

**ERP MASSA CARRARA SPA****Bilancio di esercizio al 31/12/2024**

<b>Dati anagrafici</b>	
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
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2024	31/12/2023
<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	3.438	5.871
6) immobilizzazioni in corso e acconti	591.978	252.383
7) altre	738.286	625.477
Totale immobilizzazioni immateriali	1.333.702	883.731
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	7.322.176	7.295.649
2) impianti e macchinario	7.604	
3) attrezzature industriali e commerciali	24.816	1.101
4) altri beni	70.178	60.289
Totale immobilizzazioni materiali	7.424.774	7.357.039
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>2) crediti</b>		
<b>d-bis) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo		6.390
Totale crediti verso altri		6.390
Totale crediti		6.390
Totale immobilizzazioni finanziarie		6.390
Totale immobilizzazioni (B)	8.758.476	8.247.160
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	7.195	5.527
3) lavori in corso su ordinazione	8.865.599	5.360.903
4) prodotti finiti e merci	764.614	764.614
Totale rimanenze	9.637.408	6.131.044
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.743.731	13.678.243
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.394.727	1.577.285
Totale crediti verso clienti	15.138.458	15.255.528
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	82.278	49.119
Totale crediti tributari	82.278	49.119
5-ter) imposte anticipate	172.194	218.196
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.357.355	3.344.393
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.000	48.000
Totale crediti verso altri	2.405.355	3.392.393
Totale crediti	17.798.285	18.915.236
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	3.436.382	1.042.471
3) danaro e valori in cassa	3.835	2.103
Totale disponibilità liquide	3.440.217	1.044.574
Totale attivo circolante (C)	30.875.910	26.090.854

D) Ratei e risconti	223.095	228.260
<b>Totale attivo</b>	<b>39.857.481</b>	<b>34.566.274</b>
<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	61.735	61.065
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	785.811	773.088
Varie altre riserve	1	3
<b>Totale altre riserve</b>	<b>785.812</b>	<b>773.091</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.326	13.393
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.166.170</b>	<b>7.162.846</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	163.568	163.568
4) altri	14.695.717	9.749.831
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>14.859.285</b>	<b>9.913.399</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	866.673	807.794
<b>D) Debiti</b>		
<b>4) debiti verso banche</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	572.001	762.514
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.427.828	1.679.675
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>1.999.829</b>	<b>2.442.189</b>
<b>5) debiti verso altri finanziatori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.034.246	3.714.535
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.688.447	1.861.414
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>5.722.693</b>	<b>5.575.949</b>
<b>6) acconti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	139.828	137.284
<b>Totale acconti</b>	<b>139.828</b>	<b>137.284</b>
<b>7) debiti verso fornitori</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.971.973	1.282.719
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>1.971.973</b>	<b>1.282.719</b>
<b>12) debiti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	164.822	98.034
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>164.822</b>	<b>98.034</b>
<b>13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	142.880	87.028
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>142.880</b>	<b>87.028</b>
<b>14) altri debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.518.888	5.925.852
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.040.401	1.043.434
<b>Totale altri debiti</b>	<b>6.559.289</b>	<b>6.969.286</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>16.701.314</b>	<b>16.592.489</b>
E) Ratei e risconti	264.039	89.746
<b>Totale passivo</b>	<b>39.857.481</b>	<b>34.566.274</b>

