

## ERP MASSA CARRARA SPA

Bilancio di esercizio al 31/12/2022

Dati anagrafici	
Denominazione	ERP MASSA CARRARA SPA
Sede	VIA ROMA 30 MASSA CARRARA 54033 CARRARA (MS)
Capitale sociale	3.000.000
Capitale sociale interamente versato	si
Codice CCIAA	MS
Partita IVA	01095200455
Codice fiscale	01095200455
Numero REA	112653
Forma giuridica	Societa' Per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi (68.32.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	0

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Stato patrimoniale</b>		

<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.845	14.125
6) immobilizzazioni in corso e acconti	144.772	
7) altre	748.057	877.418
Totale immobilizzazioni immateriali	902.674	891.543
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	7.252.365	7.252.365
3) attrezzature industriali e commerciali	1.213	1.447
4) altri beni	72.887	72.517
Totale immobilizzazioni materiali	7.326.465	7.326.329
Totale immobilizzazioni (B)	8.229.139	8.217.872
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	5.651	4.170
3) lavori in corso su ordinazione	7.237.823	8.016.396
4) prodotti finiti e merci	1.045.612	1.045.612
Totale rimanenze	8.289.086	9.066.178
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.622.558	13.886.049
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.152.764	935.696
Totale crediti verso clienti	15.775.322	14.821.745
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.500	81.641
Totale crediti tributari	55.500	81.641
5-ter) imposte anticipate	277.981	316.268
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.726.707	700.718
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.000	48.000
Totale crediti verso altri	1.774.707	748.718
Totale crediti	17.883.510	15.968.372
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	2.451.734	941.439
3) danaro e valori in cassa	2.951	2.630
Totale disponibilità liquide	2.454.685	944.069
Totale attivo circolante (C)	28.627.281	25.978.619
D) Ratei e risconti	207.152	153.570
Totale attivo	37.063.572	34.350.061
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	3.000.000	3.000.000
III - Riserve di rivalutazione	3.315.297	3.315.297

IV - Riserva legale	60.673	60.023
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	765.664	753.308
Varie altre riserve	1	
Totale altre riserve	765.665	753.308
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.815	13.006
Totale patrimonio netto	7.149.450	7.141.634
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	163.568	163.568
4) altri	11.288.863	9.416.468
Totale fondi per rischi ed oneri	11.452.431	9.580.036
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	744.111	640.798
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.009.032	1.004.443
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.946.646	2.202.572
Totale debiti verso banche	2.955.678	3.207.015
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.910.606	4.932.531
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.895.292	433.125
Totale debiti verso altri finanziatori	5.805.898	5.365.656
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	143.728	130.336
Totale acconti	143.728	130.336
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.149.302	1.511.074
Totale debiti verso fornitori	1.149.302	1.511.074
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	78.831	63.732
Totale debiti tributari	78.831	63.732
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	114.045	90.961
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	114.045	90.961
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.332.678	5.466.073
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.017.298	949.291
Totale altri debiti	7.349.976	6.415.364
Totale debiti	17.597.458	16.784.138
E) Ratei e risconti	120.122	203.455
Totale passivo	37.063.572	34.350.061

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.036.793	6.182.745
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(778.573)	216.872
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	3.159	1.411
altri	1.071.245	1.127.519
Totale altri ricavi e proventi	1.074.404	1.128.930
Totale valore della produzione	7.332.624	7.528.547
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	854.465	1.490.344
7) per servizi	2.580.109	2.170.722
8) per godimento di beni di terzi	3.277	4.467
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	1.865.285	1.773.869
b) oneri sociali	494.443	483.987
c) trattamento di fine rapporto	187.006	141.978
e) altri costi	5.894	7.439
Totale costi per il personale	2.552.628	2.407.273
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	218.281	215.778
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.541	26.256
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	182.421	150.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	423.243	392.034
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.481)	1.474
12) accantonamenti per rischi	50.000	21.500
13) altri accantonamenti	133.938	143.638
14) oneri diversi di gestione	592.070	804.066
Totale costi della produzione	7.188.249	7.435.518
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	144.375	93.029
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	20.628	24.398
Totale proventi diversi dai precedenti	20.628	24.398
Totale altri proventi finanziari	20.628	24.398
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	55.754	45.655
Totale interessi e altri oneri finanziari	55.754	45.655
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(35.126)	(21.257)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	109.249	71.772
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	63.147	55.229
imposte differite e anticipate	38.287	3.537
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e	101.434	58.766

