ERP MASSA CARRARA SPA

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

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)	Sviluppo di progetti immobiliari (68.12.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

	31/12/2025	31/12/2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.268	3.438
6) immobilizzazioni in corso e acconti	697.155	591.978
7) altre	962.678	738.286
Totale immobilizzazioni immateriali	1.661.101	1.333.702
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	7.373.851	7.322.176
2) impianti e macchinario	4.920	7.604
3) attrezzature industriali e commerciali	44.450	24.816
4) altri beni	62.657	70.178
Totale immobilizzazioni materiali	7.485.878	7.424.774
Totale immobilizzazioni (B)	9.146.979	8.758.476
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	6.144	7.195
3) lavori in corso su ordinazione	13.464.124	8.865.599
4) prodotti finiti e merci	645.872	764.614
Totale rimanenze	14.116.140	9.637.408
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.018.011	13.743.731
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.207.995	1.394.727
Totale crediti verso clienti	14.226.006	15.138.458
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	57.911	82.278
Totale crediti tributari	57.911	82.278
5-ter) imposte anticipate	96.829	172.194
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.235.722	2.357.355
esigibili oltre l'esercizio successivo	48.000	48.000
Totale crediti verso altri	2.283.722	2.405.355
Totale crediti	16.664.468	17.798.285
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
4) altre partecipazioni	2.300	
6) altri titoli	199.965	
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	202.265	
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	580.226	3.436.382
3) danaro e valori in cassa	1.581	3.835
Totale disponibilità liquide	581.807	3.440.217
Totale attivo circolante (C)	31.564.680	30.875.910
D) Ratei e risconti	138.620	223.095
Totale attivo	40.850.279	39.857.481
Passivo		
A) Patrimonio netto		

I - Capitale	3.000.000	3.000.000
III - Riserve di rivalutazione	3.315.297	3.315.297
IV - Riserva legale	61.902	61.735
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	788.970	785.811
Varie altre riserve	1	1
Totale altre riserve	788.971	785.812
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.495.194)	3.326
Totale patrimonio netto	5.670.976	7.166.170
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	163.568	163.568
4) altri	15.983.313	14.695.717
Totale fondi per rischi ed oneri	16.146.881	14.859.285
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	943.049	866.673
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	644.755	572.001
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.186.571	1.427.828
Totale debiti verso banche	1.831.326	1.999.829
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.546.979	4.034.246
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.519.715	1.688.447
Totale debiti verso altri finanziatori	6.066.694	5.722.693
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	153.133	139.828
Totale acconti	153.133	139.828
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.768.361	1.971.973
Totale debiti verso fornitori	2.768.361	1.971.973
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.738	164.822
Totale debiti tributari	43.738	164.822
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	122.987	142.880
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	122.987	142.880
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.918.486	5.518.888
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.063.153	1.040.401
Totale altri debiti	6.981.639	6.559.289
Totale debiti	17.967.878	16.701.314
E) Ratei e risconti	121.495	264.039
Totale passivo	40.850.279	39.857.481

Varie altre riserve	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1

	31/12/2025	**31/12/2024**
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.518.243	8.327.991

3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	4.598.524	3.504.696
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	52.964	9.500
altri	860.435	1.269.797
Totale altri ricavi e proventi	913.399	1.279.297
Totale valore della produzione	12.030.166	13.111.984
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	5.786.737	6.158.958
7) per servizi	2.684.220	2.623.028
8) per godimento di beni di terzi	1.837	3.369
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.133.393	2.088.207
b) oneri sociali	561.477	579.307
c) trattamento di fine rapporto	149.321	139.192
e) altri costi	21.117	17.713
Totale costi per il personale	2.865.308	2.824.419
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	225.692	217.155
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	34.655	30.267
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	986.677	46.339
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.247.024	293.761
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(186.950)	(1.668)
12) accantonamenti per rischi	50.000	31.000
13) altri accantonamenti	178.638	143.735
14) oneri diversi di gestione	835.456	945.666
Totale costi della produzione	13.462.270	13.022.268
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.432.104)	89.716
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	2.267	
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	87.594	92.597
Totale proventi diversi dai precedenti	87.594	92.597
Totale altri proventi finanziari	89.861	92.597
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	77.586	100.951
Totale interessi e altri oneri finanziari	77.586	100.951
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	12.275	(8.354)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.419.829)	81.362
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti		32.034
imposte differite e anticipate	75.365	46.002
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	75.365	78.036
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.495.194)	3.326

	31/12/2025	31/12/2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.495.194)	3.326
Imposte sul reddito	75.365	78.036

Interessi passivi/(attivi)	(12.275)	8.354
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(2.482)	
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.434.586)	89.716
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	94.031	84.825
Ammortamenti delle immobilizzazioni	260.347	247.422
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		6.390
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(51.675)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	302.703	338.637
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.131.883)	428.353
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(4.478.732)	(3.506.364)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	912.452	117.070
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	796.388	689.254
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	84.475	5.165
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(142.544)	174.293
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	471.902	657.554
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.356.059)	(1.863.028)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(3.487.942)	(1.434.675)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	12.275	(8.354)
(Imposte sul reddito pagate)	(31.224)	(20.522)
(Utilizzo dei fondi)	1.269.941	4.919.940
Totale altre rettifiche	1.250.992	4.891.064
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.236.950)	3.456.389
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(44.083)	(98.002)
Disinvestimenti	2.482	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(553.091)	(667.126)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	(202.265)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(796.957)	(765.128)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	72.754	(190.513)
Accensione finanziamenti	344.001	146.744
(Rimborso finanziamenti)	(241.257)	(251.847)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	175.498	(295.618)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.858.409)	2.395.643
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.436.382	1.042.471
Danaro e valori in cassa	3.835	2.103
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.440.217	1.044.574
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	580.226	3.436.382
Danaro e valori in cassa	1.581	3.835

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	581.807	3.440.217

	31/12/2025	31/12/2024
Rendiconto finanziario, metodo diretto		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.436.382	1.042.471
Danaro e valori in cassa	3.835	2.103
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.440.217	1.044.574
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	580.226	3.436.382
Danaro e valori in cassa	1.581	3.835
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	581.807	3.440.217

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (1.495.194).

