662,00	2,62
15	Comune di Fosciandora	2.010,00	0,1
16	Comune di Galliciano	21.507,00	1,07
17	Comune di Giuncugnano	1.407,00	0,07
18	Comune di Massarosa	89.847,00	4,47
19	Comune di Minacciano	11.658,00	0,58
20	Comune di Molazzana	5.226,00	0,26
21	Comune di Montecarlo	17.889,00	0,89
22	Comune di Pescaglia	14.874,00	0,74
23	Comune di Piazza al Serchio	14.874,00	0,74
24	Comune di Pietrasanta	147.735,00	7,35
25	Comune di Pieve Fosciana	14.874,00	0,74
26	Comune di Porcari	32.160,00	1,6
27	Comune di S. Romano Garfagnana	7.638,00	0,38
28	Comune di Seravezza	96.681,00	4,81
29	Comune di Sillano	3.618,00	0,18
30	Comune di Stazzema	19.296,00	0,96
31	Comune di Vagli Sotto	12.060,00	0,6



32	Comune di Vergemoli	1.809,00	0,09
33	Comune di Viareggio	400.593,00	19,93
34	Comune di Villa Basilica	10.854,00	0,54
35	Comune di Villa Collemantina	4.422,00	0,22
	<b>TOTALI</b>	<b>2.010.000,00</b>	<b>100</b>

## ORGANIGRAMMA ORGANIZZATIVO DI ERP LUCCA S.R.L.

Si presenta nello schema sottostante l'Organizzazione Aziendale di Erp Lucca S.r.l., approvata da parte del Consiglio di Amministrazione con delibera N. 61 del 10/10/2011, entrata in vigore dal 01/12/2011, con le modifiche apportate successivamente all'approvazione.



## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO IN BASE ALLA CONVENZIONE DI SERVIZIO

L'entità del patrimonio immobiliare gestito può essere dedotta dalla tabella che segue nella quale viene "fotografata" la situazione al 31/12/2012 degli alloggi gestiti e ripartiti per comune:

COMUNE	Alloggi gestiti
ALTOPASCIO	97
BAGNI DI LUCCA	25
BARGA	48
BORGO A MOZZANO	35
CAMAIORE	216
CAMPORGIANO	27
CAPANNORI	273
CAREGGINE	5
CASTELNUOVO DI G.NA	98
CASTIGLIONE IN G.NA	9
COREGLIA ANT.LLI	8
FABBRICHE DI VALLICO	13
FORTE DEI MARMI	131
FOSCIANDORA	1
GALLICANO	32
GIUNCUGNANO	6
LUCCA	945
MASSAROSA	89
MINUCCIANO	10
MOLAZZANA	10
MONTECARLO	37
PESCAGLIA	25
PIAZZA AL SERCHIO	36
PIETRASANTA	277
PIEVE FOSCIANA	22
PORCARI	61
SAN ROMANO	7
SERAVEZZA	207
SILLANO	5
STAZZEMA	40
VAGLI SOTTO	32
VERGEMOLI	4
VIAREGGIO	1.062
VILLA BASILICA	25
VILLA COLLEMANDINA	6
<b>TOTALE</b>	<b>3.924</b>

Sulla base della "Convenzione di servizio per la Gestione del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica" stipulata in data 29/02/2012, a rogito n.75102 del Notaio Dott. Losito di Lucca, la gestione giuridico-

amministrativa del suddetto patrimonio immobiliare è stata, da parte del L.O.D.E. per conto dei Comuni associati, interamente affidata alla società E.R.P. Lucca S.r.l.

La Convenzione suddetta prevede la realizzazione di tutta una serie di attività per le quali fornisce un elenco non esaustivo e che possono essere suddivise in due aree settoriali distinte che corrispondono ad altrettanti punti del contratto di servizio:

- a) punto 5.1 la gestione giuridico-amministrativa del patrimonio di ERP di proprietà comunale
- b) punto 5.2 e 5.3 la manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto patrimonio

ATTIVITA' GESTIONALE 2013 / 2014

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN GESTIONE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Programma di Incrementi e Dismissioni nel Patrimonio Immobiliare di proprietà comunale prevede:

- a) Incrementi

Negli anni 2013 e 2014 gli alloggi gestiti aumenteranno per effetto della realizzazione da parte dei Comuni del LODE lucchese delle seguenti nuove costruzioni:

Per l'anno 2013:

<b>Categoria</b>	<b>Codice</b>	<b>Descrizione</b>	<b>n.° alloggi</b>	<b>tipologia alloggi</b>
NC	063	LUCCA Montuolo	10	sovvenzionata
NC	080	LUCCA Pontetetto CQ2	26	sovvenzionata
RE	079	CAMAIORE ex Macelli 3al.	3	Sovvenzionata
NC	077	MASSAROSA Piano di Conca	2	Sovvenzionata
NC	090	VIAREGGIO Migliarina	24	sovvenzionata
NC	085	VIAREGGIO Quartiere Bonifica	16	sovvenzionata
RE	102	CAMAIORE Vado	3	sovvenzionata
NC	098	VIAREGGIO Torre del Lago 20 all.	20	sovvenzionata
NC	078	LUCCA S. Anna Piaggetta II 16 all.	16	sovvenzionata
RE	104	GALLICANO Centro Storico 3 all.	3	sovvenzionata
RE	105	SERAVEZZA Via M. Buonarroti	3	sovvenzionata

Per un totale di 126 alloggi di cui n. 114 nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata e n.12 alloggi di edilizia sovvenzionata oggetto di interventi di recupero.



Per l'anno 2014:

<b>Categoria</b>	<b>Codice</b>	<b>Descrizione</b>		<b>tipologia alloggi</b>
<b>NC</b>	<b>080</b>	<b>LUCCA Pontetetto CQ2 Sovvenzionata</b>	<b>36</b>	sovvenzionata
<b>RE</b>	<b>107</b>	<b>SERAVEZZA Valventosa 12 all.</b>	<b>12</b>	sovvenzionata
<b>RE</b>	<b>108</b>	<b>COREGLIA Tereglio 7 all.</b>	<b>7</b>	sovvenzionata

Per un totale di n. 55 nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata di cui 36 nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata e n.18 alloggi di edilizia sovvenzionata oggetto di interventi di recupero..

b) Dismissioni

Per quanto riguarda invece le dismissioni sono state previste le seguenti vendite da portare a termine negli anni in oggetto e determinate tenendo conto delle pratiche in corso di definizione ai sensi della L.R. n.46 del 05/08/2009 e successive proroghe Modifiche e integrazioni.

Nell'anno 2013 è prevista la cessione di n.20 alloggi dei quali n.10 ceduti ratealmente e n.10 per contanti.

Si tratta in ogni caso di vendite da effettuare in base all'applicazione del "piano di vendita" previsto dalla L.560/93. Per la previsione di eventuali nuove vendite siamo in attesa della nuova Legge Regionale in corso di emanazione da parte della Regione Toscana.

**IL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON ERP DI PROPRIETA' DI ERP LUCCA S.R.L.**

Il patrimonio immobiliare non di edilizia residenziale pubblica è costituito in gran parte dal patrimonio proveniente dal disciolto ATER di Lucca a seguito di conferimento nel 2004 da parte dei comuni del LODE lucchese cui tali beni erano pervenuti ex lege .

Rientra nel suddetto patrimonio anche la sede sociale di Piazza Della Concordia e la sede adiacente di via Borgognoni nonché diversi fondi commerciali, un immobile ad uso abitativo e alcuni parcheggi coperti e scoperti.

In aggiunta ERP Lucca S.r.l. ha completato la costruzione di n. 36 alloggi a Pontetetto, di cui 25 destinati alla vendita ed 11 destinati alla locazione a canone concordato a seguito della variazione di destinazione approvata dal Consiglio di Amministrazione con la delibera n. 87 del 13 dicembre 2012; ciò in relazione alla difficoltà per la vendita degli immobili in considerazione dell'attuale momento economico e delle difficoltà dell'accesso al credito da parte degli acquirenti, oltre alle problematiche tecniche riscontrate che hanno aperto un contenzioso con l'impresa costruttrice per difetti di costruzione valutati dal perito nominato dal tribunale in circa €. 500.000,00. Ci sono, inoltre, in corso di realizzazione n. 10 alloggi di edilizia convenzionata a Montuolo destinati alla vendita; sono stati completati n. 2 alloggi a San Filippo mentre sono in avanzamento n. 2 alloggi a Viareggio q.re Migliarina. Sono inoltre in corso di completamento alloggi di edilizia agevolata

destinati alla locazione: 50 alloggi a Pontetetto. Sono stati completati n. 3 fondi commerciali siti in Lucca loc. San Filippo mentre sono in corso di completamento n. 2 fondi commerciali a Viareggio q.re Migliarina e 2 fondi a Camaiole ex Vegè.