<b>Varie altre riserve</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	3

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.327.991	9.709.397
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	3.504.696	(1.876.920)
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	9.500	38.315
altri	1.269.797	1.818.639
Totale altri ricavi e proventi	1.279.297	1.856.954
Totale valore della produzione	13.111.984	9.689.431
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	6.158.958	2.749.991
7) per servizi	2.623.028	2.783.886
8) per godimento di beni di terzi	3.369	1.309
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	2.088.207	1.913.389
b) oneri sociali	579.307	509.683
c) trattamento di fine rapporto	139.192	129.315
e) altri costi	17.713	7.527
Totale costi per il personale	2.824.419	2.559.914
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	217.155	191.047
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	30.267	23.711
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	46.339	80.679
Totale ammortamenti e svalutazioni	293.761	295.437
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.668)	281.122
12) accantonamenti per rischi	31.000	30.000
13) altri accantonamenti	143.735	141.515
14) oneri diversi di gestione	945.666	742.305
Totale costi della produzione	13.022.268	9.585.479
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	89.716	103.952
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	92.597	108.837
Totale proventi diversi dai precedenti	92.597	108.837
Totale altri proventi finanziari	92.597	108.837
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	100.951	106.675
Totale interessi e altri oneri finanziari	100.951	106.675
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(8.354)	2.162
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	81.362	106.114
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	32.034	32.936
imposte differite e anticipate	46.002	59.785
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	78.036	92.721
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.326	13.393

	31/12/2024	31/12/2023
--	------------	------------

<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.326	13.393
Imposte sul reddito	78.036	92.721
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	8.354	(2.162)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		(6.656)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	89.716	97.296
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	84.825	3.555.857
Ammortamenti delle immobilizzazioni	247.422	214.758
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	6.390	(6.390)
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	338.637	3.764.225
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	428.353	3.861.521
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.506.364)	2.158.042
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	117.070	519.794
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	689.254	133.417
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	5.165	(21.108)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	174.293	(30.376)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	657.554	(2.000.138)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.863.028)	759.631
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.434.675)	4.621.152
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(8.354)	2.162
(Imposte sul reddito pagate)	(20.522)	(39.051)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	4.919.940	(5.031.206)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	4.891.064	(5.068.095)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.456.389	(446.943)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(98.002)	(109.001)
Disinvestimenti		61.372
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(667.126)	(172.104)
Disinvestimenti		
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(765.128)	(219.733)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		

<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(190.513)	(246.518)
Accensione finanziamenti	146.744	
(Rimborso finanziamenti)	(251.847)	(496.920)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(2)	3
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(295.618)	(743.435)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.395.643	(1.410.111)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.042.471	
Assegni		
Danaro e valori in cassa	2.103	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.044.574	
Di cui non liberamente utilizzabili		
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	3.436.382	1.042.471
Assegni		
Danaro e valori in cassa	3.835	2.103
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.440.217	1.044.574
Di cui non liberamente utilizzabili		

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024

### 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 3.326.

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 noto, 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**

Nel corso dell'esercizio appena trascorso, con delibere Giunta R.T. rispettivamente n. 13 del 08 gennaio 2024 e n. 1.418 del 25 novembre 2024 sono stati approvati nuovi Piani Operativi di Reinvestimento (POR) per interventi su immobili di edilizia residenziale pubblica della provincia di Massa Carrara per un importo complessivo di € 5.804.673.

Nel corso dell'anno 2024 la società, con il supporto legale, ha intrapreso un'attività di valutazione di possibili azioni legali nei confronti di quegli operatori economici che avevano effettuato e presentato proposte di intervento per lavori che avrebbero dovuto godere del Superbonus art. 119 dl. 34/2020 e s.m.i. Tali proposte approvate da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. sono state poi ritirate cagionando alla società oltre che il sostenimento di costi propedeutici all'effettuazione degli interventi anche la perdita dell'utilizzo del beneficio del su menzionato Superbonus relativamente ai fabbricati di proprietà interamente pubblica. Per n. 2 interventi di ristrutturazione, che dovevano originariamente godere dell'agevolazione del Superbonus 110%, si è trovata una soluzione alternativa coprendo il costo degli stessi per il 65% mediante le nuove agevolazioni del "Superbonus" e per la restante parte inserendoli nel POR D.G.R.T. n. 1.418/2024. Su n. 7 fabbricati "misti", cioè di proprietà pubblica e privata, sono stati effettuati lavori con l'utilizzo dell'agevolazione del Superbonus 110% art. 119 dl. 34/2020 e s.m.i.

In data 13 maggio 2024 la Vostra società ha ottenuto la certificazione ISO 27001 relativa al Sistema di Gestione della Sicurezza delle Informazioni (SGSI).