anticipate		
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.815	13.006

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.815	13.006
Imposte sul reddito	101.434	58.766
Interessi passivi/(attivi)	35.126	21.257
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	144.375	93.029
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	3.970.590	1.877.514
Ammortamenti delle immobilizzazioni	240.822	242.034
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	4.211.412	2.119.548
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.355.787	2.212.577
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	777.092	(215.399)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(953.577)	(687.154)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(361.772)	288.833
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(53.582)	(35.326)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(83.333)	49.045
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	19.620	(15.162)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(655.552)	(615.163)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.700.235	1.597.414
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(35.126)	(21.257)
(Imposte sul reddito pagate)	(96.428)	(116.700)
(Utilizzo dei fondi)	(1.994.882)	(1.723.773)
Totale altre rettifiche	(2.126.436)	(1.861.730)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.573.799	(264.316)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(22.677)	(57.275)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(229.412)	(52.621)
Disinvestimenti		21.826
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(252.089)	(88.070)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	4.589	61.155

Accensione finanziamenti	440.242	192.673
(Rimborso finanziamenti)	(255.926)	(165.160)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	1	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	188.906	88.666
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.510.616	(263.720)
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	941.439	1.206.040
Danaro e valori in cassa	2.630	1.750
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	944.069	1.207.790
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	2.451.734	941.439
Danaro e valori in cassa	2.951	2.630
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.454.685	944.069

### Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2022

#### 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 7.815.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del Bilancio. Le ragioni che hanno giustificato tale dilazione sono costituite dalla necessità di acquisire i SAL dei cantieri, soprattutto per la valutazione e riparto di quelli relativi agli investimenti finanziati.

#### 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 servizi, in regime di concessione in house, stipulato con tutti i 17 Comuni della provincia di Massa Carrara, e rinnovato nel corso del 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:

Nel corso dell'anno 2022 la nostra società ha ricevuto la prima trache, pari a circa il 15%, delle somme previste dalla DGRT 1133/2021 per gli interventi relativi al Piano Nazionale Complementare del PNRR, sono pertanto iniziate le fasi di progettazione legate ai su mezionati interventi.

Le attività di selezione degli operatori economici disponibili mediante procedura di partenariato pubblico privato per la progettazione e l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico e sismico da finanziarsi mediante il beneficio del superbonus 110%, iniziate già nel maggio 2021, sono proseguite nel corso del 2022 ma sono state fortemente influenzate dalle continue modifiche ed aggiornamenti normativi susseguites, che in qualche caso hanno portato anche alla rinuncia da parte di alcuni operatori precedentemente interessati.

Nel Maggio 2022 sono iniziati i lavori di riqualificazione uarbana dell'area EX Mattatoi in Massa che prevedono la nuova costruzione di n. 20 alloggi in edilizia "sovvenzionata" e n. 10 alloggi in edilizia "convenzionata".

In data 31/05/2022 è stato instaurato un procedimento di mediazione congiunta, presso l'organismo di conciliazione della C.C.I.A. di Massa Carrara, tra la nostra società e il Comune di Carrara per la definizione della pratica "Mulino Forti" che per anni è stata ampiamente discussa.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 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 bilancio in commento 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.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

### **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 sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto 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.

## **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 20%. 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.

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

#### *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:

<b>Tipo Bene</b>	<b>% Ammortamento</b>
Mobili e Arredi	15%
Impianti e macchinari	15%
Autoverrure	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.

Anche per le immobilizzazioni materiali, la società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

## **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 siano 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 costituiti dai beni merce destinati alla vendita, che sono valutati:

- 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 verso i dipendenti 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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

## **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), adotta 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.

