

Dati anagrafici	
denominazione	E.R.P. MASSA CARRARA SPA
sede	54033 CARRARA (MS) VIA ROMA, 29
capitale sociale	3.000.000,00
capitale sociale interamente versato	si
codice CCIAA	MS
partita IVA	01095200455
codice fiscale	01095200455
numero REA	112653
forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
settore di attività prevalente (ATECO)	AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINI E GESTIONE DI BENI IMMOBILI PER CONTO TERZI (683200)
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2020	31/12/2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	27.659	50.168
7) altre	1.048.867	1.212.465
Totale immobilizzazioni immateriali	1.076.526	1.262.633
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	7.252.365	7.645.350
2) impianti e macchinario	3.519	44.385
4) altri beni	39.425	52.234
Totale immobilizzazioni materiali	7.295.309	7.741.969
Totale immobilizzazioni (B)	8.371.835	9.004.602
C) Attivo circolante		

I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	5.644	2.000
3) lavori in corso su ordinazione	7.799.523	7.529.100
4) prodotti finiti e merci	1.045.612	1.045.612
Totale rimanenze	8.850.779	8.576.712
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.333.171	13.094.054
esigibili oltre l'esercizio successivo	801.420	1.391.720
Totale crediti verso clienti	14.134.591	14.485.774
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	53.690	25.695
Totale crediti tributari	53.690	25.695
5-ter) imposte anticipate	319.805	330.684
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	652.473	695.144
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.000	48.000
Totale crediti verso altri	700.473	743.144
Totale crediti	15.208.559	15.585.297
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.206.040	1.659.355
3) danaro e valori in cassa	1.750	759
Totale disponibilità liquide	1.207.790	1.660.114
Totale attivo circolante (C)	25.267.128	25.822.123
D) Ratei e risconti	118.244	178.402
Totale attivo	33.757.207	35.005.127
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.000.000	3.000.000
III - Riserve di rivalutazione	3.315.297	3.315.297
IV - Riserva legale	58.674	57.916
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	727.677	713.295
Varie altre riserve	2	3

Totale altre riserve	727.679	713.298
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	26.980	15.138
Totale patrimonio netto	7.128.630	7.101.649
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	163.568	163.568
4) altri	9.289.275	8.943.575
Totale fondi per rischi ed oneri	9.452.843	9.107.143
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	614.250	635.534
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	943.288	1.025.306
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.367.732	2.532.113
Totale debiti verso banche	3.311.020	3.557.419
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.883.415	5.557.697
esigibili oltre l'esercizio successivo	289.568	106.420
Totale debiti verso altri finanziatori	5.172.983	5.664.117
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	246.760	246.760
Totale acconti	246.760	246.760
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.222.241	1.764.683
Totale debiti verso fornitori	1.222.241	1.764.683
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	37.896	70.838
Totale debiti tributari	37.896	70.838
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.894	88.190
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	90.894	88.190
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.375.881	5.579.992
esigibili oltre l'esercizio successivo	949.399	951.276
Totale altri debiti	6.325.280	6.531.268
Totale debiti	16.407.074	17.923.275

E) Ratei e risconti	154.410	237.526
Totale passivo	33.757.207	35.005.127

Varie altre riserve	31/12/2020
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2

	31/12/2020	31/12/2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.277.066	6.220.145
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	270.423	(13.650)
5) altri ricavi e proventi		
altri	484.898	1.002.589
Totale altri ricavi e proventi	484.898	1.002.589
Totale valore della produzione	7.032.387	7.209.084
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.223.384	1.006.496
7) per servizi	2.085.286	2.203.389
8) per godimento di beni di terzi	15.219	13.835
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.590.186	1.626.871
b) oneri sociali	451.724	466.012
c) trattamento di fine rapporto	123.405	126.596
e) altri costi	55.512	48.976
Totale costi per il personale	2.220.827	2.268.455
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	223.275	253.748
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	66.268	89.618
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	400.000	560.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	689.543	903.366
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(3.644)	(920)
12) accantonamenti per rischi	136.343	25.343
13) altri accantonamenti	141.677	138.327

14) oneri diversi di gestione	359.187	441.768
Totale costi della produzione	6.867.822	7.000.059
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	164.565	209.025
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	41.093	45.090
Totale proventi diversi dai precedenti	41.093	45.090
Totale altri proventi finanziari	41.093	45.090
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	76.659	81.479
Totale interessi e altri oneri finanziari	76.659	81.479
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(35.566)	(36.389)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	128.999	172.636
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	91.140	157.498
imposte differite e anticipate	10.879	
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	102.019	157.498
21) Utile (perdita) dell'esercizio	26.980	15.138