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 è giunto a totale compimento il programma di nuova costruzione localizzato in Via Pisacane nel Comune di Massa. L'intervento edilizio ha consentito la realizzazione di n. 31 nuovi alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).
Parallelamente all'ultimazione delle opere strutturali, si è provveduto alla contestuale assegnazione degli immobili agli aventi diritto. Le operazioni di trasferimento e trasloco dei 31 nuclei familiari assegnatari si sono concluse regolarmente entro il mese di settembre 2025

A seguito del completamento dei trasferimenti, nel mese di ottobre 2025 la scrivente Società ha perfezionato le procedure di retrocessione del vecchio fabbricato dismesso al Comune di Massa, liberando l'area e trasferendo i relativi oneri e consistenze patrimoniali all'ente proprietario.

Si segnala, inoltre, l'approvazione della Delibera della Giunta Regionale della Toscana n. 758 del 09/06/2025, avente ad oggetto *"Interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa"*. Con tale provvedimento la Regione ha approvato la proposta di intervento rimodulata presentata dal Comune di Aulla. In qualità di soggetto gestore del patrimonio ERP sul territorio della Provincia di Massa-Carrara, la Società ha recepito le risultanze di tale delibera ed è attiva nelle fasi di programmazione e attuazione degli interventi speciali ammessi a finanziamento, finalizzati al recupero e al potenziamento degli alloggi nel comune interessato.

Con Decreto Dirigenziale n. 20.741 del 20 dicembre 2024, la Regione Toscana ha approvato le proposte ammesse al finanziamento congiunto a valere sul Fondo di Sviluppo e Coesione (FSC) e su risorse regionali. Tra gli interventi approvati rientra la realizzazione di n. 28 nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) nel territorio del Comune di Carrara, per un importo complessivo ammesso pari a complessivi € 6.000.000,00.

L'intervento vede il Comune di Carrara nel ruolo di soggetto beneficiario e la scrivente E.R.P. Massa Carrara S.p.A. nel ruolo di soggetto attuatore. Nel mese di marzo 2025 è stato formalmente sottoscritto l'Atto d'obbligo tra le parti e successivamente si è proceduto con la stipula della convenzione finalizzata a regolamentare le modalità operative, amministrative e contabili di gestione del finanziamento e dell'opera.
Nel corso del 2025 la Società ha dato tempestivo avvio alle attività propedeutiche alla progettazione. Sono stati formalizzati gli incarichi tecnici necessari all'intervento, i quali hanno condotto alla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE). Parallelamente, sono stati adempiuti gli ulteriori obblighi tecnici preliminari, tra i quali l'analisi ambientale del sito.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 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), 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 al netto di contributi ricevuti e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.
Nel valore di iscrizione in bilancio sono computati gli oneri accessori e i costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti esposti in fattura.

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Mobili e Arredi	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.

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.

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 o al valore di mercato se inferiore.

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;

Nella voce 20) del conto economico sono comprese anche le sanzioni pecuniarie e gli interessi maturati attinenti ad eventi dell'esercizio (ad esempio, ritardato versamento degli acconti ed altre irregolarità).

Riconoscimento ricavi

I ricavi derivanti da prestazione dei servizi e i ricavi di natura finanziaria 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.

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
Valore di inizio esercizio					
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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni			105.177	447.914	553.091
Ammortamento dell'esercizio		2.170		223.522	225.692
Totale variazioni		(2.170)	105.177	224.392	327.399
Valore di fine esercizio					
Costo	43.768	306.746	697.155	5.261.664	6.309.333
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	43.768	305.478		4.298.986	4.648.232
Valore di bilancio		1.268	697.155	962.678	1.661.101

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 aggiudicatarie 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 sono inclusi i costi sostenuti per oneri condominiali relativi a interventi di manutenzione straordinaria effettuati sugli immobili gestiti, qualora tali interventi non siano ricompresi nei programmi specifici formalmente approvati dal L.O.D.E. (Livello Ottimale di Esercizio) di Massa Carrara. Tali importi , che nel 2025 ammontano ad € 447.914, configurabili come migliorie e spese incrementative su beni di terzi o in regime di gestione per conto degli Enti proprietari vengono capitalizzati in quanto l'utilità economica dei lavori si estende su più esercizi.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.485.878	7.424.774	61.104

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e	Totale Immobilizzazioni materiali

					acconti	
Valore di inizio esercizio						
Costo	7.322.176	463.015	27.611	848.019	0	8.660.821
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	455.411	2.795	777.841	0	1.236.047
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	7.322.176	7.604	24.816	70.178	0	7.424.774
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	0	25.703	18.380	0	44.083
Riclassifiche (del valore di bilancio)	51.675	0	0	0	0	51.675
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	2.684	6.069	25.901	0	34.655
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	51.675	(2.684)	19.634	(7.521)	0	61.104
Valore di fine esercizio						
Costo	7.373.851	463.015	53.314	866.401	0	8.756.581
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	458.095	8.864	803.744	0	1.270.703
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	7.373.851	4.920	44.450	62.657	0	7.485.878

In ottemperanza a quanto disposto dal principio contabile OIC 16, nel corso dell'esercizio sono state effettuate le seguenti riclassificazioni patrimoniali per mutamento della destinazione economica dei beni:

- **Da Rimanenze a Immobilizzazioni materiali**: n. 5 immobili per un importo complessivo di € 423.250 siti in Albiano Magra. Tali beni, originariamente destinati alla vendita (e, quindi, iscritti in bilancio tra le rimanenze di magazzino), sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni materiali patrimonio in quanto gli amministratori hanno loro impresso una destinazione a servizio durevole della produzione, mediante appositi contratti di locazione a terzi.
- **Da Immobilizzazioni materiali a Rimanenze (Merci)**: immobili per un importo complessivo di € 371.575,26 siti rispettivamente nei Comuni di Carrara, Villafranca Via Baracchini e Pontremoli. La riclassificazione recepisce la volontà della Direzione di destinare tali complessi alla vendita nello stato di fatto in cui si trovano.

Si precisa che l'inclusione tra le "merci" dell'immobile sito in Villafranca, Via Baracchini, originariamente iscritto al prezzo di acquisto pari ad € 255.067, è avvenuto al valore di mercato pari ad € 188.000 (quantificato in base ad apposita perizia di stima), tale minor valore è stato recepito contabilmente mediante specifica svalutazione pari ad € 67.067.