Inoltre sono da considerare 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca - Montuolo di proprietà del Comune di Lucca ma dati in concessione per la durata di trent'anni ad Erp Lucca S.r.l. in quanto la nostra società ha contribuito al costo di costruzione nella misura del 55%, alloggi ancora in corso di costruzione.

Una parte del patrimonio conferito inizialmente a seguito dello scioglimento di ATER Lucca è stato ceduto nel corso del 2012 e precisamente:

- n.1 fondi commerciale a Lucca, Via Giovannetti, ceduto al prezzo di euro 96.000,00 più iva.

Nel corso del 2012 sono stati inoltre venduti n. 4 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca-Pontetetto, facenti parte del Contratto di Quartiere II, completati nell'anno 2012.

La composizione attuale del patrimonio non ERP di proprietà viene sintetizzata nella tabella che segue nella quale sono indicate le quantità, i valori lordi e netti di bilancio e gli ammortamenti effettuati ripartiti per comune; nel valore di bilancio sono state comprese le aree scorporate ai fini dell'ammortamento ai sensi L.248/06 art.36 comma 7 e 8 e dell'art.2 comma 18 della L.286/06 e l'importo della rivalutazione ex D.L. 29/11/08 n.185 mentre gli ammortamenti indicati sono quelli effettuati dal 2004 o dall'ultimazione del bene e risultanti nell'ultimo bilancio in corso di approvazione al 31/12/2012:

COMUNE	U.I.	DESCRIZIONE	VALORE	F.DO AMMORT.TO	AMMORTAMENTI 2012	VALORE NETTO DI BILANCIO
ALTOPASCIO	n.4	unità ad uso comm.le	217.432,49	43.064,02	6.492,82	167.875,65
BORGO A MOZZANO	n.4	unità ad uso comm.le	172.946,85	34.105,04	5.179,48	133.662,33
CAMAIORE	n.1	unità ad uso comm.le	98.157,60	17.411,19	2.404,73	78.341,68
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	n.2	unità ad uso ufficio	223.581,20	39.658,79	5.477,43	178.444,98
LUCCA	n.12	unità ad uso abitativo	1.062.288,12	22.236,00	14.187,45	1.025.864,67
"	n.22	autorimesse	326.590,67	33.833,12	6.676,07	286.081,48
"	n.7	unità ad uso comm.le	421.997,34	38.691,55	7.790,29	375.515,50
"	n.1	unità ad uso uffici pubblici	371.950,63	63.610,84	9.478,53	298.861,26
"	n.2	unità ad uso ufficio Sede Sociale	2.323.556,10	401.378,44	57.679,83	1.864.497,83
PIAZZA AL ASERCHIO	n.1	unità ad uso ufficio	125.423,60	22.247,63	3.072,71	100.103,26
STAZZEMA	n.1	unità ad uso comm.le	32.719,20	5.803,74	801,58	26.113,88
VIAREGGIO	n.3	unità ad uso comm.le	522.354,87	92.330,02	15.670,64	414.354,21
"	n.2	posti auto scoperti	5.196,24	608,20	155,90	4.432,14
		<b>Totali</b>	<b>5.904.194,90</b>	<b>814.978,58</b>	<b>135.067,46</b>	<b>4.954.148,86</b>

Oltre ai suddetti fabbricati, il patrimonio immobiliare non di edilizia residenziale pubblica di proprietà di E.R.P. Lucca S.r.l. risulta composto anche da terreni e immobili in corso di costruzione ovvero completati inseriti in parte nell'Attivo Patrimoniale nelle Immobilizzazioni in corso di costruzione e in parte presenti nelle rimanenze finali così come risultano dall'ultimo bilancio approvato:



## Immobili

LUCCA Pontetetto 50 alloggi di edilizia agevolata	3.696.481,96
LUCCA San Filippo n. 2 alloggi	129.797,79
CAMAIORE Ex Vegè fondi commerciali	77.178,54
VIAREGGIO q.re Migliarina n. 2 fondi commerciali	87.853,45
LUCCA Montuolo 10 alloggi	621.893,29
LUCCA alloggi convenzionata Pontetetto	1.732.026,06
VIAREGGIO Migliarina 2 alloggi	95.184,70
<b>Totali</b>	<b>6.440.415,79</b>

## Terreni

Comune di LUCCA	MQ.	Valore/ Mq.	Valore totale
Foglio 113 mappale 1 e 554	331 + 279	3,00	€. 1.830,00
Foglio 113 mappale 295	570	50,00	€. 28.500,00
Comune di BARGA			
Foglio 50 mappale 175	1.510	3,50	€. 5.285,00
Foglio 51 mappale 161	870	3,50	€. 3.045,00
		<b>Totali</b>	<b>€. 38.660,00</b>

### 1) Le nuove costruzioni di immobili non ERP di proprietà dell'azienda

Nel corso degli anni 2013 e 2014 verranno portati a termine gli interventi della Migliarina (n. 2 fondi e n. 2 alloggi ) nel comune di Viareggio , di Pontetetto - Lucca ( n. 50 alloggi agevolata) e di Montuolo (n. 10 alloggi convenzionata e n .20 alloggi agevolata in concessione) nel comune di Lucca.

### 2) Il Programma delle vendite di immobili non ERP

Nel corso del biennio 2013 – 2014 E.R.P. Lucca S.r.l. ha pianificato la vendita di alcuni dei beni immobili non abitativi o abitativi non di edilizia residenziale pubblica ad essa conferiti o da questa costruiti con una previsione di realizzo nelle misure di seguito indicate:

VENDITE DI IMMOBILI NON ERP			
Anno	Localizzazione	Sup.comm. Fondo (mq)	Ricavato vendita
	<b>Fondi ERP</b>		
2013	CAMAIORE, fondi commerciali	mq.40	Euro 247.500,00



	immobile ex Vegè		
2013	VIAREGGIO, fondo Migliarina	mq.50	Euro 100.000,00
	<b>Alloggi ERP</b>		
2013	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 100.000,00
2013	LUCCA, 1 alloggio Pontetetto con pagamento in contanti	mq.58 (sup. media)	Euro 116.000,00
2013	LUCCA, 3 alloggi Pontetetto con pagamento rateale	mq.58 (sup. media)	Euro 443.441,10
2013	LUCCA, alloggio grande San Filippo	mq.65	Euro 170.000,00
	<b>Totali</b>		<b>Euro 1.176.941,10</b>
<b>Anno</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Sup.comm. Fondo (Mq)</b>	<b>Ricavato vendita</b>
	<b>Fondi ERP</b>		
2014	VIAREGGIO, fondo Migliarina	mq. 50	Euro 100.000,00
	<b>Alloggi ERP</b>		
2014	VIAREGGIO, alloggio Migliarina	mq. 50	Euro 100.000,00
2014	LUCCA, alloggio piccolo San Filippo	mq. 50	Euro 108.000,00
2014	LUCCA, 3 alloggi Pontetetto con pagamento rateale	mq.58 (sup. media)	Euro 443.441,10
	<b>Totali</b>		<b>Euro 751.441,10</b>

Quella sopra riportata è una previsione di vendita realistica e di indirizzo per il prossimo biennio che tuttavia non è strettamente vincolante e se si presenteranno soggetti interessati potrebbero vedere aggiungersi anche altri immobili di proprietà quale ad esempio il fondo di via Dei Marmi a Viareggio di mq.100 più la superficie corrispondente del seminterrato per il quale il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato la vendita o l'affitto rispettivamente per euro 175.000,00 o euro 1.020,00 mensili .

### 3) Il Programma degli affitti di immobili non ERP

Nel corso del biennio 2013/14 si rileva un importante incremento dei canoni di locazione attivi ricavati dagli affitti su alloggi e fondi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. Ciò soprattutto in considerazione del completamento e conseguente affitto nel corso dell'anno 2013 degli alloggi ad oggi in corso di costruzione sui cantieri di Lucca Montuolo, e di Lucca Pontetetto. Si rileva che incide anche il cambio di destinazione di n. 11 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca – Pontetetto ( Contratto di Quartiere II ) da vendita ad affitto, come già indicato nel commento alla voce "Il patrimonio immobiliare non erp di proprietà di Erp Lucca srl".