	31/12/2020	31/12/2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	26.980	15.138
Imposte sul reddito	102.019	157.498
Interessi passivi/(attivi)	35.566	36.389
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	164.565	209.025
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.888.211	1.411.064
Ammortamenti delle immobilizzazioni	289.543	343.366
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(320.393)	(308.571)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.857.361	1.445.859

2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.021.926	1.654.884
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(274.067)	12.730
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	351.183	1.054.585
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(542.442)	216.894
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	60.158	(28.305)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(83.116)	(98.861)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(198.041)	(268.341)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(686.325)	888.702
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.335.601	2.543.586
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(35.566)	(36.389)
(Imposte sul reddito pagate)	(114.649)	(252.976)
(Utilizzo dei fondi)	(1.563.795)	(2.177.014)
Totale altre rettifiche	(1.714.010)	(2.406.379)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(378.409)	137.207
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	351.909	(12.577)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	313.850	(267.404)
Disinvestimenti	(2.142)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	663.617	(279.981)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(82.018)	280.366
(Rimborso finanziamenti)	(655.515)	(1.054.207)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(737.528)	(773.841)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(452.323)	(916.615)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.659.355	2.575.548
Danaro e valori in cassa	759	1.180

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.660.114	2.576.728
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.206.040	1.659.355
Danaro e valori in cassa	1.750	759
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.207.790	1.660.114

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 26.980.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 106, comma 3 del Decreto Legge 18/2020 e successive modifiche ci si è avvalsi del maggior termine per l'approvazione del Bilancio.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica dove opera in forza di un Contratto di Servizio in regime di concessione in house stipulato con tutti i comuni della provincia di Massa Carrara, e rinnovato nel corso dell'esercizio 2013 con futura scadenza nel 2050.

Le risultanze del bilancio dell'esercizio riflettono quindi la natura e lo scopo di E.R.P. Massa Carrara S.p.a. che, dal dicembre 2004, per conto e nell'interesse dei Comuni del LODE di Massa Carrara, è affidataria della gestione degli alloggi di loro proprietà destinati al servizio di Edilizia Residenziale Pubblica. Nello svolgimento delle proprie funzioni E.R.P. Massa Carrara S.p. A. eroga un servizio di interesse generale, ponendosi come soggetto unitario nei confronti dell'utenza anche nel lato attivo dei contratti di locazione relativi al patrimonio immobiliare affidato. Ad E.R.P. Massa Carrara S.p. A. sono inoltre attribuite le funzioni inerenti le manutenzioni ordinarie, straordinarie, le nuove realizzazioni e il recupero di alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni Soci.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Le prospettive economiche mondiali per il 2020 sono state gravemente compromesse dalla rapida diffusione dell'infezione da SARS Covid-19 ufficialmente riconosciuta quale «pandemia», in considerazione dei livelli di diffusività e gravità raggiunti, in data 11 marzo 2020 dall'Organizzazione mondiale della sanità.

L'intero sistema economico globale è di conseguenza stato compromesso dalle prolungate misure restrittive necessarie ad arginare l'emergenza epidemiologica quali ad esempio l'interruzione di buona parte delle attività produttive, le limitazioni nel commercio e nella mobilità delle persone.

Il Consiglio di Amministrazione di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha deliberato alcune misure a favore degli utenti in difficoltà a causa della pandemia Covid 19 quali:

- bloccare l'applicazione di penali e interessi ex art. 30 c. 1 L. 2/2019 per i mancati o ritardati pagamenti dei bollettini relativi ai canoni e oneri accessori dei mesi di marzo, aprile, maggio, giugno, ottobre, novembre e dicembre 2020;

- concedere lo slittamento dei piani di rientro per morosità in corso per le mensilità non pagate a causa della crisi, con sospensione delle rate relative ai mesi di marzo, aprile, maggio, giugno, ottobre, novembre e dicembre 2020 compreso (su istanza documentata di parte con autocertificazione dello stato di disagio economico dovuto all'attuale emergenza sanitaria); le rate "sospese" verranno messe in coda al piano di rientro stipulato con l'utente;

-procedere con la revisione del canone (su istanza documentata di parte con autocertificazione dello stato di disagio economico dovuto all'attuale emergenza sanitaria) prevista dall'art. 28 c.6 LRT 2/2019 per le motivazioni elencate dall'art.14 c.3 con la possibilità di applicare la revisione a far data dalla presentazione dell'istanza accoglibile;

Per i fondi commerciali, sempre su istanza documentata di parte, applicare una riduzione del 50% dei canoni relativi ai mesi di marzo, aprile, ottobre, novembre e dicembre 2020.