Sempre con riferimento alla voce Fabbricati, che accoglie unicamente immobili "patrimonio", in conformità con quanto disposto dal principio contabile OIC 16, la Società ha ritenuto di non procedere al calcolo dell'ammortamento sistematico degli stessi. Tale decisione discende dal fatto che il valore netto contabile dei cespiti, dato dal costo di costruzione degli stessi al netto dei contributi pubblici ricevuti, alla data del 31/12/2025 risulta superiore al valore residuo stimato, mediante perizia, al termine della loro vita utile.

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
14.116.140	9.637.408	4.478.732

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	7.195	(1.051)	6.144
Lavori in corso su ordinazione	8.865.599	4.598.525	13.464.124
Prodotti finiti e merci	764.614	(118.742)	645.872
Totale rimanenze	9.637.408	4.478.732	14.116.140

Per quanto riguarda le variazioni delle merci, costituite da immobili di proprietà della società e destinate alla vendita, si rinvia a quanto illustrato per la variazione delle Immobilizzazioni Materiali con riferimento ai Fabbricati.

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	15.138.458	(912.452)	14.226.006	13.018.011	1.207.995
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	82.278	(24.367)	57.911	57.911	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	172.194	(75.365)	96.829		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.405.355	(121.633)	2.283.722	2.235.722	48.000
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	17.798.285	(1.133.817)	16.664.468	15.311.644	1.255.995

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2025 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti verso utenti e clienti	10.386.720
Fatture da emettere	2.241.318

Tra i crediti verso clienti con scadenza oltre l'esercizio successivo è contabilizzato l'importo complessivo di € 1.207.995 che rappresenta per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione 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 ne 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 31/12/2024	3.163.863
Utilizzo nell'esercizio	1.055.723
Accantonamento dell'esercizio	986.677
Saldo al 31/12/2025	3.094.817

Si da atto che l'incidenza percentuale del fondo svalutazione crediti per € 3.094.817 sull'ammontare dei crediti lordi pari ad € 13.481.537 si attesta al 22,96%.
Con specifico riferimento ai crediti verso gli assegnatari di alloggi ERP per canoni, indennità di occupazione e oneri accessori, si evidenzia che, per parte degli stessi, la relativa riscossione risulta attualmente difficoltosa e rallentata per il protrarsi di situazioni di permanenza prolungata negli alloggi da parte degli inquilini stessi che presentano morosità superiore a sei mesi oppure risultano occupanti senza titolo. Al riguardo, come già oggetto di precedenti interlocuzioni con i Comuni Soci, la scrivente Società confida nella sussistenza delle necessarie tutele giuridiche e finanziarie da parte degli Enti stessi, qualora la mancanza di idonei atti amministrativi di competenza comunale pregiudicasse l'esito o la fattibilità delle azioni di recupero stragiudiziale, giudiziale e coattivo poste in essere da E.R.P. Massa Carrara S.p.a.
I crediti sopra menzionati, pari a complessivi € 6.929.441 alla data del 31 dicembre 2025, rimangono a carico dei singoli utenti debitori, nei cui confronti la Società ha già avviato le opportune azioni di recupero. Nell'eventualità in cui l'esito di tali procedure dovesse risultare parzialmente o totalmente infruttuoso, le relative posizioni saranno portate all'attenzione degli Enti locali competenti. Ciò al fine di attivare congiuntamente idonei strumenti negoziali, di riequilibrio economico-finanziario o di compensazione.
A tal proposito, sono attualmente in corso incontri programmatici con i Comuni interessati, volti a esaminare le criticità evidenziate e a individuare soluzioni condivise per la regolarizzazione delle pendenze.

I crediti verso altri, al 31/12/2025, pari a Euro 2.283.722 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti v. Enti Territoriali	48.000
Anticipi su cantieri finanziati	975.149
Crediti Uraban II	255.718
Crediti V/ministero del Lavoro Giubileo	164.552
Crediti V/ Montignosos mutuo	156.946
Crediti V/ Cassa Depositi e Prestiti	182.360
Crediti V/ condom. per anticipi	274.211
Mulazzo Acquisto Fabbricato	40.200
Altri crediti	186.586

I crediti iscritti in bilancio nei confronti di Enti territoriali per un totale di € 1.180.095 sono da considerarsi integralmente esigibili e privi di rischio di insolvenza, in virtù della natura istituzionale del debitore e degli accordi convenzionali in essere, pertanto non si è reso necessario procedere a specifici accantonamenti al fondo svalutazione crediti.
Relativamente ai crediti verso altri è presente in bilancio un apposito fondo rischi dell'importo di € 606.181.

Le imposte anticipate per Euro 96.828,68 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 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	14.226.006
Totale	14.226.006

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	57.911	96.829	2.283.722	16.664.468
Totale	57.911	96.829	2.283.722	16.664.468

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
202.265		202.265

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altre partecipazioni non immobilizzate	2.300	2.300
Altri titoli non immobilizzati	199.965	199.965
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	202.265	202.265

La voce 'Altre partecipazioni' per € 2.300 accoglie il valore del conferimento iniziale versato per la costituzione della Fondazione di Partecipazione CER Costa Apuana, finalizzata allo sviluppo della Comunità Energetica Rinnovabile del territorio.

La voce 'Altri titoli' non immobilizzati è interamente riconducibile al fondo BNP Paribas Garanzia Capitale 1 Anno (classe *Y-ACC*), uno strumento finanziario a capitale protetto con scadenza programmata nel mese di novembre 2026.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
581.807	3.440.217	(2.858.410)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.436.382	(2.856.156)	580.226
Denaro e altri valori in cassa	3.835	(2.254)	1.581
Totale disponibilità liquide	3.440.217	(2.858.410)	581.807

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

La contrazione delle disponibilità liquide registrata nel corso dell'esercizio è riconducibile a una serie di dinamiche finanziarie straordinarie e programmate di seguito analizzate:

- **Utilizzo di fondi vincolati:** Le giacenze iniziali includevano una quota pari a € 3.120.500 relativa a finanziamenti di provenienza regionale. Tali somme, aventi un vincolo di destinazione specifico, sono state integralmente e correttamente impiegate nel corso del 2025 per la copertura degli stati di avanzamento lavori relativi agli interventi di recupero, manutenzione straordinaria e nuove costruzioni programmate.
- **Anticipazione finanziaria su commesse (Cantiere Ex Mattatoio):** In attuazione dell'Atto di convenzione sottoscritto in data 24 giugno 2011 con il Comune di Massa per la realizzazione di n. 10 alloggi nell'area dell'ex Mattatoio, la Società ha dovuto far fronte agli impegni di spesa utilizzando temporaneamente la liquidità generata dalla gestione ordinaria. Tale esborso si è reso necessario nelle more del perfezionamento e della successiva erogazione del mutuo finalizzato al finanziamento dell'opera.
- **Impatto del caro materiali e Ristori FOI (Cantiere Ex Mattatoio):** La Società ha dovuto anticipare con fondi propri i maggiori oneri derivanti dal "caro materiali" per il sopra citato cantiere dell'ex Mattatoio. Tali uscite straordinarie rimarranno a carico della liquidità aziendale fino all'incasso dei correlati ristori pubblici a valere sul FOI (Fondo Opere Indifferibili), per i quali sono già state avviate le relative procedure di rimborso.