Si rileva che, in base alle previsioni di completamento e in considerazione della presenza dei bandi già definitivi di assegnazione degli alloggi, è possibile ipotizzare l'acquisizione degli introiti dagli affitti dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo a partire dal mese di novembre 2013 per circa euro 8.000,00 mensili, e dagli affitti dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto a partire dal mese di settembre 2013 per circa euro 20.000,00 mensili.

A questi si aggiungono gli affitti di un fondo commerciale sito in Lucca loc. San Filippo, con introito conteggiato prudenzialmente da giugno 2013.

Per l'anno 2014 i ricavi degli affitti vanno ulteriormente ad aumentare in considerazione della presenza degli affitti suddetti per l'intero anno.

## GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI PREVISTI NEL BIENNIO 2013/2014

Gli investimenti preventivati per l'anno 2013 riguardano principalmente, una serie di lavori di straordinaria manutenzione alla sede sociale per l'adeguamento impiantistico e funzionale per complessivi euro 37.000,00; l'acquisto di un nuovo centralino più funzionale alle esigenze aziendali preventivato in euro 10.000,00, l'acquisto di un nuovo archivio automatico per l'ufficio utenza per euro 17.000,00; l'acquisto di nuovi p.c. e stampanti in sostituzione di quelli obsoleti per complessivi euro 7.000,00, l'acquisto di licenze scadute per euro 10.150,00 e l'acquisto di un archivio rotante per il Settore utenza per €. 17.000,00.

Gli investimenti preventivati per l'anno 2014 riguardano il completamento dei lavori di manutenzione straordinaria alla sede sociale per adeguamento impiantistico e impermeabilizzazione esterna del corpo centrale dell'edificio nonché per acquisto di nuovi infissi per complessivi euro 33.000,00, l'acquisto delle licenze in scadenza per euro 8.200,00; l'acquisto di nuovi p.c. e stampanti per complessivi euro 7.500,00.

Tutti gli acquisti su esposti, preventivati per il biennio considerato, portano ad aumenti negli ammortamenti annui così come meglio dettagliato nella voce Ammortamenti.

## LA GESTIONE FINANZIARIA

Restando valide le considerazioni indicate nella "Relazione sull'attività di Erp Lucca srl per il biennio 2012-2013" possiamo, al momento, confermare che la nostra Società è in grado di far fronte con regolarità ai pagamenti verso tutti i soggetti con cui ha rapporti commerciali. Per il 2013, da una previsione del fabbisogno finanziario, si può prevedere, per la fine dell'anno, la possibilità di versare alla Regione Toscana i rientri relativi alle cessioni degli alloggi alienati ai sensi della Legge n. 560/93 nell'anno 2007 per circa €. 1.900.000,00 da poter reinvestire in lavori di manutenzione straordinaria sul patrimonio pubblico dei Comuni.

La previsione del suddetto versamento è fondata sulla possibilità di ricevere l'accredito da parte della Regione Toscana delle ultime rate dei finanziamenti degli interventi relativi al programma di emergenza abitativa ultimati e anticipati dalla Società, oltre all'erogazione del saldo del contributo regionale sull'intervento di n.50 alloggi di edilizia agevolata in Lucca Pontetetto la cui ultimazione è prevista per il prossimo mese di giugno.

Per ulteriori versamenti alla Regione Toscana dei proventi incassati dalla cessione degli alloggi alienati ai sensi della Legge n. 560/93, con il relativo reimpiego in lavori di nuove costruzioni e manutenzione straordinaria, è necessario continuare nell'azione di recupero dei crediti vantati dalla Società nei confronti dei Comuni soci, con la possibilità di dilazionare il pagamento di quanto dovuto in base a piani di rientro concordati con i soggetti interessati.

Altro punto su cui l'Azienda sta lavorando per l'introito di crediti maturati, è il piano di chiusura delle contabilità finali dei cantieri finanziati con fondi regionali in anni precedenti che permettono la riscossione della rata finale delle competenze spettanti per la progettazione e direzione lavori. Come indicato nella relazione dello scorso anno, la chiusura delle contabilità era bloccata dal fatto che la Regione Toscana non finanziava l'IVA sulle fatture delle competenze tecniche emesse da Erp Lucca srl nei confronti dei Comuni per l'attività di progettazione e direzione lavori. L'Azienda per definire la chiusura delle contabilità ha dovuto accettare la posizione della Regione Toscana con la conseguenza che il pagamento dell'iva sulle fatture relative alle competenze per progettazione e direzione lavori ricade sul Comune interessato all'intervento, o, se questo non la corrisponde, diventa una perdita su crediti per l'Azienda.

## B) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2013

### PRINCIPALI VOCI DI RICAVO ANNO 2013

#### CANONI NON ERP

Per quanto riguarda l'anno 2013 la previsione dei canoni di locazione attivi, derivanti dall'affitto di fondi e alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l., risulta essere modificata rispetto alla previsione presentata lo scorso anno. Ciò in considerazione delle problematiche riscontrate dalle ditte costruttrici, legate alla crisi economica, che hanno portato ritardi nel completamento dei cantieri. Rispetto alla previsione per il 2013 presentata lo scorso anno, ci sono ritardati nell'ultimazione dei cantieri e la conseguente mancata riscossione degli affitti dei 50 alloggi di edilizia agevolata in località Pontetetto e dei 20 alloggi in località Montuolo. Nella previsione attuale, considerato lo stato di avanzamento dei lavori, si prevede che tali cantieri vengano completati e quindi gli alloggi affittati rispettivamente da settembre 2013 e da novembre 2013. I canoni derivanti dai fondi attualmente in essere sono ridotti come conseguenza delle vendite realizzate nell'anno 2012 degli immobili indicati nella voce "Patrimonio immobiliare non erp di proprietà di Erp Lucca srl". Si prevede l'affitto di un fondo commerciale sito in Lucca - loc. S. Filippo, completato nell'anno 2012, a partire da giugno 2013. Da rilevare nella previsione dei canoni 2013 l'incremento degli stessi per il cambio di destinazione di undici dei trentasei alloggi di edilizia convenzionata in loc. Pontetetto - Lucca, inizialmente destinati alla vendita e successivamente all'affitto. Complessivamente per l'anno 2013 la previsione dei canoni di locazione attivi si attesta pari ad euro 236.000,00

#### COMPETENZE TECNICHE

La tabella seguente riporta quelle che sono i ricavi per competenze tecniche stimati per il periodo 2013 suddivisi tra nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, recuperi e emergenza abitativa. All'interno di questa suddivisione, le competenze tecniche sono suddivise tra progettazione e direzione lavori. E' inoltre indicato, per ogni tipologia di intervento, il totale degli incarichi a professionisti esterni previsto di competenza dell'anno considerato. E' da rilevare un notevole rallentamento dell'attività costruttiva a seguito di scarse risorse assegnate al finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica da parte della Regione Toscana.

anno 2013

TIPOLOGIA INTERVENTO	PREVISIONE 2013 PROVENTI PROGETTAZIONE	PREVISIONE 2013 PROVENTI LAVORI DIREZIONE	PREVISIONE	Incarichi Professionali
			PROVENTI 2013 progettazione e Direzione Lavori	
NUOVE COSTRUZIONI		125.500,00	125.500,00	75.565,70
EMERGENZA ABITATIVA		37.000,00	37.000,00	28.208,14



RECUPERO	71.000,00	73.000,00	119.000,00	40.500,00
MANUTENZIONE STRAORDINARIA e DEL 544/09	27.900,00	47.900,00	75.800,00	25.171,80
Contributo sfratti e barriere arch.		16.962,00	16.962,00	
<b>TOTALI</b>	<b>98.900,00</b>	<b>300.362,00</b>	<b>399.262,00</b>	<b>169.445,64</b>

## COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali previsto per l'anno 2013 tiene conto del compenso ad alloggio mensile risultante dal nuovo Contratto di Servizio siglato in data 29 febbraio 2012 aggiornato con l'indice ISTAT e risultante pari ad euro 46,00 ad alloggio mensile. Le unità immobiliari gestite nell'anno 2013 tengono conto del mese di gennaio 2013 già definitivo, degli incrementi di unità dovute al completamento e alla consegna degli alloggi sui cantieri in corso, come da tabella illustrata in sede di descrizione del Patrimonio Immobiliare gestito, e delle vendite previste per l'anno 2013 in 20 unità che, nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita e in considerazione che al mese di marzo 2013 non sono ancora presenti atti definitivi, sono conteggiate in diminuzione dal mese di giugno 2013 per 10 unità e dal mese di settembre 2013 per ulteriori 10 unità.