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo 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, e 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.

### *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%
Autovetture	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.

Il valore residuo delle immobilizzazioni deve essere adeguato periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida, e qualora il valore residuo risulti pari o superiore al valore netto contabile, lo stesso non deve essere modificato.

### **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. 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/costruzione.

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.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo		5.871	252.383	625.477	883.731
Valore di bilancio		5.871	252.383	625.477	883.731
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni		366	339.595	327.165	667.126
Ammortamento dell'esercizio		2.799		214.356	217.155
Totale variazioni		(2.433)	339.595	112.809	449.971
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	43.768	306.746	591.978	4.813.750	5.756.242
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.768	303.308		4.075.464	4.422.540
Valore di bilancio		3.438	591.978	738.286	1.333.702

### 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 in corso e acconti

Sono state iscritte le anticipazioni pagate, ai sensi dell'art.35 c.18 del Codice degli Appalti, e i costi per gli stati di avanzamento eseguiti 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 rimanendo in proprietà dell'anzidetto 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".

### Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre immobilizzazioni immateriali vengono altresì contabilizzati gli oneri condominiali per lavori di straordinaria manutenzione non previsti in specifici programmi approvati dal Lode di Massa Carrara che nel 2024 ammontavano ad € 327.165.

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
7.424.774	7.357.039	67.735

### 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	7.295.649		1.101	60.289	7.357.039
Valore di bilancio	7.295.649		1.101	60.289	7.357.039
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	26.527	8.946	25.913	36.616	98.002
Ammortamento dell'esercizio		1.342	2.198	26.727	30.267
Totale variazioni	26.527	7.604	23.715	9.889	67.735
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	7.322.176	463.015	27.611	848.019	8.660.821
Ammortamenti		455.411	2.795	777.841	1.236.047

(Fondo ammortamento)					
Valore di bilancio	7.322.176	7.604	24.816	70.178	7.424.774

Le variazioni intervenute nella voce terreni e fabbricati si riferiscono, per quanto concerne gli incrementi, all'acquisto, in data 09 aprile 2024, di n. 2 terreni nel Comune di Comano, mentre con riferimento alle diminuzioni, alla vendita di un alloggio sito nel comune di Carrara.

## Attivo circolante

### Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
9.637.408	6.131.044	3.506.364

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

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati di seguito.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	5.527	1.668	7.195
Lavori in corso su ordinazione	5.360.903	3.504.696	8.865.599
Prodotti finiti e merci	764.614		764.614
Totale rimanenze	6.131.044	3.506.364	9.637.408

Per quanto riguarda i i prodotti finiti e merci occorre rilevare che gli stessi sono composti da Immobili di proprietà di E.R.P. Massa Carrara S.p.a e siti nei Comuni di Aulla fraz. Albiano e Villafranca fraz. Tinale.

## 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	15.255.528	(117.070)	15.138.458	13.743.731	1.394.727
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	49.119	33.159	82.278	82.278	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	218.196	(46.002)	172.194		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.392.393	(987.038)	2.405.355	2.357.355	48.000
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>18.915.236</b>	<b>(1.116.951)</b>	<b>17.798.285</b>	<b>16.183.364</b>	<b>1.442.727</b>

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2024 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v/utenti e clienti	11.773.129
Fatture da emettere	1.970.602

Tra i crediti verso clienti con scadenza oltre l'esercizio successivo è contabilizzato l'importo complessivo di € 1.394.727 che rappresenta per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione di pari importo nei debiti a lungo termine, in quanto si riferisce 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.

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.

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
Saldo al 31/12/2023	4.042.657
Utilizzo nell'esercizio	925.133
Accantonamento dell'esercizio	46.339
Saldo al 31/12/2024	3.163.863

Si è proceduto a dare attuazione alla delibera dell'assemblea dei Soci di gennaio 2024 che ha previsto il ricalcolo delle penali applicate agli utenti ai sensi dell'art. 30 comma 2 L.R.T. 2/2019 effettuando una svalutazione di € 541.780.