Si segnala che nel mese di maggio del corrente anno è stata deliberata l'erogazione del suddetto mutuo.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
138.620	223.095	(84.475)

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 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	4	223.091	223.095
Variazione nell'esercizio	2.263	(86.739)	(84.475)
Valore di fine esercizio	2.267	136.352	138.620

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

Descrizione	Importo
Canone assistenza Hardware/sof	7.124
Imposta di registro	33.764
Assicurazioni	11.851
Automanutenzione	85.699
Altri di ammontare non apprezzabile	182
Totale	**138.620**

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	61.735		167					61.902
Riserva straordinaria	785.811		3.159					788.970
Varie altre riserve	1							1
Totale altre riserve	785.812		3.159					788.971
Utile (perdita) dell'esercizio	3.326		(3.326)				(1.495.194)	(1.495.194)
Totale patrimonio netto	7.166.170						(1.495.194)	5.670.976

La voce Riserve di Rivalutazione accoglie i saldi relativi alla Riserva da Conferimento di € 2.232.583 e Riserva Rivalutaz. Imm. L. 2/2009 di € 1.082.714

	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Capitale sociale	3.000.000	3.000.000
Riserva legale	61.902	61.735
Altre Riserve	4.104.268	4.101.109
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.495.194)	3.326
Totale patrimonio netto	5.670.976	7.166.170
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - esercizi 2020, 2021 e 2022 (residuo)		
Patrimonio netto escluso perdite in regime di sospensione		

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	61.902	A,B		
Altre riserve				
Riserva straordinaria	788.970	A,B,C,D		
Varie altre riserve	1			
Totale altre riserve	788.971			
Totale	7.166.170			

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

La voce Riserve di Rivalutazione accoglie i saldi relativi alla Riserva da Conferimento di € 2.232.583 e alla Riserva Rival. Imm. L. 2/2009 di € 1.082.714.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
16.146.881	14.859.285	1.287.596

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	163.568	14.695.717	14.859.285
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio		(1.287.596)	(1.287.596)
Totale variazioni		1.287.596	1.287.596
Valore di fine esercizio	163.568	15.983.313	16.146.881

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 31/12/2025, pari a Euro 16.146.881, risulta così composta: articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Altri Fondi	31/12/2025
Fondo Rischi ex Ater	606.181
F.do Sociale ex art. 34 L.R. 2/2019	209.568
F.do contributi a sostegno della locazione - bando sfratti	69.755
Fondo Manutenzione Programmata e Ripristino	38.611
F.do rischi cause legali	50.000
F.do rischi versam.non richiesti	6.704
Fondi investimenti programmati	15.166.062

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 2025 è stato contabilizzato nel conto economico per € 140.027.
Nel Fondo accantonamento cause pendenti vengono effettuati accantonamenti specifici relativi a contenziosi in essere che vedono coinvolti ERP MS Spa, per l'anno 2025 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.

Si è ritenuto opportuno procedere alla costituzione e allo stanziamento del Fondo Manutenzione Programmata e Ripristino per gli immobili patrimonio di proprietà della Società. Tale accantonamento è finalizzato a concorrere alla copertura dei futuri oneri di manutenzione straordinaria, necessari a preservare inalterato il valore residuo dei suddetti cespiti

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
943.049	866.673	76.376

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	866.673
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	94.031
Utilizzo nell'esercizio	17.655
Totale variazioni	76.376
Valore di fine esercizio	943.049

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 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 € 3.312

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 2025 ammontano ad € 56.132.

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	1.999.829	(168.503)	1.831.326	644.755	1.186.571
Debiti verso altri finanziatori	5.722.693	344.001	6.066.694	4.546.979	1.519.715
Acconti	139.828	13.305	153.133	153.133	
Debiti verso fornitori	1.971.973	796.388	2.768.361	2.768.361	
Debiti tributari	164.822	(121.084)	43.738	43.738	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	142.880	(19.893)	122.987	122.987	
Altri debiti	6.559.289	422.350	6.981.639	5.918.486	1.063.153
Totale debiti	16.701.314	1.266.564	17.967.878	14.198.439	3.769.439

I debiti più rilevanti al 31/12/2025 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Depositi Cauzionali Utenti e Clienti	1.063.153
Debiti V/Comuni per canoni di concessione	3.136.484
Debiti V/ Regione Toscana L. 560	2.879.261
Debiti per Diritto di Prelazione	1.011.296
Fondo Regionale 1%	614.468
Fondo Regione Toscana	1.376.100

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2025, pari a Euro 1.831.326, 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 31/12/2025 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	1.831.326	6.066.694	153.133	2.768.361
Totale	1.831.326	6.066.694	153.133	2.768.361

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	43.738	122.987	6.981.639	17.967.878
Totale	43.738	122.987	6.981.639	17.967.878

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 assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.424.921	1.424.921	406.405	1.831.326
Debiti verso altri finanziatori			6.066.694	6.066.694
Acconti			153.133	153.133
Debiti verso fornitori			2.768.361	2.768.361
Debiti tributari			43.738	43.738
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			122.987	122.987
Altri debiti			6.981.639	6.981.639
Totale debiti	1.424.921	1.424.921	16.542.957	17.967.878

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, oggi BPM, 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
121.495	264.039	(142.544)

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	263.752	287	264.039
Variazione nell'esercizio	(155.792)	13.248	(142.544)
Valore di fine esercizio	107.960	13.535	121.495

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

Descrizione	Importo
Rateo 14.ma	84.892
Oneri condominiali	21.640
Imposta di bollo IV trimestre	13.320
Altri di ammontare non apprezzabile	1.643
Totale	**121.495**

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.
Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
12.030.166	13.111.984	(1.081.818)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni

Ricavi vendite e prestazioni	6.518.243	8.327.991	(1.809.748)
Variazioni lavori in corso su ordinazione	4.598.524	3.504.696	1.093.828
Altri ricavi e proventi	913.399	1.279.297	(365.898)
Totale	**12.030.166**	**13.111.984**	**(1.081.818)**

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

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	709.695
Fitti attivi	5.050.733
Altre	757.815
Totale	6.518.243

La voce "Altre" è costituita dalle rifatturazioni ai Comuni competenti per territorio dei lavori di manutenzione straordinaria, recupero e nuove costruzioni finanziati con fondi Regionali/Statali.
Di seguito si rimette confronto con l'anno 2024:

Categoria di attività	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Prestazioni di servizi	709.695	784.816	-75.121
Fitti attivi	5.050.733	5.216.362	-165.629
Altre	757.815	2.326.813	-1.568.998
Totale	6.518.243	6.518.243	-1.809.748

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.518.243
Totale	6.518.243

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
13.462.270	13.022.268	440.002

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	5.786.737	6.158.958	(372.221)
Servizi	2.684.220	2.623.028	61.192
Godimento di beni di terzi	1.837	3.369	(1.532)
Salari e stipendi	2.133.393	2.088.207	45.186
Oneri sociali	561.477	579.307	(17.830)
Trattamento di fine rapporto	149.321	139.192	10.129
Altri costi del personale	21.117	17.713	3.404
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	225.692	217.155	8.537
Ammortamento immobilizzazioni materiali	34.655	30.267	4.388
Svalutazioni crediti attivo circolante	986.677	46.339	940.338
Variazione rimanenze materie prime	(186.950)	(1.668)	(185.282)
Accantonamento per rischi	50.000	31.000	19.000
Altri accantonamenti	178.638	143.735	34.903
Oneri diversi di gestione	835.456	945.666	(110.210)
Totale	**13.462.270**	**13.022.268**	**440.002**

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.

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 € 986.677.

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 € 140.027.

Nell'esercizio si è provveduto a effettuare un accantonamento al "Fondo manutenzione programmata e ripristino" pari a € 38.611, gravante sugli immobili di proprietà della Società (alloggi del patrimonio disponibile).
L'importo è stato determinato riproporzionando i costi di manutenzione straordinaria stimati in apposita perizia, al fine di garantire la copertura degli interventi necessari a mantenere inalterato il valore residuo degli immobili al termine della loro vita utile.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
12.275	(8.354)	20.629

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	2.267		2.267
Proventi diversi dai precedenti	87.594	92.597	(5.003)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(77.586)	(100.951)	23.365
Totale	**12.275**	**(8.354)**	**20.629**

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	77.328
Altri	259
Totale	77.586

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	18.001	18.001
Interessi medio credito	59.327	59.327
Interessi su finanziamenti	259	259
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	**77.586**	**77.586**

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	10.685	10.685
Altri proventi	79.176	79.176
Totale	**89.861**	**89.861**

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.)

Voce di ricavo	Importo	Natura
Soprawenienze attive	48.530	Incassi crediti mandati a prec
Soprawenineze attive non tass	20.048	Storno fondo cause legali
Totale	68.578	

Rispetto agli anni precedenti l'importo delle sopravvenienze attive si è notevolmente ridotto.
Si ricorda che nell'anno 2024 l'importo iscritto a sopravvenienze attive ammontava ad € 448.392 a fronte dei 68.578 del 2025.

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
75.365	78.036	(2.671)

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:		32.034	(32.034)
IRAP		32.034	(32.034)
Imposte differite (anticipate)	75.365	46.002	29.363
IRES	75.365	46.002	29.363

Totale	**75.365**	**78.036**	**(2.671)**

Nell'esercizio in chiusura, la Società ha conseguito un risultato fiscale negativo. Di conseguenza, non sono state iscritte in bilancio imposte sul reddito correnti per il periodo di riferimento

Informativa sulle perdite fiscali

	Ammontare esercizio corrente	Aliquota fiscale esercizio corrente	Ammontare esercizio precedente	Aliquota fiscale esercizio corrente
Perdite fiscali				
dell'esercizio	312.450		281.703	
di esercizi precedenti	281.703			
Totale perdite fiscali	594.153		281.703	
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza		12		12

Sebbene si configuri la ragionevole certezza di poter riassorbire le perdite fiscali, correnti e pregresse, attraverso i futuri imponibili positivi della gestione, l'Organo Amministrativo ha ritenuto opportuno, in ossequio al principio della prudenza, non procedere all'iscrizione nell'attivo di bilancio delle relative attività per imposte anticipate

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Quadri	6	6	
Impiegati	48	47	1
Totale	**55**	**54**	**1**

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello di Federcasa.

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	1	6	48	55

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

Il costo iscritto in bilancio pari ad € 37.665 relativo al compenso del Collegio Sindacale è comprensivo dei contributi previdenziali, rimborsi spese e quota parte dell'iva indetraibile per pro rata.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	48.000	32.000

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 € 7.176 è comprensivo del contributo previdenziale e quota parte dell'iva indetraibile.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.900
Altri servizi di verifica svolti	
Servizi di consulenza fiscale	
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.900

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 dell'esercizio 2025 sono stati altresì ricevuti contributi, al lordo delle ritenute d'acconto operate, come sotto specificati:

Ente Erogante	Descrizione	Importo
Sviluppo Toscana	contributi di immediato sostegno per attivita economiche e produttive extra-agricole per eventi meteorologici ex DCM del 03/11/2023 e 05/12/2023	12.839
Regione Toscana	DGR n. 521/2024 -contributi volto a sostenere i costi delle spese tecniche propedeutiche all'adesione da parte della Regione al piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) Missione 7 I 17 RePower	37.125
Arti Toscana	Fondo regionale per l'occupazione dei disabili L.68/99	3.000