## PLUSVALENZE

Le Plusvalenze preventivate nell'anno 2013 derivano dalla vendita di un fondo commerciale sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di vendita di euro 100.000,00, che porta ad una plusvalenza di euro 41.773,99, e dalla vendita dei fondi commerciali facenti parte del cantiere Camaiole ex Vegè che portano plusvalenze per euro 170.321,46.

## RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

I Ricavi da cessione alloggi/fondi di proprietà di ERP Lucca S.r.l. risultano essere determinanti negli anni 2013/2014 al raggiungimento del risultato economico preventivato. Si segnala che, per quanto riguarda la vendita degli alloggi di Pontetetto, in considerazione dello stato di crisi economica in cui versa il nostro paese, della difficoltà delle banche nelle erogazioni di mutui per l'acquisto della prima casa e della conseguente impossibilità dei cittadini aventi diritto di accedere all'acquisto di alloggi in contanti, seppure con facilitazioni, l'Amministrazione di ERP Lucca S.r.l. ha concordato di concedere l'acquisto degli immobili di edilizia convenzionata da parte degli utenti ratealmente in venti anni con riserva di proprietà. In termini di



liquidità, tale tipologia di contratto consentirà ad ERP Lucca il recupero dei costi sostenuti per la costruzione e quindi la realizzazione del “guadagno” sulle cessioni solo sulla base di un piano di ammortamento quindicennale. Tuttavia, sulla base dell’Art. 109 comma 2 lettera A del Tuir, l’utile realizzato dalle vendite con riserva di proprietà deve essere contabilizzato a livello economico e quindi tassato nell’anno di stipula del contratto.

Nel dettaglio, nell’anno 2013 sono state preventivate le vendite di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 100.000,00, nr. 1 alloggio sito in Lucca loc. S. Filippo al prezzo complessivo di euro 170.000,00, nr. 4 alloggi siti in Lucca – Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II di cui nr. 1 in contanti al prezzo di euro 116.000,00 e nr. 3 con vendita rateale con riserva di proprietà al prezzo medio di euro 147.813,70 c.u.. Tali vendite portano nell’anno 2013 a Ricavi da cessione alloggi pari a complessivi euro 829.441,10.

## RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO

La previsione per l’anno 2013 dei ricavi per contributi in conto esercizio, pari a euro 75.144,35, corrisponde alla quota annua del contributo Regionale incassato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in Lucca loc. Pontetetto rientrante nel progetto Contratto di Quartiere II. Sulla base del principio di correlazione tra costi e ricavi il ricavo del contributo, incassato in tre tranches tra il 2008 e il 2013, è stato sospeso fino al completamento e consegna degli alloggi suddetti. A quel momento, previsto nell’anno 2013, gli alloggi entreranno nelle immobilizzazioni materiali e ammortizzate al 3% annuo. Allo stesso modo, il contributo inciderà come ricavo annuo per il 3% dell’importo complessivamente incassato, e le relative imposte come costo annuo.

## INTERESSI ATTIVI

La previsione dell’anno 2013 degli interessi attivi tiene conto, oltre che degli interessi sui depositi in conto corrente anche delle quote degli interessi sulle rate degli alloggi venduti ratealmente. Da rilevare che la previsione di tale somma è stata calcolata tenendo conto solo della prima rata 2013 per un alloggio, della seconda rata 2013 per 2 alloggi e del recupero degli interessi integralmente sugli alloggi venduti nell’anno 2012; calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento, non essendo a conoscenza della tipologia e metratura degli alloggi che saranno effettivamente venduti.

## RIMANENZE FINALI

La previsione delle rimanenze finali dell’anno 2013 è calcolata partendo dalle rimanenze finali del 2012, ad oggi già conosciute e definitive, e conteggiando oltre alla previsione dei costi di costruzione che saranno sostenuti sui cantieri di proprietà di Erp Lucca s.r.l. nell’anno anche i decrementi dovuti alle vendite degli alloggi di proprietà Erp rientranti nella categoria dei beni-merce e già descritti nei Ricavi da Cessione Alloggi.

Nell’anno 2013 si prevedono decrementi delle rimanenze finali così dettagliati: n. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina cui corrisponde un costo di costruzione pari a euro 59.344,88; n. 1 alloggio grande sito in Lucca loc. S. Filippo cui corrisponde un costo complessivo di euro 64.898,90; n. 4 alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II, di cui n. 1 in contanti e n. 3 ratealmente con riserva di proprietà, cui corrisponde un costo medio di costruzione pari a euro 88.294,06 ciascuno.

Da rilevare che nell'anno 2012, in considerazione della valutazione dettagliata dei beni rientranti nella categoria dei beni merce e quindi costituenti le rimanenze finali, i fondi commerciali in quanto beni strumentali per natura sono stati patrimonializzati e inseriti come ricavo dell'anno negli Incrementi di Immobilizzazioni. Nello specifico sono stati stornati dalle Rimanenze finali e inseriti come Incremento di immobilizzazioni n. 2 fondi commerciali siti in Viareggio q.re Migliarina per euro 109.341,72 e n. 3 fondi ad uso ufficio siti in Lucca loc. S. Filippo per euro 280.538,58.

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2013, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2012 ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche rilevato negli ultimi due anni, ove non presente una segnalazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi addebitati ai comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2012 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti voci corrispondenti e di pari importo sia nei costi che nei ricavi.

## PRINCIPALI VOCI DI COSTO ANNO 2013

### COSTO DEL PERSONALE

Il costo del personale previsto nell'anno 2013 si riferisce a n. 38 unità occupate nell'anno.

Si segnala, a partire dall'anno 2013 e a valere anche per il 2014, l'applicazione da parte di Erp Lucca s.r.l. dell'Art. 4 comma 11 D.L. n. 95/2012 – Spending Review. La normativa indicata dispone che “ A decorrere dal 01 gennaio 2013 e fino al 31 dicembre 2014 il trattamento economico complessivo dei singoli dipendenti delle società di cui al 1<sup>a</sup> comma, ivi compreso quello accessorio, non può superare quello ordinariamente spettante per l'anno 2011”. Le società interessate dal 1<sup>a</sup> comma su citato sono quelle controllate direttamente o indirettamente dalle Pubbliche Amministrazioni e l'Amministrazione di Erp Lucca, a seguito di approfondimenti in materia, ha ritenuto che anche la nostra società si debba considerare rientrante nella normativa. In applicazione, quindi, del D.L. in oggetto, la Previsione dei costi del personale degli anni 2013 e 2014 ha tenuto conto della decurtazione, rispetto al dato consuntivo 2012, degli scatti di anzianità maturati nel 2012 e non ha conteggiato gli scatti che dovrebbero maturare negli anni 2013 e 2014 in quanto non dovuti. Con la stessa motivazione, a differenza della previsione effettuata lo scorso anno, non è stato considerato l'incremento economico derivante dall'eventuale rinnovo contrattuale che potrebbe avere decorrenza nell'anno 2013.

Si segnala inoltre che con decorrenza 01/01/2013 è rientrata in forza la dipendente di livello A3 precedentemente in distacco con comando presso il Ministero per i Beni e le Attività Culturali con costo a carico di quest'ultimo. Dal 2013 quindi il costo del personale terrà conto integralmente anche della spesa di questa dipendente pari ad euro 40.000,00 circa.

Sempre con riferimento all'anno 2013, la previsione del costo di personale tiene conto anche dell'assunzione di n. 1 unità di livello b3 a part-time al 50% per la durata di 4 mesi rinnovabile per ulteriori 4 mesi, necessaria per la realizzazione dell'attività di Raccolta Redditi biennale come previsto dalla legge 96/96.