Con il D. L. 34/2020 convertito con modificazioni con la legge LEGGE 17/07/2020 N. 77 si è presentata l'importante opportunità relativa al "superbonus 110%" per lavori di efficientamento energetico ed antisismico.

Nel corso dell'anno 2020 ERP Massa Carrara S.p.a ha prontamente effettuato degli studi di fattibilità sull'intero patrimonio gestito al fine di individuare i potenziali fabbricati ed i relativi lavori che possono essere ammessi all'anzidetto beneficio. A seguito di tale attività sono stati individuati circa 110 fabbricati che potranno usufruire di interventi di efficientamento energetico e di miglioramento delle condizioni antisismiche.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.ce art. 2423-bis C.c)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione,

presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Cambiamenti di principi contabili

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, la Società non ha proceduto a cambiamenti dei principi contabili.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del {33 }%.

Le migliorie su beni di terzi, rappresentate dalle manutenzioni straordinarie partecipate ovvero manutenzioni straordinarie effettuate dalla società sui beni di proprietà dei Comuni soci non rientranti nelle programmazioni del LODE, nel rispetto del principio di prudenza, non vengono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto di servizio (che si ricorda scadrà nell'anno 2050) ma secondo una valutazione ritenuta prudente e ragionevole in 10 anni.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Mobili e Arredi	12%
Impianti e macchinari	9%
Automezzi	25%
Altri beni	20%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

La società, che non ha mai sospeso nell'arco dell'anno appena trascorso la sua attività, non si è avvalsa della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2020 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla legge 126/2020).

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio tenendo conto del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

I beni di consumo costituiti esclusivamente da materiale di cancelleria sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il:

- costo specifico.

Per prodotti finiti, come previsto dal Principio Contabile OIC n.13, nelle rimanenze di magazzino sono stati iscritti i beni merce destinati alla vendita, che sono valutate:

- al metodo del costo di produzione.

I lavori in corso su ordinazione sono iscritti in base al:

- criterio della percentuale di completamento o dello stato di avanzamento: i costi, i ricavi e il margine di commessa vengono riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività produttiva.
Per l'applicazione di tale criterio si adotta:
 - il metodo del costo sostenuto;

Tale metodo è stato adottato trattandosi di lavori in corso su ordinazione di durata ultrannuale (ossia con un contratto di esecuzione che investe un periodo superiore a dodici mesi) e sussistendo i requisiti previsti dal principio contabile nazionale OIC 23.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato ed effettivamente presente in azienda verso i dipendenti, al netto delle quote conferite ai fondi di previdenza complementare su indicazione esplicita del dipendente, in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), si è attivata per adottare un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Nota integrativa, attivo**Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.076.526	1.262.633	(186.107)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	43.768	344.261	4.270.609	4.658.638
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.768	294.093	3.058.144	3.396.005
Svalutazioni				
Valore di bilancio		50.168	1.212.465	1.262.633
Variazioni nell'esercizio				

Incrementi per acquisizioni		9.385	27.784	37.169
Riclassifiche (del valore di bilancio)				
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)				
Ammortamento dell'esercizio		31.894	191.382	223.276
Totale variazioni		(22.509)	(163.598)	(186.107)
Valore di fine esercizio				
Costo	43.768	353.646	4.298.392	4.695.806
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.768	325.987	3.249.525	3.575.512
Svalutazioni				
Valore di bilancio		27.659	1.048.867	1.076.526

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Costi di impianto e ampliamento

La voce "Costi di impianto e ampliamento" originariamente iscritte (anno 2004) con il consenso del collegio sindacale e relative ai costi di "costituzione della società" e "Arrotondamento da perizia" risultano completamente ammortizzate.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 la società non ha richiesto l'erogazione di contributi in conto capitale

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.295.309	7.741.969	(446.660)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	7.645.350	454.069	728.763	8.828.182
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		409.684	676.529	1.086.213
Valore di bilancio	7.645.350	44.385	52.234	7.741.969
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	(392.985)		12.592	(380.393)
Riclassifiche (del valore di bilancio)				
Ammortamento dell'esercizio		(40.866)	(25.401)	66.267
Altre variazioni				
Totale variazioni	(392.985)	(40.866)	(12.809)	(446.660)
Valore di fine esercizio				
Costo	7.252.365	454.070	737.661	8.444.096
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		450.551	698.236	1.148.787
Valore di bilancio	7.252.365	3.519	39.425	7.295.309

La riduzione del valore contabile dei fabbricati è dovuta alla contabilizzazione della vendita di n. 5 alloggi di proprietà di E.R.P. Massa Carrara S.p.a., siti in Aulla fraz. Albiano, al Comune di Aulla al fine di aumentare il patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisto da parte del Comune di Aulla è stato finanziato con fondi destinati a tale scopo dalla Regione Toscana, gli stessi alloggi sono stati successivamente conferiti ad E.R.P. Massa Carrara in gestione.