Si rileva che l'ammontare del complessivo accantonamento per la svalutazione dei crediti Vs Utenti e Clienti incide nella misura del 21% degli stessi.

Tanto più che con riferimento ai crediti verso gli utenti (inquilini) di ERP derivanti dal mancato versamento di canoni/indennità di occupazione e/o di corrispettivi per servizi condominiali, determinati dalla mancata emissione di atti di competenza da parte dei Comuni, come più volte discusso e comunicato ai Comuni Soci, la nostra società 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 proseguite le 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.

I crediti verso altri, al 31/12/2024, pari a Euro 2.405.355 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v. enti territoriali	48.000
Anticipi su cantieri finanziati	1.013.057
Crediti Urban II	255.718
Crediti V/ministero lavori Giubileo	164.552
Crediti V/ Montignoso mutuo	176.629
Crediti V/cassa dp	182.360
Altri crediti	565.039

Le imposte anticipate per Euro 172.194 sono relative a differenze temporanee deducibili iscritte negli anni precedenti a fronte degli accantonamenti a fondo svalutazione crediti.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 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	15.138.458
<b>Totale</b>	<b>15.138.458</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	82.278	172.194	2.405.355	17.798.285
<b>Totale</b>	82.278	172.194	2.405.355	17.798.285

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.440.217	1.044.574	2.395.643

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.042.471	2.393.911	3.436.382
Denaro e altri valori in cassa	2.103	1.732	3.835
<b>Totale disponibilità liquide</b>	1.044.574	2.395.643	3.440.217

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
223.095	228.260	(5.165)

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 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		228.260	228.260
Variazione nell'esercizio	4	(5.169)	(5.165)
Valore di fine esercizio	4	223.091	223.095

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

Descrizione	Importo
Manutenz. straord. condominio	76.736
Imposta di registro	32.183
Assicurazioni	13.767
Automanutenzione	77.859
Altri	22.546
<b>Totale</b>	<b>223.095</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	61.065		670					61.735
Riserva straordinaria	773.088		12.723					785.811

Varie altre riserve	3	(2)					1
Totale altre riserve	773.091	12.721					785.812
Utile (perdita) dell'esercizio	13.393	(13.393)				3.326	3.326
Totale patrimonio netto	7.162.846	(2)				3.326	7.166.170

	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Capitale sociale	3.000.000	3.000.000
Riserva legale	61.735	61.065
Altre Riserve	4.101.109	4.088.388
Utile (perdita) dell'esercizio	3.326	13.393
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>7.166.170</b>	<b>7.162.846</b>

## 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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
			per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.000.000	B		
Riserve di rivalutazione	3.315.297	A,B		
Riserva legale	61.735	A,B		
<b>Altre riserve</b>				
Riserva straordinaria	785.811	A,B,C,D		
Varie altre riserve	1			
Totale altre riserve	785.812			
<b>Totale</b>	<b>7.162.844</b>			

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

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
14.859.285	9.913.399	4.945.886

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	163.568	9.749.831	9.913.399
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Utilizzo nell'esercizio		(4.945.886)	(4.945.886)
Totale variazioni		4.945.886	4.945.886
<b>Valore di fine esercizio</b>	163.568	14.695.717	14.859.285

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2024, pari a Euro 14.695.717, risulta così composta:

Altri Fondi	31/12/2023
Fondo Rischi ex Ater	606.548
F.do Sociale ex art. 34 L.R. 2/2019	191.352
F.do contributi a sostegno della locazione - bando sfratti	69.755
F.do rischi cause legali	44.500
F.do rischi versam.non richiesti	6.704
Fondi investimenti programmati	13.776.858

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, l'accantonamento relativo all'anno 2024 è stato contabilizzato nel conto economico per € 143.735.

Nel Fondo accantonamento cause pendenti vengono effettuati accantonamenti specifici relativi a contenziosi in essere che vedono coinvolti ERP MS Spa, per l'anno 2024 è stato effettuato un accantonamento specifico pari ad € 31.000.