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

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

Nel corso del 2026, la Società ha dato formale avvio alle procedure di evidenza pubblica, curate dal Consorzio Energia Toscana (CET), per l'attuazione di un rilevante piano straordinario di efficientamento energetico.
L'intervento è finanziato a valere sui fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR – RePowerEU), nell'ambito della Misura M7 – Investimento 17. Il programma prevede un intervento massivo strutturato su n. 12 fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica, per complessivi n. 282 alloggi su tutto il territorio provinciale e nello specifico:
n. 6 fabbricati in Lunigiana;
n. 3 fabbricati a Carrara;
n. 2 fabbricati a Massa;
n. 1 fabbricato a Montignoso;
Al fine di ottimizzare la sostenibilità economica dell'operazione e mitigare l'esposizione finanziaria diretta della Società, l'intervento è stato strutturato attraverso un'operazione di Partenariato Pubblico Privato (PPP). È stata pertanto bandita la gara d'appalto volta all'individuazione dell'Operatore Economico in qualità di E.S.C.O.. Il rapporto contrattuale sarà regolato tramite un Contratto di Prestazione Energetica (EPC – Energy Performance Contract), trasferendo in capo al partner privato i rischi di costruzione e di performance operativa.
Il piano finanziario dell'opera prevede la sinergia e il cofinanziamento mediante il contestuale impiego dei successivi incentivi statali di cui al Conto Termico 3.0. Tale architettura finanziaria consentirà di massimizzare l'abbattimento dei consumi energetici del patrimonio gestito, incrementando il valore degli asset pubblici e riducendo significativamente i costi di utenza a carico degli assegnatari, senza gravare sulla struttura dei debiti commerciali a breve termine della Società.

Si da atto che nel mese di maggio del corrente anno il Monte dei Paschi di Siena ha deliberato l'erogazione del mutuo a valere sull'intervento di nuova costruzione del Cantiere ex Mattatoio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

L'esercizio chiuso al 31/12/2025 ha evidenziato una perdita pari a € 1.495.194. Al riguardo, l'Organo Amministrativo propone all'Assemblea dei Soci che tale risultanze venga interamente coperta mediante l'utilizzo delle riserve disponibili iscritte a Patrimonio Netto, secondo l'ordine di priorità previsto dalla legge e nello specifico:
Riserva Straordinaria € 788.970;
Riserva da Conferimento € 706.224.

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 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, 28/05/2026

Reg. Imp. 01095200455
Rea 112653

ERP MASSA CARRARA SPA

Sede in VIA ROMA 30 MASSA CARRARA -54033 CARRARA (MS) Capitale sociale Euro 3.000.000 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2025

Signori azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2025 riporta un risultato negativo pari a Euro (1.495.194).

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica. I rapporti tra ERP Massa Carrara S.p.A. ed i Comuni sono regolati da apposito Contratto di servizio per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, sottoscritto e registrato in Massa il 29 settembre 2005 al n. 1181, successivamente modificato e registrato ad Aulla il 27 febbraio 2013 al n. 326. La società, che svolge la propria attività in regime di concessione – quale società “in house” - ha, tra le sue funzioni, la gestione di tutto il patrimonio di case popolari esistente nonché la promozione di politiche ed interventi rivolti all’incremento di alloggi a canone sociale, di Edilizia Residenziale Pubblica rientranti nella disciplina legislativa vigente.
Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Carrara, Via Roma n. 30 e, solo per il ricevimento al pubblico, anche presso i Comuni di Aulla, Massa, Montignoso, Pontremoli e Villafranca, in determinati orari.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L’operatività della società è ristretta agli ambiti specifici dell'edilizia residenziale pubblica, sia in forza di previsioni normative esterne sia in quanto il rapporto fra la società ed i comuni evidenzia la gestione dei suddetti servizi come “in house”.
Oltre la gestione della locazione degli immobili di proprietà dei Comuni l’intervento della società si estende ad attività accessorie come le amministrazioni condominiali di fabbricati pubblici e misti, la gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie di edifici pubblici di proprietà dei comuni, la gestione di immobili pubblici e misti, la costruzione e vendita di immobili all'interno di programmi promossi dai comuni azionisti.
Al 31/12/2025 l'azienda gestiva:
- n. 3.667 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni del LODE di Massa Carrara;
- n. 75 alloggi di proprietà della società a canone concordato;
- n. 19 alloggi di proprietà della società svincolati da contributi pubblici;
- n. 148 unità immobiliari diversi da abitazione di proprietà dei comuni del Lode di Massa Carrara.

Le risorse necessarie all'adempimento delle funzioni previste dal contratto di servizio e dalla L.R.T. n. 2/2019 derivano prevalentemente dai canoni di locazione degli alloggi ERP. Tali corrispettivi, parametrati alla capacità reddituale dell'utenza, risultano strutturalmente limitati e in costante contrazione a causa della sfavorevole congiuntura socio-economica nazionale e, nello specifico, provinciale. Nell’esercizio 2025, il canone medio mensile addebitato si è ulteriormente ridotto dai € 129 del 2024 a € 122.

A tale scenario si aggiunge l'elevato grado di vetustà del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, il quale richiede ingenti impegni economico-finanziari. I flussi destinati all'incremento, al recupero e alla manutenzione

degli immobili, sebbene integrati da finanziamenti statali e regionali, risultano insufficienti rispetto al fabbisogno complessivo stimato per garantire standard abitativi ottimali e i necessari livelli di sicurezza, sui quali E.R.P. Massa Carrara S.p.a. mantiene un monitoraggio costante. Di conseguenza, a fronte di un arretrato manutentivo stimato in circa € 36.000.000, la Società è chiamata a sostenere rilevanti interventi di ripristino straordinario attingendo a fondi propri di bilancio.

Sotto il profilo strutturale, oltre il 70% del patrimonio gestito è costituito da immobili antecedenti agli anni '70; una quota superiore al 20% è stata edificata tra il 1970 e il 2000, mentre soltanto l'1,5% circa del patrimonio è riconducibile a costruzioni successive all'anno 2000.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

La Società opera principalmente nel settore della gestione, manutenzione e sviluppo del patrimonio immobiliare pubblico destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Trattandosi di una società *in house*, l'operatività non è guidata da logiche di puro profitto commerciale, bensì dal soddisfacimento dei bisogni sociali della collettività per conto degli Enti soci. Il mercato di riferimento è quindi strettamente locale e delimitato dal territorio di competenza amministrativa.