Attivo circolante**Rimanenze**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
8.850.779	8.576.712	274.067

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	2.000	3.644	5.644
Lavori in corso su ordinazione	7.529.100	270.423	7.799.523
Prodotti finiti e merci	1.045.612		1.045.612
Totale rimanenze	8.576.712	274.067	8.850.779

Le materie prime sussidiarie e di consumo sono costituite da rimanenze di cancelleria.

I lavori in corso su ordinazione sono rappresentati:

- dalle manutenzioni straordinarie, opere di risanamento conservativo sugli immobili di proprietà dei Comuni Soci e gestiti da ERP Ms Spa, finanziate da fondi regionali;
- da nuove costruzioni, finanziate da fondi regionali, di immobili di proprietà dei Comuni Soci la cui gestione verrà affidata ad ERP Ms Spa;

Tra i prodotti finiti e merci sono iscritti gli immobili di civile abitazione di proprietà di E.R.P. Massa Carrara S.P.A, siti in Aulla località Albiano e Villafranca località Tinale destinati alla vendita.

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
15.208.559	15.585.297	(376.738)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	14.485.774	(351.183)	14.134.591	13.333.171	801.420
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	25.695	27.995	53.690	53.690	

Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	330.684	(10.879)	319.805		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	743.144	(42.671)	700.473	652.473	48.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	15.585.297	(376.738)	15.208.559	14.039.334	849.420

Si precisa che tra i crediti verso utenti e clienti al 31/12/2020 risultano in essere n. 436 piani di rientro del debito per un capitale complessivo di € 1.258.536 di cui 558.314 con scadenza al 31/12/2021, la parte residua è stata iscritta tra i crediti scadenti oltre l'esercizio successivo.

Si conferma che per le posizioni creditizie nei confronti di terzi soggetti, anche istituzionali, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad appositi stanziamenti per far fronte al rischio di minor realizzo degli stessi.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2020 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/utenti e condomini	15.333.457
Crediti per fatture da emettere	1.513.832
Crediti v/cessionari di alloggi e mutuatari	101.197
Crediti v/enti mutuatari per somme da erogare	182.360
Crediti vari vs. Comuni	919.415
Crediti vs. Amministr. di Condominiali	757.204

I crediti verso altri, al 31/12/2020, pari a Euro 700.473 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali vari	5.127
Crediti v/enti territoriali	48.000
Crediti verso Ministero per lavori Giubileo	164.552
Crediti per Lavori Urban II	255.718

Crediti v/ Ninive	30.574
Altri crediti e anticipazioni	226.502

Le imposte anticipate per Euro 319.805 sono relative a differenze temporanee deducibili accantonate in anni precedenti a seguito dell'accantonamento a fondo rischi su crediti.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	14.134.591
Totale	14.134.591

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	53.690	319.805	700.473	15.208.559
Totale	53.690	319.805	700.473	15.208.559

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione crediti	Totale
Saldo al 31/12/2019	4.503.069	4.503.069
Utilizzo nell'esercizio	90.659	90.659
Accantonamento esercizio	400.000	400.000
Saldo al 31/12/2020	4.812.410	4.812.410

Per quanto concerne i crediti verso gli utenti (inquilini) di ERP derivanti dal mancato versamento da parte degli assegnatari/occupanti senza titolo di canoni e/o di corrispettivi per servizi condominiali, determinati dalla mancata emissione di atti di competenza da parte dei Comuni, si precisa che, come più volte discusso e comunicato ai Comuni Soci, la nostra società per gli anzidetti importi, si ritiene garantita dalla circostanza di poterli richiedere al Comune che ha omesso l'atto, qualora le azioni di recupero poste in essere da E.R.P. Massa Carrara S.p.a. risultassero vane o

impossibili da attuare.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.207.790	1.660.114	(452.324)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.659.355	(453.315)	1.206.040
Denaro e altri valori in cassa	759	991	1.750
Totale disponibilità liquide	1.660.114	(452.324)	1.207.790