Tutti questi elementi incidono nel costo complessivo del personale che, rispetto al consuntivo 2012, risulta essere diminuito di euro 3.300,51

Nel dettaglio abbiamo:

DESCRIZIONE VOCE	CONSUNTIVO ANNO 2012	PREVISIONE ANNO 2013
Salari e Stipendi	1.134.424,72	1.120.266,14
Oneri Sociali	336.463,86	326.938,81
Previdenza Complementare	11.225,54	11.273,46
Oneri INAIL	11.651,91	11.679,44
T.F.R.	83.671,92	81.712,75
Rivalutazione T.F.R.	11.702,22	13.159,40
Lavoro Straordinario	7.421,04	26.309,82
Copertura assicurativa kasko	11.712,75	14.282,63
Altri costi del personale	1.211,18	1.211,18
Visite mediche al personale	6.049,00	5.400,00
Produttività	66.196,63	66.196,63
<b>Totali</b>	<b>1.681.730,77</b>	<b>1.678.430,26</b>

#### PARTECIPAZIONE A CORSI PROFESSIONALI

Nell'anno 2013 è stata preventivata la partecipazione a corsi professionali specialistici da parte di tutte le aree professionali. Nel dettaglio, sono stati preventivati corsi specialistici per euro 4.500,00 dall'Area Patrimonio; per euro 5.000,00 dall'Ufficio Tecnico; per euro 9.000,00 dall'ufficio Segreteria Generale - Gare e Appalti. Tali costi si prevedono decurtati di euro 5.000,00 in quanto una parte finanziata da Fon-Servizi.

#### ASSICURAZIONI DIVERSE (Elettronica, D&O, altro)

Negli anni 2013 e 2014 è stato inserito nella previsione l'importo del carico contabile assicurativo pagato ad inizio anno 2013.

#### SPESE CONDOMINIALI FONDI

Le spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di Erp Lucca s.r.l., partendo da un dato iniziale pari a circa euro 10.000,00 che considera i costi sui fondi commerciali già in essere e i costi del condominio di Pontetetto 36 all. convenzionata., si incrementa per le quote condominiali di Montuolo, per il quale è previsto il completamento nel 2013, preventivate in euro 2.000,00 complessivi, oltre che di una cifra pari a euro 5.000,00 per l'iniziale carico delle spese per la caldaia centralizzata fino al subentro dei nuovi condomini.

## CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

In considerazione del decreto sulla Spending Review, i consigli di Amministrazione delle Società partecipate da Enti Pubblici devono essere ridotti a n.3 consiglieri, di cui uno con la carica di Presidente dell'Azienda. Ciò premesso, in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa in essere, per l'anno 2013 è stata prevista una riduzione dei costi per compenso dei consiglieri a partire dalla scadenza del mandato dell'attuale Consiglio ossia da novembre 2013. Per il 2014 la riduzione è prevista per l'intero anno.

## SPESE SETTORE TECNICO

Le spese del Settore Tecnico comprendono, oltre agli incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 169.445,64, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro 22.000,00; incarichi legali per euro 5.000,00; spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 127.003,06; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 5.500,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

I costi di costruzione su immobili di proprietà di Erp Lucca S.r.l. preventivati per l'anno 2013 pari a complessivi euro 325.000,00 risultano essere per euro 300.000,00 spese di completamento dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, e per euro 25.000,00 completamento alloggi di Viareggio q.re Migliarina. Le spese di completamento dei cantieri di Pontetetto 50 all. edilizia agevolata, 20 all. edilizia agevolata siti in Montuolo ( proprietà comunale ), fondi commerciali siti nel cantiere di Viareggio q.re Migliarina, non sono state inserite a conto economico in quanto beni strumentali per natura e quindi patrimonializzati ovvero, nel caso di Montuolo 20 all. agevolata., beni non di proprietà, e quindi le relative spese verranno registrate direttamente nell' Attivo Patrimoniale alla voce "Immobilizzazioni materiali su beni di terzi".

## INTERESSI PASSIVI

Per la previsione degli interessi passivi su mutui relativi al 2013, si tiene conto del momento dell'entrata in reddito degli alloggi di edilizia agevolata facenti parte del progetto Contratto di quartiere II di Pontetetto e degli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo.

Per il principio di corrispondenza tra costi e ricavi, i costi per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca Pontetetto così come il contributo incassato sulla costruzione degli stessi e le relative imposte, verranno ammortizzati in 33 anni, pari al periodo di ammortamento del bene immobile. Con lo stesso criterio gli interessi passivi sul mutuo della durata di anni 17, stipulato per la costruzione dei 50 alloggi, sono stati riproporzionati in 33 anni, pari all'ammortamento del bene, mentre la parte restante degli interessi pagati nell'anno verrà sospesa. Sempre per il principio della corrispondenza tra costi e ricavi, i costi sostenuti per la costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo, di proprietà del Comune ma dati in concessione ad Erp Lucca S.r.l. e inseriti nella voce Spese Incrementative su beni di terzi, verranno ammortizzati in trenta anni, pari alla durata della concessione. Allo stesso modo gli interessi passivi sul mutuo della durata di venti anni, stipulato per la costruzione degli stessi e per i quali relativamente agli anni 2010 e 2011 si è contabilizzata una sopravvenienza attiva nell'anno 2012, sono stati riproporzionati in trenta anni, pari alla durata della concessione, mentre la parte restante degli interessi pagati nell'anno verrà sospesa.

In conclusione, gli interessi passivi su mutui preventivati per l'anno 2013 risultano così composti: per euro 41.563,43 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca BIIS S.p.a. (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.a.) per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, come da piano di ammortamento del mutuo; per euro 102.999,55 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca Popolare di Vicenza gruppo Cariprato per la costruzione dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento; per euro 25.563,33 per il 3% del totale degli interessi passivi risultanti dal piano di ammortamento sul mutuo stipulato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto; per euro 15.516,31 per 1/trentesimo del totale degli interessi passivi risultanti dal piano di ammortamento sul mutuo stipulato per la costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo.

## AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti dei beni sono stati preventivati elaborando un calcolo provvisorio degli ammortamenti 2013 sui beni già presenti nel libro dei cespiti e aggiungendo al risultato così ottenuto gli acquisti preventivati dai vari uffici per il 2013. Nello specifico abbiamo un incremento delle immobilizzazioni immateriali per nuove licenze per euro 10.150,00 con conseguente maggior ammortamento di euro 3.383,00; la previsione di un ammortamento pari a euro 18.517,01 per l'inizio di ammortamento sulle spese incrementative su beni di terzi, derivati dal completamento del cantiere di Montuolo 20 all. agevolata di proprietà comunale. Tale ammortamento avrà la durata di anni 30 pari alla concessione in uso sugli alloggi medesimi.

Sono inoltre preventivati euro 49.375,19 per ammortamento su fondi commerciali, comprendenti anche gli ammortamenti sui fondi siti in loc. S. Filippo-Lucca completati ed iniziati ad ammortizzare nell'anno 2012, non sono stati conteggiati gli ammortamenti sui fondi siti in Viareggio q.re Migliarina in quanto si prevede la vendita di entrambi tra il 2013 e il 2014; un incremento della sede sociale per euro 37.000,00 quali lavori agli impianti preventivati nell'anno, con conseguente maggior ammortamento di euro 555,00; euro 83.491,84 per ammortamento degli immobili ad uso appartamenti, conseguenti all'incremento degli immobili in oggetto per l'entrata in reddito dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto oltre che dall'inserimento nella categoria del blocco C del cantiere di Pontetetto 36 all. di edilizia convenzionata effettuata a seguito di cambio di destinazione del fabbricato da vendita ad affitto effettuato con delibera n. 87 punto 3 del 13 dicembre 2012; un incremento degli ammortamenti su mobili e arredi pari a euro 2.400,00 per l'acquisto di mobilio per l'insonorizzazione della postazione del centralino al costo di circa euro 3.000,00 e per l'acquisto di un nuovo archivio automatico per l'ufficio Utenza al costo di circa euro 17.000,00; un incremento di euro 17.000,00 delle macchine elettroniche per l'acquisto del centralino e di nuovi p.c. e stampanti, con conseguente maggior ammortamento della categoria di euro 3.400,00; un incremento di euro 400,00 degli ammortamenti non fiscalmente deducibili per il 20% dell'ammortamento sul nuovo centralino.

Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari al consuntivo 2012.

## ACCANTONAMENTI

Gli accantonamenti a fondo rischi generico previsti per l'anno 2013 sono pari a euro 147.660,36 per la copertura dell'Iva sulle competenze tecniche maturate nell'anno 2012 e preventivate per l'anno 2013. Gli accantonamenti sul fondo rischi contenziosi, pari a euro 225.486,18 si riferiscono alla copertura dei contenziosi in corso con le imprese costruttrici ( Anacapri, Tigit) per euro 100.000,00 e per euro 125.486,18 alla copertura del 50% di quanto ancora scoperto sulla cartella ICI del Comune di Viareggio (cartella n. 062 2004 00196018 06, relativa a Imposta Comunale sugli immobili anni 97-98-99 ).