Si da atto che alla data di redazione del presente Bilancio di esercizio non risultano superati nessuno dei segnali di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario e individuati dall'art. 3 D. lgs 14/2019. Infatti, l'organo amministrativo comunica che non sussistono Debiti per retribuzioni scaduti da almeno 30 giorni, debiti verso fornitori scaduti da almeno 90 giorni, esposizioni nei confronti delle banche che siano scadute da più di 60 giorni e non vi sono esposizioni nei confronti di creditori qualificati (Agenzia delle Entrate, Inps e Inail).

### Nota integrativa, attivo

#### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	<b>Costi di impianto e di ampliamento</b>	<b>Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere</b>	<b>Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti</b>	<b>Altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>

		dell'ingegno			
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	43.768	345.380		4.337.453	4.726.601
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.768	331.255		3.460.035	3.835.058
Valore di bilancio		14.125		877.418	891.543
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni		1	144.772	84.639	229.412
Ammortamento dell'esercizio		4.281		214.000	218.281
Totale variazioni		(4.280)	144.772	(129.361)	11.131
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	43.768	345.380	144.772	4.422.092	4.956.012
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.768	335.535		3.674.035	4.053.338
Valore di bilancio		9.845	144.772	748.057	902.674

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

### 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.

### Costi di sviluppo

Non risultano iscritti tra le immobilizzazioni immateriali costi di sviluppo.

**Immobilizzazioni Immateriali in corso e acconti**

Sono state iscritte le anticipazioni pagate, ai sensi dell'art.35 c.18 del Codice degli Appalti , alle ditte aggiudicatrici della gara d'appalto per l'intervento di riqualificazione Urbana nell'area ex Mattatoio. Tali importi sono relativi alla costruzione di n. 10 alloggi in edilizia convenzionata che, come da Atto di convenzione del 24 giugno 2011 sottoscritto tra il Comune di Massa e la vostra società, pur rimando in proprietà dell'azidetto Comune verranno affidati in gestione ad ERP Massa Carrara S.p.a. per un periodo di almeno 25 anni per la locazione in "edilizia convenzionata".

**Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
7.326.465	7.326.329	136

**Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	7.252.365	454.070	1.564	777.859	8.485.858
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		454.070	117	705.342	1.159.529
Valore di bilancio	7.252.365		1.447	72.517	7.326.329
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni			1	22.676	22.677
Ammortamento dell'esercizio			235	22.306	22.541
Totale variazioni			(234)	370	136
<b>Valore di fine</b>					

<b>esercizio</b>					
Costo	7.252.365	454.070	1.565	800.536	8.508.536
Ammortamenti (Fondo ammortamento)		454.070	352	727.649	1.182.071
Valore di bilancio	7.252.365		1.213	72.887	7.326.465

La società ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020), come modificato dalla L. 25/2022, di conversione del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4, che ha esteso tale facoltà agli esercizi in corso al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione. }

### Attivo circolante

#### Rimanenze

<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Variazioni</b>
8.289.086	9.066.178	(777.092)

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

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Materie prime, sussidiarie e di consumo	4.170	1.481	5.651
Lavori in corso su ordinazione	8.016.396	(778.573)	7.237.823
Prodotti finiti e merci	1.045.612		1.045.612
Totale rimanenze	9.066.178	(777.092)	8.289.086

#### Crediti iscritti nell'attivo circolante

## 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	14.821.745	953.577	15.775.322	13.622.558	2.152.764
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	81.641	(26.141)	55.500	55.500	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	316.268	(38.287)	277.981		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	748.718	1.025.989	1.774.707	1.726.707	48.000
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>15.968.372</b>	<b>1.915.138</b>	<b>17.883.510</b>	<b>15.404.765</b>	<b>2.200.764</b>

I crediti sono valutati al valore di presunto realizzo.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2022 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v. utenti e clienti	14.011.716
Crediti per fatture da Emettere	1.763.606

Tra i crediti verso clienti con scadenza entro l'esercizio sono iscritti i crediti verso cessionari alloggi per rate effettivamente bollettate e scadute, pari a euro 186.127 (da riversare alla Regione Toscana solo successivamente al loro incasso - rientro) esprimono l'ammontare non incassato, per capitale delle rate scadute nell'esercizio 2022 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati di seguito descritti.