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
118.244	178.402	(60.158)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	1.514	176.888	178.402
Variazione nell'esercizio	(1.514)	(58.644)	(60.158)
Valore di fine esercizio		118.244	118.244

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Imposta di registro su contratti di locazione	39.955
Quote automanutenzione	59.051
Altri ammontare non rilevante	19.238
	118.244

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.111.503	7.101.646	9.857

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente Altre destinazioni	Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	3.000.000				3.000.000
Riserve di rivalutazione	3.315.297				3.315.297
Riserva legale	57.916	758			58.674
Riserva straordinaria	713.295	14.381			727.677
Varie altre riserve	3	(1)			2
Totale altre riserve	713.298	14.380			727.679
Utile (perdita) dell'esercizio	15.138		11.842		26.980
Totale patrimonio netto	7.101.649	15.138	11.842		7.128.630

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Totale	2

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	3.000.000	B
Riserve di rivalutazione	3.315.297	A,B
Riserva legale	58.674	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	727.677	A,B,C,D
Varie altre riserve	2	
Totale altre riserve	727.679	
Totale	7.101.650	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	A,B,C,D
Totale	2	

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva da Rivalutazione e Straordinaria	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	3.000.000	56.892	4.009.138	20.477	7.086.507
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni			3	15.138	15.141
Altre variazioni					
incrementi		1.024	19.453		20.477
riclassifiche				(20.477)	(20.477)
Risultato dell'esercizio precedente				15.138	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	3.000.000	57.916	4.028.594	15.138	7.101.648
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni				(15.138)	(15.138)
Altre variazioni					
incrementi		758	14.382		15.140
Risultato dell'esercizio corrente				26.980	26.980
Alla chiusura dell'esercizio corrente	3.000.000	58.674	4.042.976	26.980	7.128.630

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva di rivalutazione	1.082.714
Riserva da conferimento ex Ater	2.232.583
Riserve straordinarie	727.679
	4.042.976

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
9.452.843	9.107.143	345.700

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	163.568	8.943.575	9.107.143
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio		1.825.665	1.825.665
Utilizzo nell'esercizio		1.479.965	1.479.965
Totale variazioni		345.700	345.700
Valore di fine esercizio	163.568	9.289.275	9.452.843

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2020, pari a Euro 9.289.275, risulta così composta: (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

- Fondo rischi ex Ater € 606.548
- F.do acc. Soc. art. 31 L.R. 2/2019 € 191.249
- F.do acc.to cause pendenti € 281.896
- F.do versam. Non richiesti Ex Ater € 75.772
- Fondi investimenti programmati € 8.035.900
- Fondo contribuito a sostegno della locazione – bando sfratti € 97.910

Si sottolinea che i "Fondi per investimenti programmati" sono costituiti dalle somme relative agli interventi finanziati, impegnate con i fondi Regionali e già incassati da E.R.P. Massa Carrara S.p.a., che verranno utilizzate di volta in volta per stornare i crediti scaturenti dalle relative fatture che saranno emesse nei confronti dei Comuni beneficiari di tali interventi.

Fondo contribuito a sostegno della locazione – bando sfratti è movimentato dai contributi erogati dalla Regione Toscana in favore di inquilini di edilizia "privata" soggetti a procedure di sfratto che in presenza di particolari condizioni possono accedere alla misura di sostegno, su istanza presentata e verificata dal Comune competente per territorio. Nel caso di accoglimento favorevole da parte del Comune, ERP MS Spa provvede al liquidare il relativo contributo.

Il fondo acc. Soc. art. 31 L.R. 2/2019, espressamente previsto dalla legge regionale 2/2019 viene utilizzato, come per legge, per far fronte agli oneri condominiali di utenti in particolari situazioni di disagio socio economico, il relativo accantonamento è stato contabilizzato nel conto economico per € 141.677.

Nel Fondo accantonamento cause pendenti vengono effettuati accantonamenti specifici relativi a contenziosi in essere che vedono coinvolti ERP MS Spa, per l'anno 2020 è stato effettuato un accantonamento specifico pari ad € 136.343.