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse relative al 2013 si rapporta, per quanto riguarda Ires e Irap, alle risultanze del preventivo 2013. Nello specifico si prevede un importo di IRES di competenza dell'anno pari a euro 205.998,41 e un importo di IRAP pari a euro 97.230,83. Da rilevare che tali importi sono calcolati sui ricavi preventivati di competenza dell'anno, compreso l'integrale ricavo derivante dalla vendita degli alloggi di edilizia convenzionata siti in Pontetetto-Lucca seppure venduti ratealmente con riserva di proprietà.

Per quanto concerne l'imposta di registro, è stata preventivata la cifra di euro 12.000,00, con notevole incremento rispetto al consuntivo 2012, in considerazione dei nuovi contratti di affitto su alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. o in concessione. L'IMU preventivata per il 2013, per una cifra pari a euro 80.000,00 tiene conto dei 50 alloggi di edilizia agevolata e dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto.

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2013, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2012 ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche seguito negli ultimi due anni, ove non presente una segnalazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi accreditate ai comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2012 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

## C) PREVISIONI ECONOMICHE ANNO 2014

### PRINCIPALI VOCI DI RICAVO ANNO 2014

#### CANONI NON ERP

Per quanto riguarda l'anno 2014 la previsione dei canoni di locazione attivi, derivanti dall'affitto di fondi e alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l., risulta pari a euro 503.200,00, superiore rispetto al 2013 in considerazione dell'affitto per l'intero anno dei canoni considerati parzialmente nel 2013, in relazione alle date di consegna dei cantieri.

#### COMPETENZE TECNICHE

La tabella seguente riporta quelle che sono i ricavi per competenze tecniche stimati per il periodo 2014 suddivisi tra nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, recuperi e emergenza abitativa. All'interno di questa suddivisione, le competenze tecniche sono suddivise tra progettazione e direzione lavori. E' inoltre indicato, per ogni tipologia di intervento, il totale degli incarichi a professionisti esterni previsto di competenza dell'anno considerato. E' da rilevare un'ulteriore diminuzione delle competenze per l'attività costruttiva a seguito di sempre minori finanziamenti pubblici.

anno 2014

TIPOLOGIA INTERVENTO	PREVISIONE 2014	PREVISIONE 2014	PREVISIONE	Incarichi professionali
	PROVENTI PROGETTAZIONE	PROVENTI LAVORI	PROV. 2014 prog. Direzione lavori	
NUOVE COSTRUZIONI				17.160,00



<b>EMERGENZA ABITATIVA</b>				
<b>RECUPERO</b>	180.000,00	48.000,00	228.000,00	40.500,00
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>				
<b>Contributo sfratti e barriere arch.</b>		17.375,00	17.375,00	
<b>TOTALI</b>	<b>180.000,00</b>	<b>65.375,00</b>	<b>245.375,00</b>	<b>57.660,00</b>

#### COMPENSO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI COMUNALI

Il compenso per la gestione degli immobili comunali previsto per l'anno 2014 tiene conto del compenso ad alloggio mensile calcolato per l'anno 2013 in euro 46,00 ad alloggio, maggiorato di un adeguamento istat dell'1%. Il conteggio delle unità immobiliari gestite nell'anno 2014 parte dal conteggio ipotetico del mese di dicembre 2013 conteggiato come esposto nel preventivo 2013, e prosegue aggiungendo gli incrementi di unità a seguito del completamento degli alloggi sui cantieri in corso, anch'essi presenti nella tabella inserita in fase di descrizione del Patrimonio Immobiliare gestito. Da segnalare che nell'anno 2014 sono previste vendite ex L. 560/93 per complessive 10 unità che, nell'impossibilità di stabilire con certezza la tempistica della stipula dei contratti di vendita, sono conteggiate in diminuzione dal mese di gennaio 2014 per 5 unità e dal mese di settembre 2014 per ulteriori 5 unità.

#### PLUSVALENZE

Nell'anno 2014 sono preventivate Plusvalenze per euro 41.773,99 dovute alla vendite al prezzo di euro 100.000,00 di n. 1 fondo commerciale sito in Viareggio q.re Migliarina.

#### RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI

Come già ampiamente esposto nella descrizione dei Ricavi da cessione alloggi/fondi in sede di Preventivo 2013, questa voce risulta essere determinante negli anni 2013/2014 per il raggiungimento dei risultati economici preventivati.

Nello specifico, per l'anno 2014 sono state preventivate le vendite di nr. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina al prezzo di euro 100.000,00, nr. 1 alloggio (alloggio piccolo) sito in Lucca loc. S.Filippo al prezzo di euro 108.000,00; nr. 3 alloggi siti in Lucca – Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di



Quartiere II con vendita rateale con riserva di proprietà al prezzo medio di euro 147.813,70. Tali vendite porteranno nell'anno 2014 a Ricavi da cessione alloggi pari a complessivi euro 651.441,10.

## RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO

La previsione per l'anno 2014 dei ricavi per contributi in conto esercizio, pari a euro 75.144,35, corrisponde alla quota annua del contributo Regionale incassato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata in Lucca loc. Pontetetto rientrante nel progetto Contratto di Quartiere II. Come già spiegato in fase di descrizione del corrispondente ricavo all'interno del Preventivo 2013, il contributo inciderà come ricavo annuo per il 3% dell'importo complessivamente incassato, e le relative imposte come costo annuo.

## INTERESSI ATTIVI

La previsione dell'anno 2014 degli interessi attivi tiene conto, oltre che degli interessi sui depositi in conto corrente anche delle quote degli interessi sulle rate degli alloggi venduti ratealmente. Da rilevare che la previsione di tale importo è stata calcolata tenendo conto solo della prima rata 2014 per un alloggio, della seconda rata 2014 per 2 alloggi e del recupero degli interessi integralmente sugli alloggi venduti negli anni 2012 e 2013; calcolando una quota media degli interessi risultanti dal piano di ammortamento, non essendo a conoscenza della tipologia e metratura degli alloggi venduti.

## RIMANENZE FINALI

La previsione delle rimanenze finali dell'anno 2014 è calcolata partendo dalle rimanenze finali ipotetiche del 2013, che costituiscono anche le ipotetiche esistenze iniziali del 2014, e conteggiando i decrementi dovuti alle vendite di alloggi di proprietà Erp rientranti nella categoria dei beni - merce.

Per l'anno 2014, non essendo preventivati ulteriori costi di costruzione su cantieri di proprietà di Erp Lucca S.r.l., le rimanenze finali subiscono solo i decrementi dovuti alle cessioni suddette, così dettagliate: n. 1 alloggio sito in Viareggio q.re Migliarina cui corrisponde un costo di costruzione pari a euro 59.344,88; n. 3 alloggi siti in Lucca loc. Pontetetto facenti parte del progetto Contratto di Quartiere II, tutti venduti ratealmente con riserva di proprietà, cui corrisponde un costo medio di costruzione pari a euro 88.294,06 ciascuno e n. 1 alloggio piccolo sito in Lucca loc. S. Filippo al prezzo di vendita di euro 108.000,00 cui corrisponde un costo di costruzione pari a euro 64.898,90.

Rimangono ancora presenti nelle rimanenze finali n. 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo per un valore di euro 921.893,29 (rimanenze finali 2012 euro 621.893,29 + euro 300.000,00 di lavori preventivati nel 2013), e i rimanenti 24 alloggi di edilizia convenzionata in loc. Pontetetto.

Per quanto concerne le altre voci di Ricavo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2014, sono in generale desunte dal Consuntivo 2012 e Preventivo 2013 ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche seguito negli ultimi due anni, ove non presente una segnalazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi addebitati ai comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2012 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti costi di pari importo.



## PRINCIPALI VOCI DI COSTO ANNO 2014

### COSTO DEL PERSONALE

Il costo del personale previsto nell'anno 2014 si riferisce a n. 38 unità occupate nell'anno. Così come già analizzato per il 2013, anche per il 2014 è stata considerato il blocco alle spese di personale previsto dal D.L. 95/2012, con conseguente mancato conteggio degli scatti maturati o da maturare negli anni 2012-2013-2014 e dell'ipotetico aumento derivante dal rinnovo contrattuale, in quanto non spettanti in base alla normativa nel biennio considerato.