Tra i crediti verso clienti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono contabilizzati per un importo complessivo di € 1.709.166 questi crediti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione di pari importo nei debiti a lungo termine, in quanto si riferiscono all'importo ancora dovuto da acquirenti di alloggi di

proprietà dei Comuni, con cessione rateale, ai sensi delle Leggi Regionali 560/93 e 5/2014, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società.

Negli esercizi precedenti tali somme sono andate in compensazione diretta nell'esposizione del bilancio di esercizio.

Su tali crediti non si è operato alcun accantonamento al fondo svalutazione crediti in quanto come già espresso costituiscono una mera partita di giro che non influisce sui dati di bilancio né sul risultato di esercizio.

I crediti verso altri, al 31/12/2022, pari a Euro 1.774.707 sono così costituiti:

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Crediti v. enti territoriali	48.000
Anticipi su cantieri finanziati	659.518
Crediti Urban II	255.718
Crediti V/ Ministero per lavori Giubileo	164.552
Crediti mutuo Montignoso	213.894
Crediti v/ cassa dp	182.360
Altri crediti	250.665

Le imposte anticipate per Euro 277.981 sono relative a differenze temporanee deducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

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:

<b>Descrizione</b>	<b>F.do svalutazione crediti</b>
Saldo al 31/12/2021	4.932.936
Utilizzo nell'esercizio	352.830
Accantonamento dell'esercizio	182.421
Saldo al 31/12/2022	4.762.527

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. Nel corso dell'esercizio sono iniziate le relative interlocuzioni con i Comuni per la definizione di talune posizioni per le quali la Vostra società ha esperito o si trova nell'impossibilità di esperire in modo fruttuoso (a causa di assenza di redditi o altre attività aggredibili) le attività previste dal contratto di servizio.



**Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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	15.775.322
<b>Totale</b>	<b>15.775.322</b>

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	55.500	277.981	1.774.707	17.883.510
<b>Totale</b>	<b>55.500</b>	<b>277.981</b>	<b>1.774.707</b>	<b>17.883.510</b>

**Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.454.685	944.069	1.510.616

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	941.439	1.510.295	2.451.734
Denaro e altri valori in cassa	2.630	321	2.951
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>944.069</b>	<b>1.510.616</b>	<b>2.454.685</b>

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
207.152	153.570	53.582

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	153.570	153.570
Variazione nell'esercizio	53.582	53.582
Valore di fine esercizio	207.152	207.152

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

Descrizione	Importo
Imposta di registro	29.719
Assicuraz. globale fabbricati	81.351
Altre assicurazioni	13.149
Contributo automanutenzione	77.094
Altri di ammontare non apprezzabile	5.839
	<b>207.152</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

## Patrimonio netto

## Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni				Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	3.000.000							3.000.000
Riserve di rivalutazione	3.315.297							3.315.297
Riserva legale	60.023		650					60.673
Riserva straordinaria	753.308		12.356					765.664
Varie altre riserve			1					1
Totale altre riserve	753.308		12.357					765.665
Utile (perdita) dell'esercizio	13.006		(13.006)				7.815	7.815
Totale patrimonio netto	7.141.634		1				7.815	7.149.450

Il saldo attivo della rivalutazione effettuata nell'anno 2008 sugli immobili di proprietà della società siti in Aulla (Piazza Parri e Via Turati) è stato accantonato in apposita riserva denominata "Riserva di rivalutazione Immobili" ed ammonta ad € 1.082.714

## 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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.000.000	capitale	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserve di rivalutazione	3.315.297	riserve di capitale	A,B	0	0	0
Riserva legale	60.673	riserva di utili	A,B	0	0	0
Riserve statutarie	0	0	A,B,C,D	0	0	0
<b>Altre riserve</b>						
Riserva straordinaria	765.664	riserva di utili	A,B,C,D	765.664	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0	A,B,C,D	0	0	0

Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Varie altre riserve	1	0	0	0	0	0
Totale altre riserve	765.665	0	0	765.664	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Utili portati a nuovo	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	A,B,C,D	0	0	0
Totale	7.141.635			765.664	0	0
Quota non distribuibile				0		
Residua quota distribuibile				765.664		

### Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.452.431	9.580.036	1.872.395

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	163.568	9.416.468	9.580.036
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Accantonamento nell'esercizio		3.845.890	3.845.890
Utilizzo nell'esercizio		1.973.495	1.973.495

Totale variazioni		1.872.395	1.872.395
Valore di fine esercizio	163.568	11.288.863	11.452.431

Il Fondo imposte differite pari ad € 163.568, è stato iscritto nell'anno 2008 a seguito della rivalutazione degli immobili siti in Aulla Piazza Parri e Via Turati.

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

<b>Altri Fondi</b>	<b>31/12/2022</b>
Fondo Rischi ex Ater	606.548
F.do Sociale ex art. 34 L.R. 2/2019	135.182
F.do contributi a sostegno della locazione - bando sfratti	74.648
F.do rischi cause legali	160.491
F.do rischi versam.non richiesti	6.704
Fondi investimenti programmati	10.305.289

Si precisa che il fondo contributo 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. 34 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 € 133.938.

Nel Fondo accantonamento cause pendenti vengono effettuati accantonamenti specifici relativi a contenziosi in essere che vedono coinvolti ERP MS Spa, per l'anno 2022 è stato effettuato un'accantonamento specifico pari ad € 50.000.

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 vengono utilizzate di volta in volta per stornare i crediti scaturenti dalle relative fatture che saranno emesse nei confronti dei Comuni beneficiari di tali interventi.

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
744.111	640.798	103.313

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
Valore di inizio esercizio	640.798
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	124.700
Utilizzo nell'esercizio	21.387
Totale variazioni	103.313
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>744.111</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti 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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

## Debiti

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>Quota scadente entro l'esercizio</b>	<b>Quota scadente oltre l'esercizio</b>	<b>Di cui di durata residua superiore a 5 anni</b>
Debiti verso banche	3.207.015	(251.337)	2.955.678	1.009.032	1.946.646	798.393
Debiti verso altri finanziatori	5.365.656	440.242	5.805.898	3.910.606	1.895.292	
Acconti	130.336	13.392	143.728	143.728		
Debiti verso fornitori	1.511.074	(361.772)	1.149.302	1.149.302		

Debiti tributari	63.732	15.099	78.831	78.831		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	90.961	23.084	114.045	114.045		
Altri debiti	6.415.364	934.612	7.349.976	6.332.678	1.017.298	
<b>Totale debiti</b>	<b>16.784.138</b>	<b>813.320</b>	<b>17.597.458</b>	<b>12.738.222</b>	<b>4.859.236</b>	<b>798.393</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2022 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Depositi cauzionali utenti e clienti	970.847
Debiti v/condomini	326.991
Debiti v/ comuni per canone di concessione	3.656.717
Debiti per f/do regione Toscana 1%	614.468
Debiti V. Regione Toscana 0,50%	1.376.100
Debiti v/ Regione Toscana	2.995.960

I debiti v/altri finanziatori con scadenza oltre l'esercizio successivo di € 1.895.292 si riferiscono per l'importo di € 1.709.166 alle rate di ammortamento ancora da emettere, questi debiti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione di pari importo nei crediti verso clienti con scadenza oltre l'esercizio, in quanto si riferiscono all'importo ancora dovuto da acquirenti di alloggi di proprietà dei Comuni, con cessione rateale, ai sensi delle Leggi Regionali 560/93 e 5/2014, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società.

Negli esercizi precedenti tali somme sono andate in compensazione diretta nell'esposizione del bilancio di esercizio.