Di seguito si riporta dettaglio:

Fondo Investimenti Programmati	8.035.900
F.do inv. Prog. L.R. 960	2.197
F.do inv. Prog. Caina	3.032.356
F.do inv. Prog. 469/2014	1.099.186
F.do inv. Prog. Recupero Alloggi	490.348
F.do investim. Emergenza Abitativa	493.388
F.do L. 80/2014	236.251
F.do Alloggi Mattatoio	1.022.372
F.do 4 alloggi Comune Licciana	408.000
F.do 4 Alloggi Virgoletta	544.000
F.do Costruz. Poggi	300.000

Si precisa altresì che, alla data 31/12/2020, risultano depositati sul conto di contabilità speciale 2734 intestato alla R. Toscana ERP L. 560-93 Lode MS € 7.882.164.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
614.250	635.534	(21.284)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	635.534
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	62.546
Utilizzo nell'esercizio	83.830
Totale variazioni	(21.284)
Valore di fine esercizio	614.250

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, che hanno deciso di mantenere il proprio TFR in azienda, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
16.407.074	17.923.275	(1.516.201)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	3.557.419	(246.399)	3.311.020	943.288	2.367.732
Debiti verso altri finanziatori	5.664.117	(491.134)	5.172.983	4.883.415	289.568
Acconti	246.760		246.760	246.760	
Debiti verso fornitori	1.764.683	(542.442)	1.222.241	1.222.241	
Debiti tributari	70.838	(32.942)	37.896	37.896	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	88.190	2.704	90.894	90.894	
Altri debiti	6.531.268	(205.988)	6.325.280	5.375.881	949.399
Totale debiti	17.923.275	(1.516.201)	16.407.074	12.800.375	3.606.699

I debiti più rilevanti al 31/12/2020 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti v/Regione Toscana c/ vinc. Vendite maturati	1.144.045
Debiti v/Regione Toscana c/vinc. Ex l. 560/93 da maturare	289.568
Debiti v/Regione Toscana per diritto di prelazione	1.870.553
Debiti v/Regione Toscana per acc.to f/do sociale 0,50%	1.376.100

Debiti v/Regione Toscana per acc.to f/do sociale 1,00%	614.468
Debiti verso Comuni	3.913.875
Debiti v/condomini	671.094
Debiti per depositi cauzionali	949.400

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari a Euro 3.311.020, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Debiti verso fornitori
Italia	3.311.020	5.419.744	1.222.241
Totale	3.311.020	5.419.744	1.222.241

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	37.896	90.894	6.325.280	16.407.074
Totale	37.896	90.894	6.325.280	16.407.074

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.420.594	2.420.594	890.426	3.311.020
Debiti verso altri finanziatori			5.419.744	5.419.744
Debiti verso fornitori			1.222.241	1.222.241
Debiti tributari			37.896	37.896
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			90.894	90.894
Altri debiti			6.325.280	6.325.280

Totale debiti	2.420.594	2.420.594	13.986.481	16.407.074
---------------	-----------	-----------	------------	------------

I debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.), si riferiscono ai mutui stipulati per la costruzione dei fabbricati siti in Aulla fraz. Albiano Magra e Villafranca fraz. Tinale.

Il mutuo acceso con Banca Carige è assistito da garanzia reale – iscrizione ipotecaria - ma su beni in gestione ad ERP MS SPA e di proprietà del Comune di Montignoso.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
154.410	237.526	(83.116)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	222.215	14.883	237.526
Variazione nell'esercizio	(82.688)	682	(83.116)
Valore di fine esercizio	139.527	15.565	154.410

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Ratei passivi dipendenti	139.527
Rimborsi imposta di registro	14.883
	154.410

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
7.032.387	7.209.084	(176.697)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	6.277.066	6.220.145	56.921
Variazioni lavori in corso su ordinazione	270.423	(13.650)	284.073
Altri ricavi e proventi	484.898	1.002.589	(517.691)
Totale	7.032.387	7.209.084	(176.697)

La variazione dei ricavi delle vendite e prestazioni dipende principalmente dalle rifatturazioni ai Comuni Soci dei lavori sui cantieri finanziati nonché sulle maturazioni delle "Spese Tecniche" (relative a progettazione, direzione lavoro e collaudi) a favore di ERP MS Spa.

La variazione degli altri ricavi e proventi discende principalmente, dal minor utilizzo di fondi rischi accantonati in anni precedenti e dall'applicazione delle penali sul ritardato pagamento così come previsto dalla nuova normativa L.R.T. n. 2/2019 art.30 c. 1.