Nel dettaglio abbiamo:

DESCRIZIONE VOCE	PREVISIONE ANNO 2013	PREVISIONE ANNO 2014
Salari e Stipendi	1.120.266,14	1.112.115,20
Oneri Sociali	326.938,81	325.475,47
Previdenza Complementare	11.273,46	11.273,46
Oneri INAIL	11.679,44	11.679,44
T.F.R.	81.712,75	81.327,35
Rivalutazione T.F.R.	13.159,40	13.159,40
Lavoro Straordinario	26.309,82	26.364,64
Copertura assicurativa kasko	14.282,63	14.282,63
Altri costi del personale	1.211,18	1.211,18
Visite mediche al personale	5.400,00	
Produttività	66.196,63	66.196,63
<b>Totali</b>	<b>1.678.430,26</b>	<b>1.663.085,40</b>

### PARTECIPAZIONE A CORSI PROFESSIONALI

Nell'anno 2014 è stata confermata la previsione già dettagliata nell'anno 2013 per tutte le aree professionali.

### SPESE CONDOMINIALI FONDI

Rispetto alla Previsione 2013, le spese condominiali dei fondi commerciali di proprietà di Erp Lucca S.r.l. sono aumentate di euro 2.000,00 per ulteriore accollo di spese per le caldaie centralizzate sui nuovi condomini. Le spese finali risultano quindi pari a 17.000,00 del 2013 aumentate di euro 2.000,00 per il 2014 per complessivi euro 19.000,00

### SPESE SETTORE TECNICO

Le spese del Settore Tecnico comprendono, oltre agli incarichi professionali per Progettazione e Direzione Lavori per complessivi euro 57.660,00, altri incarichi tecnici e di consulenza per complessivi euro



22.000,00; incarichi legali per euro 5.000,00; spese per collaudi e attestazioni energetiche per euro 41.564,11; spese per pubblicazione gare di appalto per euro 16.500,00.

## COSTI DI COSTRUZIONE IMMOBILI

Non sono preventivati nuovi costi di costruzione nell'anno 2014 su immobili di proprietà di Erp Lucca S.r.l. in considerazione della previsione di integrale completamento sui cantieri in corso nell'anno 2013.

## INTERESSI PASSIVI

Per la previsione degli interessi passivi su mutui relativi al 2014 si è tenuto conto di quanto dettagliato in sede di Previsione 2013 in merito ai mutui stipulati per la costruzione degli alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto e in Lucca loc. Montuolo aventi la durata rispettivamente di 17 anni e 20 anni. Per il principio di corrispondenza tra costi e ricavi già spiegato precedentemente, gli interessi passivi di questi due mutui incidono economicamente per rate costanti rispettivamente di euro 25.563,33 in 33 anni e di euro 15.516,31 in 30 anni, mentre la parte restante pagata nell'anno verrà sospesa a riscatto attivo.

In conclusione, gli interessi passivi su mutui preventivati per l'anno 2014 risultano così composti: per euro 39.859,19 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la Banca BIIS S.p.a. (Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.a.) per la costruzione dei 10 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Montuolo, come da piano di ammortamento del mutuo; per euro 99.578,35 per gli interessi passivi sul mutuo stipulato con la banca Cariprato per la costruzione dei 33 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto, come da piano di ammortamento; per euro 25.563,33 per la rata costante degli interessi passivi sul mutuo stipulato per la costruzione dei 50 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Pontetetto; per euro 15.516,31 per la rata costante degli interessi passivi sul mutuo stipulato per la costruzione dei 20 alloggi di edilizia agevolata siti in Lucca loc. Montuolo.

## AMMORTAMENTI

Gli ammortamenti dei beni sono stati preventivati partendo dalla previsione dell'anno 2013 e aggiungendo gli incrementi preventivati nell'anno 2014. Nello specifico abbiamo un incremento delle immobilizzazioni immateriali (licenze e software) per euro 8.200,00 con conseguente maggior ammortamento di euro 2.733,06, un incremento della sede sociale per euro 33.000,00 quali lavori agli impianti e nuovi infissi preventivati nell'anno, con conseguente maggior ammortamento di euro 990,00. Per le rimanenti categorie di beni è stato preventivato un ammortamento pari alla previsione 2013 già dettagliata.

## ACCANTONAMENTI

Per l'anno 2014 sono previsti accantonamenti a fondo rischi generico pari a euro 39.570,25 per la copertura dell'Iva sulle competenze tecniche preventivate per il 2014. Gli accantonamenti sul fondo rischi contenziosi, pari a euro 225.486,18 riguardano per euro 100.000,00 la copertura dei contenziosi in corso con le imprese costruttrici (Anacapri, Tigit,) e per euro 125.486,18 la copertura a saldo della cartella ICI del



comune di Viareggio (cartella n. 062 2004 00196018 06, relativa a Imposta Comunale sugli immobili anni 97-98-99 ).

## IMPOSTE E TASSE

La previsione delle imposte e tasse relative al 2014 si rapporta, per quanto riguarda Ires e Irap, alle risultanze del preventivo 2014. In particolare si prevede un importo di IRES pari a euro 218.100,73 e un importo di IRAP pari a euro 100.043,63.

Per quanto concerne l'imposta di registro, è stata preventivata la cifra di euro 12.000,00, pari a quanto già preventivato nell'anno 2013, in considerazione dei nuovi contratti di affitto su alloggi di proprietà di Erp Lucca S.r.l. o in concessione. L'IMU preventivata per il 2014 per una cifra pari a euro 77.000,00 tiene conto degli alloggi di edilizia agevolata e dei 24 alloggi di edilizia convenzionata siti in Lucca loc. Pontetetto.

Per quanto concerne le altre voci di Costo costituenti le previsioni economiche per l'anno 2014, sono in generale desunte dal Bilancio Consuntivo 2012 e dalla Previsione 2013 ovvero seguendo l'andamento delle voci specifiche seguito negli ultimi due anni, ove non presente una segnalazione specifica di variazione sostanziale.

Infine si segnala che la previsione degli importi accreditate ai comuni segue, anch'essa, sostanzialmente il dato consuntivo 2012 e comunque non è incidente nel risultato economico in quanto sono presenti corrispondenti ricavi di pari importo.

## Considerazioni Finali

- Il risultato positivo indicato sia per l'anno 2013 che per l'anno 2014 è determinato dalla prevista cessione degli alloggi di edilizia convenzionata; ma, come già indicato nella voce relativa voce, si presentano varie difficoltà nella realizzazione di tali vendite e pertanto, in assenza dei relativi ricavi, non potrà esserci un risultato d'esercizio positivo.
- I sempre minor finanziamenti messi a disposizione dalla Regione Toscana per l'edilizia residenziale pubblica portano ad una contrazione delle competenze tecniche di nostra spettanza con il risultato che tali ricavi non sono più sufficienti alla copertura del costo del settore tecnico.
- La crisi economica che sta interessando le imprese del settore edile comporta sia ritardi nell'ultimazione dei cantieri (interventi in Lucca Pontetetto e Lucca Montuolo) che scarsa qualità nella realizzazione delle costruzioni (36 alloggi di edilizia convenzionata), con conseguenti danni economici.
- La liquidità della Società è sempre influenzata dalle anticipazioni fatte per conto dei Comuni soci, anche se, nella parte finale del 2012 e ad inizio 2013, si è iniziato a concordare con i Comuni debitori delle azioni di recupero del credito che andranno concretizzate entro la fine dell'anno in corso.