Clima sociale, politico e sindacale

Il tema del diritto alla casa ha assunto una centralità assoluta nel dibattito politico locale e nazionale. Le amministrazioni pubbliche socie esercitano una forte e costante pressione sulla Società affinché si accelerino le assegnazioni e si azzerino i tempi di sfitto degli alloggi. La natura di società *in house* proietta l'azienda in prima linea come principale braccio operativo degli Enti locali per l'attuazione delle politiche di welfare abitativo, richiedendo un continuo allineamento strategico con gli indirizzi politici dei Comuni controllanti.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Il contesto macroeconomico e di settore evidenzia una dinamica fortemente critica per l'equilibrio economico-finanziario della Società, caratterizzata da una "forbice" tra costi crescenti e ricavi rigidi o in calo:

- **Aumento dei costi manutentivi:** Incremento strutturale dei prezzi dei materiali edili, della manodopera e dei servizi di manutenzione, che riduce la capacità di intervento a parità di budget.
- **Contrazione dei ricavi:** Riduzione del valore complessivo dei canoni di locazione fatturati, direttamente collegata al peggioramento delle condizioni economiche (ISEE) degli assegnatari.
- **Vincoli normativi:** Impossibilità di adeguare i canoni ai valori di mercato, essendo le tariffe rigidamente ancorate per legge al reddito degli utenti.
- **Transizione ecologica:** Spinta normativa ed etica verso l'efficientamento energetico del patrimonio, che richiede ingenti investimenti in un momento di contrazione delle risorse correnti.

Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)
Si attesta che la Società monitora costantemente la tenuta dei propri assetti organizzativi, amministrativi e contabili, anche in funzione della tempestiva rilevazione di eventuali segnali di squilibrio economico e finanziario.

Sotto il profilo della dinamica finanziaria, il monitoraggio dei flussi di cassa prospettici e degli indicatori di sostenibilità del debito evidenzia, nel breve termine, segnali di tensione finanziaria. Tale situazione è da ricondursi principalmente a più fattori concomitanti:

- La contrazione registrata sul fronte dei ricavi caratteristici;
- L'aumento delle spese per manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- L'esborso finanziario straordinario sostenuto dalla Società, che ha dovuto anticipare somme ingenti, che al 31/12/2025 ammontano ad € 580.634, per coprire gli aumenti del caro materiali del cantiere ex Mattatoio, in attesa del correlato ristoro delle quote di finanziamento pubblico (FOI Fondo opere indifferibili).
- In attuazione dell'Atto di convenzione sottoscritto in data 24 giugno 2011 con il Comune di Massa per la realizzazione di n. 10 alloggi nell'area dell'ex Mattatoio a Massa, la Società ha dovuto far fronte agli impegni di spesa ulteriori per € 697.154 utilizzando temporaneamente la liquidità generata dalla gestione ordinaria. Tale esborso si è reso necessario nelle more del perfezionamento e della successiva erogazione del mutuo finalizzato al finanziamento dell'opera.

Ciò premesso, la Società presidia con massima attenzione la gestione della liquidità al fine di mitigare tali tensioni temporanee e garantire, per quanto possibile, la regolarità dei pagamenti correnti verso il personale dipendente, i fornitori strategici, l'Erario e gli Istituti di credito per le rate di mutui in ammortamento. La Direzione aziendale ha già attivato le opportune interlocuzioni con gli Enti concedenti per accelerare il recupero delle somme anticipate e ristabilire il fisiologico equilibrio monetario.

Relazione sul governo societario

Il D.lgs. 175/2016 "*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"*, come integrato dal d.lgs. 100/2017, prevede che le società a controllo pubblico adottano, ai sensi dell'art. 6 co. 2, programmi specifici di valutazione del rischio di crisi aziendale da presentare all'Assemblea dei Soci in occasione della relazione annuale sul governo societario, pubblicata contestualmente al bilancio.

Nella stessa relazione devono essere indicati, come previsto al co. 3 del su menzionato articolo, gli strumenti che le società a controllo pubblico valutano di adottare con specifico riferimento a regolamenti interni per garantire la tutela della concorrenza, della proprietà industriale ed intellettuale; un ufficio di controllo interno a supporto dell'organo di controllo statuariamente previsto; codici di condotta e programmi di responsabilità sociale di impresa.

Nel seguito vengono pertanto illustrati gli strumenti adottati da E.R.P. Massa Carrara S.p.A. per il raggiungimento delle finalità indicate nel decreto.

Ruolo di stazione appaltante, qualificazione per la fase di progettazione e affidamento e committenza ausiliaria

Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.p.A. agisce come Stazione Appaltante qualificata esercitando pienamente le funzioni di progettazione, affidamento e supporto ad altri enti attraverso la committenza ausiliaria.

In conformità al sistema di qualificazione gestito dall'ANAC, la Società dispone di una struttura amministrativa e tecnica dedicata nonché utilizza piattaforme di e-procurement certificate per gestire autonomamente le procedure di gara.

E.R.P. Massa Carrara S.p.A. è qualificata per la progettazione, l'indizione e l'aggiudicazione di appalti di lavori, servizi e forniture, operando entro i livelli di competenza riconosciuti dall'Autorità, ovvero secondo i seguenti livelli di qualificazione:

- Settore Lavori (Livello L1): qualifica di livello massimo, che consente di operare senza alcun limite di importo.
- Servizi e Forniture (Livello SF3): qualifica che permette la gestione diretta di procedure fino alla soglia di 750.000 euro.

Oltre alle proprie finalità istituzionali, la Società si pone come partner strategico per gli enti del territorio mediante la committenza ausiliaria. In tale veste, gestisce procedure di gara su delega di altre stazioni appaltanti o enti concedenti.

La Trasparenza

Ai sensi dell'art. 1, co. 7, della L. 190/2012 e s.m.i., il Consiglio di Amministrazione di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., con delibera n. 2 del 25.01.2025, ha nominato il Direttore Generale quale Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT).
L'attività del RPCT garantisce la trasparenza amministrativa nel rispetto delle normative anticorruzione e del Codice dei Contratti Pubblici (L. 190/2012, d.lgs. 33/2013, d.lgs. 36/2023 e delibere ANAC).
Il Responsabile assicura la pubblicazione chiara, completa e tempestiva dei dati. In quest'ottica, gli obiettivi strategici di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. mirano a rafforzare la tracciabilità e la responsabilità aziendale, anche attraverso la semplificazione dei processi e l'adozione di nuovi sistemi informatici.
La strategia di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. integra la trasparenza nei processi operativi attraverso la revisione delle procedure, l'individuazione chiara delle responsabilità e l'innovazione tecnologica. Dal 1° dicembre 2021, l'informatizzazione è supportata dal software Digita PA, che automatizza la pubblicazione dei dati nella sezione "Società Trasparente" del sito web, assicurando standard qualitativi e normativi elevati.