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione degli Altri ricavi e proventi:

Descrizione	Importo
Esazione	42.073
Rimborsi utenti	100.634
Indennità di Mora ex art. 30 L. 2/2019	254.015
Storno Fondi anni precedenti	17.337
Certificati Bianchi	8.049
Rendicont. Sindacati Inquilini	1.589
Risarcimenti assicurativi	1.058
Rimborso spese legali/ mediazioni	4.463
Ricavi per servizi utenza	5.264
Recupero spese gare appalto	10.023
Varie	9.155
Sopravv. attive	31.238

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Interventi di ristrutturazione per conto terzi (Comuni)	800.762
Direzione Lavori	61.236
Canoni di Locazione	5.297.726
Compensi Amministr. condomini	117.342

Totale	6.277.066
--------	-----------

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.277.066
Totale	6.277.066

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
6.867.822	7.000.059	(132.237)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.223.384	1.006.496	216.888
Servizi	2.085.286	2.203.389	(118.103)
Godimento di beni di terzi	15.219	13.835	1.384
Salari e stipendi	1.590.186	1.626.871	(36.685)
Oneri sociali	451.724	466.012	(14.288)
Trattamento di fine rapporto	123.405	126.596	(3.191)
Altri costi del personale	55.512	48.976	6.536
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	223.275	253.748	(30.473)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	66.268	89.618	(23.350)
Svalutazioni crediti attivo circolante	400.000	560.000	(160.000)
Variazione rimanenze materie prime	(3.644)	(920)	(2.724)
Accantonamento per rischi	136.343	25.343	111.000
Altri accantonamenti	141.677	138.327	3.350

Oneri diversi di gestione	359.187	441.768	(82.581)
Totale	6.867.822	7.000.059	(132.237)

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Nella voce costi per Materie prime, sussidiarie e merci vengono iscritti gli interventi finanziati eseguiti sugli stabili di proprietà dei Comuni della provincia, il loro andamento è strettamente legato alle voci di ricavo Interventi di ristrutturazione e alle Variazioni dei lavori in corso su ordinazione.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi, quota 109 maturata nell'anno.

Durante l'esercizio si è fatto ricorso a:

- utilizzo concordato ferie massive e banca ore;
- turnazione dei dipendenti;
- attivazione smart working.

al fine di limitare la presenza massiva dei dipendenti presso la sede aziendale per contrastare la diffusione dell'infezione da SARS Covid-19.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

E' stato effettuato un accantonamento a fondo rischi su crediti pari ad € 400.000.

Accantonamento per rischi

Sono stati effettuati accantonamenti specifici al fondo rischi cause pendenti per € 136.343

Altri accantonamenti

Si è proceduto ad effettuare gli accantonamenti previsti dall'art. 31 c. 2 L.R.T. 02/2019 pari al 3% degli incassi da canoni di locazione su immobili gestiti di € 141.677.

Oneri diversi di gestione

La società non ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

(35.566)	(36.389)	823
----------	----------	-----

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	41.093	45.090	(3.997)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(76.659)	(81.479)	4.820
Totale	(35.566)	(36.389)	823

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	67.7608
Altri interessi passivi	8.951
Totale	76.659

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	19.414	19.414
Interessi medio credito	48.294	48.294
Altri interessi passivi	8.951	8.951
Totale	76.659	76.659

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	6.113	6.113
Altri proventi	34.980	34.980

Totale	41.093	41.093
---------------	---------------	---------------

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
102.019	157.498	(55.479)

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	91.140	157.498	(66.358)
IRES	65.448	105.604	(40.156)
IRAP	25.692	51.894	(26.202)
Imposte differite (anticipate)	10.879		10.879
IRES	10.879		10.879
Totale	102.019	157.498	(55.479)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	128.999	
Onere fiscale teorico (%)	12	15.480
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Acc.to fondo rischi su crediti	400.000	
Acc.to fondo cause legali	136.343	
Totale	536.343	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		

Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi		
Rendita catastale immobili non locati	23.842	
Spese di manutenzione immobili di proprietà	6.520	
Spese di telefonia	11.997	
Costi Auto	10.998	
Altri costi indeducibili	48.803	
Imu	27.430	
Utilizzo fondi rischi	(168.009)	
Deduzione Forf/Analitica Ira	(5.563)	
Totale	(43.982)	
Imponibile fiscale	621.360	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		74.563
Detrazioni Fiscali ristrutturazioni	-9.115	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		65.448

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.101.734	
Costi non rilevanti ai fini IRAP	45.442	
Compenso Cda	49.762	
Imu	27.430	
Perdite su crediti	48.531	
utilizzo fondi rischi	(168.009)	
Cuneo fiscale	(2.208.395)	
Contributi assicurativi	(8.119)	
Imponibile Irap	888.376	
IRAP corrente per l'esercizio	4,82%	42.820