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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
866.673	807.794	58.879

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	807.794
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	84.825
Utilizzo nell'esercizio	25.946
Totale variazioni	58.879
<b>Valore di fine esercizio</b>	866.673

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ed al netto della imposta sostitutiva maturata che per l'anno in corso ammonta ad € 3.112

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 che per l'anno 2024 ammontano ad € 51.231.

## Debiti

### 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	2.442.189	(442.360)	1.999.829	572.001	1.427.828
Debiti verso altri finanziatori	5.575.949	146.744	5.722.693	4.034.246	1.688.447
Acconti	137.284	2.544	139.828	139.828	
Debiti verso fornitori	1.282.719	689.254	1.971.973	1.971.973	
Debiti tributari	98.034	66.788	164.822	164.822	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	87.028	55.852	142.880	142.880	
Altri debiti	6.969.286	(409.997)	6.559.289	5.518.888	1.040.401
<b>Totale debiti</b>	<b>16.592.489</b>	<b>108.825</b>	<b>16.701.314</b>	<b>12.544.638</b>	<b>4.156.676</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2024 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Depositi Cauzionali utenti e Clienti	1.016.828
Debiti v/comuni per canoni di concessione	3.172.302
Debiti v/regione Toscana I.560	2.496.097
Debiti per diritto di prelazione	878.389
Fondo Regionale 1%	614.468
Fondo Regione Toscana	1.376.100

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2024, pari a Euro 1.999.829, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale maturato ed esigibile.

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).

Nella voce "Acconti" sono iscritte le quote associative ai sindacati degli inquilini bollettate da E.R.P. MS Spa su mandato degli stessi Sindacati. Tali importi, quando incassati, vengono riversati periodicamente, la loro contabilizzazione non influisce sul risultato economico del bilancio della società.

## Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2024 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	1.999.829	5.722.693	139.828	1.971.973
<b>Totale</b>	<b>1.999.829</b>	<b>5.722.693</b>	<b>139.828</b>	<b>1.971.973</b>

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	164.822	142.880	6.559.289	16.701.314
<b>Totale</b>	<b>164.822</b>	<b>142.880</b>	<b>6.559.289</b>	<b>16.701.314</b>

## 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	1.683.585			1.683.585	316.244	1.999.829

Debiti verso altri finanziatori					5.722.693	5.722.693
Acconti					139.828	139.828
Debiti verso fornitori					1.971.973	1.971.973
Debiti tributari					164.822	164.822
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale					142.880	142.880
Altri debiti					6.559.289	6.559.289
<b>Totale debiti</b>	1.683.585			1.683.585	15.017.729	16.701.314

I debiti 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
264.039	89.746	174.293

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	89.601	145	89.746
Variazione nell'esercizio	174.151	142	174.293
Valore di fine esercizio	263.752	287	264.039

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

Descrizione	Importo
Rateo 14.ma	79.847
Rinnovo contrattuale	159.518
Oneri Condominiali	24.387
Altri di ammontare non apprezzabile	287
<b>Totale</b>	<b>264.039</b>

Tra i ratei passivi sono stati contabilizzati i maggiori compensi dovuti ai dipendenti a seguito di rinnovo contrattuale avvenuto in data 06 novembre 2024 come meglio specificato al paragrafo relativo al costo del personale.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. 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 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.111.984	9.689.431	3.422.553

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	8.327.991	9.709.397	(1.381.406)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	3.504.696	(1.876.920)	5.381.616
Altri ricavi e proventi	1.279.297	1.856.954	(577.657)
<b>Totale</b>	<b>13.111.984</b>	<b>9.689.431</b>	<b>3.422.553</b>

### 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
Prestazioni di servizi	784.816
Fitti attivi	5.216.362
Altre	2.326.813
<b>Totale</b>	<b>8.327.991</b>

Tra gli altri ricavi è iscritto l'importo di € 2.326.813 relativo alle rifatturazioni ai Comuni competenti per territorio dei lavori di manutenzione straordinaria, recupero e nuove costruzioni finanziati con fondi Regionali/Statali.