<b>COSTI</b>	<b>PREVENTIVO 2013</b>	<b>PREVENTIVO 2014</b>	<b>RICAVI</b>	<b>PREVENTIVO 2013</b>	<b>PREVENTIVO 2014</b>
<b>COSTO DEL PERSONALE</b>	<b>€ 1.678.430,26</b>	<b>€ 1.663.085,40</b>	<b>CANONI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI</b>	<b>€ 236.000,00</b>	<b>€ 503.200,00</b>
Spese di personale	€ 1.678.430,26	€ 1.663.085,40			
Spese di personale distaccato	€ -	€ -	<b>RICAVI DA CESSIONE ALLOGGI</b>	<b>€ 829.441,10</b>	<b>€ 651.441,10</b>
<b>SPESE GENERALI :</b>	<b>€ 415.902,76</b>	<b>€ 383.855,04</b>			
Oneri relativi ad Amm.ri	€ 159.120,00	€ 133.620,00	<b>PROVENTI GESTIONE IMMOBILI :</b>	<b>€ 2.291.889,45</b>	<b>€ 2.356.755,15</b>
Spese servizi e manuten.uffici	€ 60.903,43	€ 60.802,71	Compenso gestione immobili	€ 2.214.026,00	€ 2.283.741,30
Postali e Telefoniche	€ 29.597,00	€ 29.440,00	Rimborsi bollettazione canoni, esazione rate amm.to	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Cancelleria, tipografia ed abbonamenti	€ 12.449,25	€ 12.549,25	Rimborso spese legali	€ 10.500,00	€ 10.500,00
Pubblicazione notiziario aziendale	€ 9.760,00	€ 9.760,00	Recupero spese legali tecnico	€ -	€ -
Canoni di noleggio e locazione	€ 3.417,20	€ 3.417,20	Rec. istruttoria contratti di vendita L.560	€ 3.615,20	€ 1.807,60
Gestione automezzi	€ 8.300,00	€ 8.600,00	Rimborso segreteria LODE	€ 36.098,25	€ 36.866,25
Gestione sistema informativo	€ 27.767,00	€ 27.767,00	Corrispettivi gestione rientri G.S.	€ 7.650,00	€ 3.840,00
Contributi associativi	€ 25.000,00	€ 25.000,00			
<b>SPESE TIROCINANTI</b>	<b>€ 4.340,00</b>	<b>€ -</b>	<b>CORRISPETTIVI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>€ 399.262,00</b>	<b>€ 245.375,00</b>
Partecipazione a corsi professionali	€ 23.500,00	€ 18.500,00			
Consulenze professionali	€ 30.890,00	€ 30.890,00	<b>ALTRI RICAVI</b>	<b>€ 7.000,00</b>	<b>€ 7.900,00</b>
Spese di rappresentanza	€ 100,00	€ 100,00	Recupero spese di personale	€ -	€ -
Manutenzione macchine da ufficio	€ 6.508,88	€ 5.008,88	Altri ricavi	€ 7.000,00	€ 7.900,00
Ass. div. (Elettronica,D&O, tutela legale ecc)	€ 9.700,00	€ 9.700,00			
Oneri diversi	€ 1.750,00	€ 6.000,00	<b>RICAVI PER CONTRIBUTO C/ESERCIZIO</b>	<b>€ 75.144,35</b>	<b>€ 75.144,35</b>
Spese di annunci pubblicitari	€ -	€ -			
Spese su depositi bancari e postali	€ 2.800,00	€ 2.700,00	Contributo c/capitale ( fotovoltaico)	€ -	€ -
Spese generali diverse	€ -	€ -	<b>PLUSVALENZE</b>	<b>€ 212.095,45</b>	<b>€ 41.773,99</b>
<b>SPESE GESTIONE IMMOBILI :</b>	<b>€ 83.028,10</b>	<b>€ 86.687,70</b>			
Manutenzione da riaddebitare	€ -	€ -	<b>QUOTE A CREDITO G.S.</b>	<b>€ 184.000,00</b>	<b>€ 189.000,00</b>
Spese bollettazione canoni	€ 45.728,10	€ 47.387,70	Contr. quota capitale mutui a carico G.S.	€ 155.000,00	€ 160.000,00
Spese condominiali fondi	€ 17.000,00	€ 19.000,00	Contr. quota interessi mutui a carico G.S.	€ 9.000,00	€ 14.000,00
Spese procedimenti legali e consulenze	€ 20.000,00	€ 20.000,00	Estinzione diritto prelazione	€ 20.000,00	€ 15.000,00
Spese catastali	€ 300,00	€ 300,00			
<b>SPESE SETTORE TECNICO :</b>	<b>€ 328.948,70</b>	<b>€ 142.724,11</b>	<b>INTERESSI ATTIVI</b>	<b>€ 48.632,68</b>	<b>€ 52.218,12</b>
Incarichi professionali	€ 233.632,70	€ 86.588,11	interessi attivi su c/c	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Altre spese tecniche	€ 84.816,00	€ 34.636,00	interessi attivi diversi	€ 18.632,68	€ 27.218,12
Pubblicizzazione gare appalto	€ 5.500,00	€ 16.500,00	interessi rate amm.to L.560/513	€ 15.000,00	€ 10.000,00
Spese procedimenti legali	€ 5.000,00	€ 5.000,00			
<b>RIMANENZE INIZIALI :</b>	<b>€ 2.585.120,45</b>	<b>€ 2.432.700,43</b>	<b>Sopravv. attive</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Rim. Lavori in corso	€ 2.578.901,84	€ 2.426.481,82	Quota contributo regionale ed. in affitto	€ -	€ -
Rim. Prodotti di consumo	€ 6.218,61	€ 6.218,61	Sopravv. Diverse	€ -	€ -
<b>Costi di costruzione immobili</b>	<b>€ 325.000,00</b>	<b>€ -</b>	Rimborsi assicurativi da imprese costruttrici	€ -	€ -
<b>Minusvalenze Patrimoniali</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>RIMANENZE FINALI</b>	<b>€ 2.432.700,43</b>	<b>€ 2.043.574,47</b>
<b>IMPOSTE E TASSE :</b>	<b>€ 406.124,51</b>	<b>€ 417.339,63</b>	Rimanenze finali lavori in corso	€ 2.426.481,82	€ 2.037.355,86
Imposta di bollo	€ 2.700,00	€ 2.000,00	Rimanenze finali prodotti consumo	€ 6.218,61	€ 6.218,61
Imposta di registro	€ 12.000,00	€ 12.000,00	<b>INCREMENTI PATRIMONIALI IMMOB.</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Imposte sul reddito (Irap e Ires, differite)	€ 303.224,51	€ 318.139,63			
IMU	€ 80.000,00	€ 77.000,00	<b>IMPORTI ADDEBITATI AI COMUNI</b>	<b>€ 1.890.900,00</b>	<b>€ 1.890.900,00</b>
Altre imposte	€ 8.200,00	€ 8.200,00	Ricavi per addebito lav.man. Comuni	€ 1.300.000,00	€ 1.300.000,00
<b>AMMORTAMENTI :</b>	<b>€ 271.154,69</b>	<b>€ 326.664,82</b>	Ricavi per addebito lav.costr. Comuni	€ 500.000,00	€ 500.000,00
Ammortamento mobili	€ 21.564,70	€ 17.949,95	Assicurazione immobili	€ 90.900,00	€ 90.900,00
Ammortamento immobili residenz. E non residen.	€ 223.287,45	€ 284.102,48	Rimborsi assicurativi dei comuni	€ -	€ -
Ammortamenti immateriali	€ 26.302,54	€ 24.612,39			
<b>INTERESSI :</b>	<b>€ 204.642,62</b>	<b>€ 200.517,18</b>	<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€ 8.607.065,46</b>	<b>€ 8.057.282,18</b>
Interessi su mutui Cassa DD.PP.	€ 9.000,00	€ 14.000,00			
Interessi passivi su mutuo ipotecario	€ 185.642,62	€ 180.517,18	<b>Perdita d'esercizio</b>		
Interessi di preammortamento	€ -	€ -			
interessi rate amm.L560/513	€ 10.000,00	€ 6.000,00	<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 8.607.065,46</b>	<b>€ 8.057.282,18</b>
<b>Sopravvenienze passive per imposte eserc. Preced.</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			
<b>Sopravvenienze passive</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			
<b>Estinzione diritto di prelazione</b>	<b>€ 20.000,00</b>	<b>€ 15.000,00</b>			
<b>IMPORTI DA ADDEBITARE AI COMUNI</b>	<b>€ 1.890.900,00</b>	<b>€ 1.890.900,00</b>			
Costi manutenzione Comuni	€ 1.300.000,00	€ 1.300.000,00			
Costi costruzione Comuni	€ 500.000,00	€ 500.000,00			
Assicurazione immobili	€ 90.900,00	€ 90.900,00			
<b>ACCANTONAMENTO FONDI</b>	<b>€ 291.835,77</b>	<b>€ 265.056,43</b>			
acc.to fondo rischi su crediti	€ 66.349,59	€ 39.570,25			
acc.to al fondo rischi	€ 225.486,18	€ 225.486,18			
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€ 8.501.087,86</b>	<b>€ 7.824.530,74</b>			
<b>UTILE DI ESERCIZIO</b>	<b>€ 105.977,60</b>	<b>€ 232.751,44</b>			
<b>Totale a pareggio</b>	<b>€ 8.607.065,46</b>	<b>€ 8.057.282,18</b>			