In ossequio all'art. 24 del D.L. 24/2020 (Decreto rilancio) e successive circolari esplicative dell'Agenzia delle Entrate (25/E 2020 e 27/E 2020), nella contabilizzazione del saldo Irap 2020 si è proceduto a scomputare l'importo del primo acconto figurativo pari al 40% dell'importo complessivamente dovuto a titolo Irap per il periodo d'imposta 2020. Pertanto l'importo dovuto e quindi contabilizzato, al netto dell'acconto figurativo ammonta ad € 25.692.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 163.568. Il Fondo imposte differite è stato iscritto nell'anno 2008 a seguito della rivalutazione degli immobili siti in Aulla Piazza Parri e Via Turati, non ha subito incrementi nel corso degli anni, ma solo decrementi per l'adeguamento dell'aliquota Ires passata dal 24 al 12% e per la svalutazione operata sugli anzidetti immobili nell'anno 2016.

Le imposte anticipate sono state rilevate in anni precedenti quando esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Nell'anno in esame a seguito dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti per € 90.659 si è proceduto all'utilizzo del credito per imposte anticipate pari ad € 10.879.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2020	31/12/2019
Dirigenti	1	1
Quadri	6	6
Impiegati	39	39
Totale	46	46

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello Federcasa.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	1	6	39	46

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	49.762	35.912

Compensi al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	7.600

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	300.000	10
Totale	300.000	

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	300.000	300.000	10	10
Totale	300.000	300.000		

Alla data di chiusura del bilancio i titoli in circolazione sono i seguenti:
n. 300.000 azioni ordinarie.

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla società	Numero
Azioni ordinarie	300.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel mese di maggio 2021, nell'ottica di usufruire dell'opportunità offerta dal DL 34/2020 e smi (superbonus 110%) la vostra società ha provveduto a pubblicare un Avviso pubblico per proposte di iniziativa privata (partenariato pubblico privato) finalizzate all'efficientamento energetico ed al consolidamento ai fini sismici del patrimonio immobiliare di E.R.P., mediante benefici fiscali di cui al D. L. 34/2020 convertito con modificazioni con la legge 17/07/2020 N. 77 (SUPERBONUS 110%).

In data 26 febbraio 2021 è stato depositato atto di citazione da parte di ATI N.M. S.r.l. e Lumar Impianti S.r.l., impresa aggiudicataria dell'esecuzione del "Programma di Riqualificazione Urbana (PRU), Area ex Mattatoio Comunale, sito nel Comune di Massa in via Galvani, Località Zecca", per rescissione in danno dell'anzidetto contratto di appalto per un importo complessivo di € 1.563.352.

Nel mese di maggio 2021 ERP Massa Carrara Spa ha presentato opposizione contenente domanda riconvenzionale per ottenere risarcimento del danno patito a seguito di rescissione in danno formulata dalla nostra società con delibera n. 60 del 27/11/2020. L'importo della nostra domanda riconvenzionale ammonta ad € 720.481.

Informazioni ex art. 1, comma 125-bis, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni, contributi, finanziamenti pari a € 616.858:

Data Erogazione	Ente Erogante	Descrizione	Importo
06/03/2020	Comune di Villafranca	Contributo a seguito del bando di riqualificazione di distretti energetici abitativi, decreto 6257/07.	96.408,56

16/03/2020	Regione Toscana	L. 80/2014 – art. 4 comma 1 – Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	17.398,04
17/03/2020	Regione Toscana	L.R. 77/1998 e D.C.R 78/2019 – interventi di ripristino funzionale e manutenzione straordinaria di alloggi di E.R.P.	221.158
08/07/2020	Regione Toscana	L. 80/2014 – art. 4 comma 1 – Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	187.616,96
18/09/2020	Regione Toscana	L. 80/2014 – art. 4 comma 1 – Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	83.876,86
01/12/2020	ARTI Agenzia Regionale Toscana per l'impiego	Contributi a valere sul fondo regionale per l'occupazione dei disabili al lordo delle ritenute subite (Liq. L68 MS LU)	10.400,00

Ai sensi dell'art. 1, comma 125-bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala altresì che sono stati ricevuti "vantaggi economici" pari a € 1.090.915 (valore dichiarato dalla P.A. che ha attribuito il bene):

Ente Erogante	Descrizione	Importo
Comune di Carrara	SEDE E.R.P. MASSA CARRARA S.PA, Via Roma n. 30 Foglio 42 map. 362 sub. 38, 40, 41, 43, 44, 45	1.090.915

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2020	Euro	26.980
5% a riserva legale	Euro	1.349
a riserva straordinaria	Euro	25.631

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; potrebbero, pertanto, essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione

Luca Panfietti

Carrara 29 maggio 2021