## 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	8.327.991
<b>Totale</b>	<b>8.327.991</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.022.268	9.585.479	3.436.789

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	6.158.958	2.749.991	3.408.967
Servizi	2.623.028	2.783.886	(160.858)
Godimento di beni di terzi	3.369	1.309	2.060
Salari e stipendi	2.088.207	1.913.389	174.818
Oneri sociali	579.307	509.683	69.624
Trattamento di fine rapporto	139.192	129.315	9.877
Altri costi del personale	17.713	7.527	10.186
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	217.155	191.047	26.108
Ammortamento immobilizzazioni materiali	30.267	23.711	6.556
Svalutazioni crediti attivo circolante	46.339	80.679	(34.340)
Variazione rimanenze materie prime	(1.668)	281.122	(282.790)
Accantonamento per rischi	31.000	30.000	1.000
Altri accantonamenti	143.735	141.515	2.220
Oneri diversi di gestione	945.666	742.305	203.361
<b>Totale</b>	<b>13.022.268</b>	<b>9.585.479</b>	<b>3.436.789</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 degli Incentivi tecnici maturati e non ancora erogata. Si evidenzia che l'aumento del costo del personale è dovuto principalmente al rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale Federcasa che ha portato un'incremento di circa il 7,5% delle retribuzioni del personale dipendente.

## 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 € 46.339.

## Accantonamento per rischi

Sono stati effettuati accantonamenti specifici al fondo rischi cause pendenti per € 31.000

## 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 € 143.735.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(8.354)	2.162	(10.516)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	92.597	108.837	(16.240)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(100.951)	(106.675)	5.724
<b>Totale</b>	<b>(8.354)</b>	<b>2.162</b>	<b>(10.516)</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	100.777
Altri	174
<b>Totale</b>	<b>100.951</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	10.035	10.035
Interessi medio credito	90.742	90.742
Interessi su finanziamenti	174	174
<b>Totale</b>	<b>100.951</b>	<b>100.951</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	7.100	7.100
Altri proventi	85.497	85.497
<b>Totale</b>	<b>92.597</b>	<b>92.597</b>

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Tra gli altri ricavi sono iscritte sopravvenienze attive per € 448.392, di seguito si rimette il dettaglio della composizione di tale voce:

Voce di ricavo	Importo	Natura
Sopraw. attive non tassabili	102.000	storno fondo cause legali
Sopraw. attive tassate	130.000	storno parziale debiti per inc
Sopraw attive tassate	135.488	Mediaz. conciliaz. positive
sopraw. attive tassate	53.759	rec. crediti già a perdita
sopraw. attive tassate	27.145	Altri
<b>Totale</b>	<b>448.392</b>	

La riduzione di € 130.000, iscritta tra le sopravvenienze attive del debito per Incentivi tecnici maturati ai sensi delle L. 104/94, DLgs 163/2006 e s.m.i., L. 114/2014, DLgs 50/2016 e per ultimo DLgs 36/2023 è stata effettuata a seguito di valutazione degli accantonamenti contabilizzati nel corso degli anni che si sono rivelati oltremodo capienti rispetto all'ammontare effettivamente dovuto e richiesto come da accordo sottoscritto tra azienda e RSU nel corso del 2024.

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
78.036	92.721	(14.685)

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
---------	---------------------	---------------------	------------

<b>Imposte correnti:</b>	32.034	32.936	(902)
IRES		1.277	(1.277)
IRAP	32.034	31.659	375
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	46.002	59.785	(13.783)
IRES	46.002	59.785	(13.783)
<b>Totale</b>	<b>78.036</b>	<b>92.721</b>	<b>(14.685)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	81.362	
Onere fiscale teorico (%)	12	9.763
<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 riverteranno negli esercizi successivi</b>		
Imposte e tasse dell'esercizio	78.036	
Riprese fiscali in aumento	219.420	
Riprese fiscali in diminuzione	(668.875)	
<b>Totale</b>	<b>(371.419)</b>	
Imponibile fiscale	(290.057)	

A titolo prudenziale non sono state iscritte in bilancio imposte anticipate derivanti dalla perdita fiscale riportabile dall'esercizio 2024.

## Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.135.209	
<b>Totale</b>	<b>3.135.209</b>	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	151.117
<b>Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:</b>		
Costi compensi	64.252	
Svalutazioni e perdite su cred	56.714	
IMU	21.654	
Altre variazioni in aumento	110.501	
(Utilizzo fondo rischi e oner)	(102.000)	
(Altre variazioni in diminuzi)	(139.500)	
(Cuneo fiscale)	(2.482.231)	
Imponibile Irap	664.599	
<b>IRAP corrente per l'esercizio</b>		<b>32.034</b>

## 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	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	6	6	
Impiegati	47	44	3
<b>Totale</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>3</b>

Al 31/12/2024 tra gli impiegati si segnala la presenza di n. 2 a tempo parziale e n. 1 a tempo determinato.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa il cui rinnovo per gli anni 2022/2024 è stato siglato in data 06 novembre 2024.

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

Il costo iscritto in bilancio pari ad € 36.846 relativo ai compensi ai sindaci è comprensivo del contributo previdenziale, rimborsi spese e quota parte dell'iva indetraibile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	48.000	32.000
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

## 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, anche in questo caso il costo iscritto in bilancio pari ad € 7.254 è comprensivo del contributo previdenziale e quota parte dell'iva indetraibile.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.975
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.975

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

La regione Toscana ha riaperto l'intervento presso il Comune di Aulla di delocalizzazione dell'edificio di E.R.P. denominato quartiere Matteotti oggi dichiarato inagibile, nella zona dell'area Ferroviaria dismessa di proprietà di FSI spa mediante la realizzazione di circa n.15 nuovi alloggi. Si tratta di ricostruzione di edifici ERP evacuati a seguito degli eventi alluvionali del novembre 2011. Soggetti attuatori dell'intervento saranno rispettivamente E.r.p. Massa Carrara s.p.a. e Casa s.p.a.

Con Decreto Dirigenziale n. 20.741 del 20 dicembre 2024 la regione Toscana ha approvato "le proposte ammesse" al finanziamento congiunto Fondo di Sviluppo e Coesione (FSC) e Regione Toscana. L'importo complessivo ammesso per l'intervento individuato sul territorio del Comune di Carrara per la realizzazione di n. 28 nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica ammonta ad € 6.000.000. L'Atto d'obbligo stipulato tra il comune di Carrara , in

qualità di soggetto beneficiario dell'intervento, ed E.R.P. Massa Carrara S.p.A., in qualità di soggetto attuatore dell'intervento, è stato sottoscritto a marzo del corrente anno. E' attualmente in corso la stipula della convenzione tra soggetto beneficiario e soggetto attuatore, che regola le modalità operative amministrative/contabili dell'intervento.

Si rileva altresì che è in corso l'attività per la certificazione della società sulla parità di genere UNI PDR 125:2022.

## 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:

Ente Erogante	Descrizione	Importo
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

Nel corso del esercizio 2024 sono stati altresì ricevuti contributi come sotto specificati:

Ente Erogante	Descrizione	Importo
ARTI- AGENZIA REGIONALE	Contributi a sostegno dell'occupazione	9.500

Si precisa che le erogazioni ricevute nel corso dell'esercizio dalla Regione Toscana costituiscono provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi edilizi, in forza del mandato ricevuto.

Si richiama altresì quanto pubblicato sul sito del Registro Nazionale Aiuti di Stato (RNA).

## 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 31/12/2024	Euro	3.326
5% a riserva legale	Euro	167
a riserva straordinaria	Euro	3.159
a dividendo	Euro	0

Il presidente del consiglio di amministrazione da atto che è in scadenza il mandato triennale, 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.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il sottoscritto Luca Panfetti 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, 30/05/2025