Il residuo importo di euro 186.127 (da riversare alla Regione Toscana solo successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale delle rate scadute nell'esercizio 2022 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati sopra descritti e sono iscritti tra i crediti verso clienti con scadenza entro l'esercizio.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022, pari a Euro 2.995.687, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

I debiti sono iscritti al valore nominale.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Di seguito l'esposizione degli importi lordi di debiti e crediti compensati in forza di norme di legge in vigore:

<b>Debito Ires</b>	<b>33.016</b>
Erario c/ acc.ti ires	-15.388
Erario c/ritenute subite	-2.341



Altri crediti tributari (detrazioni per ristrutturazioni edilizie)	-12.240
Erario c/ires a credito	-3.047
Totale c/ debito ired	0

<b>Debito Irap</b>	42.551
Regione c/acc.ti irap	-37.215
Regioni c/irap a credito	-5.336
Totale c/ debito irap	0

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 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	Acconti	Debiti verso fornitori
Italia	2.955.678	5.805.898	143.728	1.149.302
<b>Totale</b>	2.955.678	5.805.898	143.728	1.149.302

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	78.831	114.045	7.349.976	17.597.458
<b>Totale</b>	78.831	114.045	7.349.976	17.597.458

### 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	Debiti assistiti da pegni	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.203.064			2.203.064	752.614	2.955.678
Debiti verso altri finanziatori					5.805.898	5.805.898
Acconti					143.728	143.728
Debiti verso fornitori					1.149.302	1.149.302
Debiti tributari					78.831	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					114.045	114.045
Altri debiti					7.349.976	7.349.976
<b>Totale debiti</b>	<b>2.203.064</b>			<b>2.203.064</b>	<b>15.394.394</b>	<b>17.597.458</b>

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
120.122	203.455	(83.333)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e
--	---------------	------------------	----------------

			<b>risconti passivi</b>
Valore di inizio esercizio	203.340	115	203.455
Variazione nell'esercizio	(95.532)	12.200	(83.333)
Valore di fine esercizio	107.808	12.315	120.122

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

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Rateo ferie	67.649
Oneri condominiali	39.713
Altri di ammontare non apprezzabile	12.760
	<b>120.122</b>

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

La variazione rispetto al precedente anno dall'imputazione del debito della società verso i dipendenti per ferie maturate e non godute tra i debiti verso il personale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>Variazioni</b>
7.332.624	7.528.547	(195.923)

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi vendite e prestazioni	7.036.793	6.182.745	854.048
Variazioni lavori in corso su ordinazione	(778.573)	216.872	(995.445)
Altri ricavi e proventi	1.074.404	1.128.930	(54.526)
<b>Totale</b>	<b>7.332.624</b>	<b>7.528.547</b>	<b>(195.923)</b>

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

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

<b>Categoria di attività</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
Prestazioni di servizi	522.277
Fitti attivi	4.989.470
Altre	1.525.046
<b>Totale</b>	<b>7.036.793</b>

**Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**

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

<b>Area geografica</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
Italia	7.036.793
<b>Totale</b>	<b>7.036.793</b>

**Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
7.188.249	7.435.518	(247.269)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	854.465	1.490.344	(635.879)
Servizi	2.580.109	2.170.722	409.387
Godimento di beni di terzi	3.277	4.467	(1.190)
Salari e stipendi	1.865.285	1.773.869	91.416
Oneri sociali	494.443	483.987	10.456
Trattamento di fine rapporto	187.006	141.978	45.028
Altri costi del personale	5.894	7.439	(1.545)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	218.281	215.778	2.503
Ammortamento immobilizzazioni materiali	22.541	26.256	(3.715)
Svalutazioni crediti attivo circolante	182.421	150.000	32.421
Variazione rimanenze materie prime	(1.481)	1.474	(2.955)
Accantonamento per rischi	50.000	21.500	28.500
Altri accantonamenti	133.938	143.638	(9.700)
Oneri diversi di gestione	592.070	804.066	(211.996)
<b>Totale</b>	<b>7.188.249</b>	<b>7.435.518</b>	<b>(247.269)</b>

### 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.

### 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 € 182.421.

### Accantonamento per rischi

Sono stati effettuati accantonamenti specifici al fondo rischi cause pendenti per € 50.000

### Altri accantonamenti

Ai sensi dall'art. 31 c. 2 L.R.T. 02/2019 si è proceduto ad effettuare l'accantonamento previsto pari al 3% degli incassi da canoni di locazione su immobili gestiti pari ad € 133.938.

### Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(35.126)	(21.257)	(13.869)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	20.628	24.398	(3.770)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(55.754)	(45.655)	(10.099)
<b>Totale</b>	<b>(35.126)</b>	<b>(21.257)</b>	<b>(13.869)</b>

### 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	55.523
Altri	232
<b>Totale</b>	<b>55.754</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	5.062	5.062
Altri proventi	15.567	15.567
Arrotondamento	(1)	(1)
<b>Totale</b>	<b>20.628</b>	<b>20.628</b>

**Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali****Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
101.434	58.766	42.668

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	63.147	55.229	7.918
IRES	20.596		20.596
IRAP	42.551		42.551
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	38.287	3.537	34.750
IRES	38.287		38.287
<b>Totale</b>	<b>101.434</b>	<b>58.766</b>	<b>42.668</b>

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 {da inserire ove rilevante}:

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	109.249	
Onere fiscale teorico (%)	12	13.110
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>		
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>		
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>		
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>		
Riprese fiscali in aumento	329.070	
Riprese fiscali in diminuzione	(163.187)	
<b>Totale</b>	165.883	
Imponibile fiscale	275.132	
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio</b>		33.016
Detrazioni ristrutturazioni edilizie	(12.420)	
<b>Imposta netta</b>		20.596

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.063.362	
Variazioni in aumento	90.535	
Variazioni in diminuzione	(107.721)	
Cuneo fiscale	(2.163.379)	
<b>Totale</b>	<b>882.797</b>	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	42.551
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>		
Imponibile Irap	882.797	



**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.

<b>Organico</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	1	1	
Quadri	5	6	(1)
Impiegati	44	46	(2)
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>53</b>	<b>(3)</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa.

	<b>Dirigenti</b>	<b>Quadri</b>	<b>Impiegati</b>	<b>Totale Dipendenti</b>
Numero medio	1	5	44	50

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

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	48.000	36.390

**Compensi al revisore legale o società di revisione**

(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 :

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali	7.764
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	7.764

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

Si è chiusa nel mese di marzo del presente anno 2023, con un accordo transattivo, la vertenza instaurata nel 2018 tra la vostra società ed il fallimento Asfalt. La società Asfalt era la ditta aggiudicatrice dei lavori di nuova costruzione di n. 34 alloggi in Carrara Via Torano, fallita prima della conclusione delle opere necessarie all'assegnazione degli alloggi. Erp MS Spa a seguito del fallimento ha dovuto sostenere spese relative alla conclusione del cantiere nei tempi previsti dal programma di intervento Regionale pena la decadenza dai finanziamenti stanziati. La chiusura della controversia permetterà alla vostra società di chiudere il programma di Intervento con Rendiconto finale dei lavori alla Regione e saldo da parte della stessa del finanziamento, anche a copertura delle spese per la conclusione dei lavori anticipati.

Relativamente al procedimento di mediazione congiunta instaurato con il Comune di Carrara in data 11/01/2023 è avvenuto il deposito, da parte della Consulete nominata in sede di mediazione Geom. Tiziana Marrazzo, della relazione di stima del congruo canone di locazione per l'immobile denominato "Ex Mulino Forti".

**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 altresì che sono stati ricevuti "vantaggi economici" pari a € 1.090.915 (valore dell'immobile dichiarato dalla P.A. che ha attribuito il bene), come sotto specificate:

<b>Ente Erogante</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Comune di Carrara	SEDE E.R.P. MS S.p.a. Via Roma, 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:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2022</b>	<b>Euro</b>	<b>7.815</b>
5% a riserva legale	Euro	391
a riserva straordinaria	Euro	7.424

Il presidente del consiglio di amministrazione ringrazia per la fiducia accordata e Vi invita ad approvare il presente bilancio così come presentato.

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; pertanto potrebbero 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

### **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Luca Panfietti ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, 30/05/2023