Certificazione UNI EN ISO 9001:2015
E.R.P. Massa Carrara S.p.A. pone la certificazione ISO 9001:2015 al centro della propria strategia di trasparenza. Il sistema integra le normative anticorruzione vigenti per blindare l'integrità dell'operato societario. Gli obiettivi cardine sono:

- Trasparenza operativa: organizzazione strutturata per processi chiari.
- Accessibilità totale: garanzia per i cittadini di conoscere, fruire e riutilizzare gratuitamente informazioni e dati.

Il 4 luglio 2025, l'ente certificatore IMQ S.p.A. ha validato questo impegno, superando con successo l'audit di mantenimento annuale.

Sistema ISO 27001

Questa certificazione è stata ottenuta nel corso dell'anno 2024 e soggetta a revisioni periodiche e rappresenta lo standard internazionale di riferimento per la definizione dei requisiti di un SGSI (Sistema di Gestione della Sicurezza delle Informazioni).

Certificazione UNI/PDR 125:2022

La parità di genere è uno dei 17 obbiettivi fissati dall'ONU per lo sviluppo sostenibile ed è il focus della missione n.5 del PNRR italiano. Si tratta di instaurare un sistema di gestione per la parità di genere e per il supporto dell'empowerment femminile all'interno dei percorsi di crescita aziendale, evitare stereotipi o discriminazioni, e riorientare la cultura aziendale in modo che possa essere sempre più inclusiva e rispettosa delle competenze femminili. La società si pone l'obiettivo di mantenere la certificazione UNI/PdR 125:2022, ottenuta nel dicembre 2025 per strutturare un ambiente di lavoro inclusivo e professionale.

Organismo di Vigilanza
In data 9 settembre 2025, il Consiglio di Amministrazione di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. ha proweduto alla nomina del nuovo Organismo di Vigilanza (O.d.V.).
L'Organismo ha natura collegiale ed è composto da tre membri individuati dal C.d.A.: l'Aw. Florenzo Storelli, con funzioni di Presidente, la Dott.ssa Maria Gemma Ceccarelli e la Dott.ssa Laura Secchiari.
Le competenze dell'O.d.V., stabilite dal d.lgs. 231/01, si concentrano su:

- Vigilanza: controllo sul funzionamento e sul rispetto del MOG e del Codice Etico.
- Manutenzione: verifica dell'adeguatezza e dell'aggiornamento costante del Modello.

All'Organismo sono affidate le seguenti attività:

- effettuare verifiche sulle attività od operazioni individuate nelle aree a rischio, coordinandole con quelle riconosciute e affidate ai Responsabili della società, al fine di valutare l'osservanza e il funzionamento del Modello;
- verbalizzare le comunicazioni e trasmetterle al Consiglio di Amministrazione, al fine di individuare possibili carenze nel funzionamento del MOG 231 e/o possibili violazioni dello stesso;
- vigilare sull'adeguatezza e sull'aggiornamento dei protocolli rispetto alle esigenze di prevenzione dei reati;

- promuovere adeguate iniziative volte alla diffusione della conoscenza e della comprensione del MOG 231 tra tutti i dipendenti e consulenti;
- confrontarsi con il Consiglio di Amministrazione per la definizione di appositi programmi di formazione per il personale e del contenuto di comunicazioni periodiche da inoltrarsi agli operatori e agli Organi sociali, volte a fornire agli stessi la necessaria sensibilizzazione e le basi conoscitive circa la normativa di cui al D.lgs. 231/2001;
- valutare le segnalazioni di possibili violazioni e/o inosservanze del Modello, anche non integranti gli estremi di un reato;
- condurre le indagini volte all'accertamento di possibili violazioni delle prescrizioni del MOG 231;
- coordinarsi con i vertici sociali per valutare l'adozione di eventuali sanzioni disciplinari.

Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex d.lgs. 231/2001 e piano per la prevenzione della corruzione e della trasparenza

E.R.P. Massa Carrara S.p.A. dispone di un Modello di organizzazione e gestione di cui al d.lgs. 231/'01 approvato con delibera n. 69 del 04.10.2021 del Consiglio di Amministrazione e attualmente in fase di aggiornamento.

Parte integrante del Modello è il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027, approvato con delibera n. 7 del 30.01.2025 del Consiglio di Amministrazione di E.R.P. Massa Carrara S.p.A., ove è evidenziato il programma di attività previste, su un arco di tempo definito, per dare attuazione alle misure di prevenzione dei rischi di corruzione.

Tale Piano, riferito al triennio 2025-2027, è pubblicato sul sito web della Società nella Sezione "Società Trasparente – Altri Contenuti – Prevenzione della Corruzione" ed è consegnato a tutto il personale aziendale.

Le attività per dare attuazione alle misure di prevenzione dei rischi di corruzione indicate dal piano possono essere legate a obiettivi individuali o di gruppo, individuati nell'ambito dei meccanismi di valutazione delle prestazioni e di distribuzione dei premi di risultato al personale.

L'aggiornamento recepisce le misure anticorruzione integrative al Modello 231, in conformità alle linee guida per l'attuazione della normativa nelle società controllate e partecipate dalle pubbliche amministrazioni.

Codice etico

Il Codice Etico rappresenta il documento ufficiale di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. che definisce i valori e le regole di condotta dell'ente. Approvato dai vertici aziendali, il testo vincola l'azione della Società e di tutti i suoi collaboratori, basandosi sul principio che l'integrità etica sia un elemento imprescindibile per il corretto svolgimento delle attività istituzionali.

Come società in controllo pubblico (d.lgs. 175/2016), l'Ente integra i propri principi etici con i presidi legali anticorruzione. Il Codice Etico funge da raccordo tra il d.lgs. 231/01 e la L. 190/12, rappresentando il pilastro del sistema di controllo interno e la base valoriale del Modello organizzativo.

Attraverso il Codice Etico, la Società promuove lo sviluppo del territorio e il benessere dei cittadini, garantendo servizi pubblici ispirati alla legalità. Il testo definisce i criteri di equità e rigore che devono guidare i comportamenti dei destinatari in ogni contesto operativo. La Società, inoltre, vincola esplicitamente l'osservanza di queste disposizioni a tutti i rapporti economici e contrattuali intrapresi.

Whisteblowing

In recepimento della Direttiva (UE) 2019/1937, il d.lgs. 24/2023 (Decreto Whistleblowing) ha introdotto una disciplina volta a prevenire l'illegalità nelle imprese, tutelando chi segnala presunti illeciti.

E.R.P. Massa Carrara S.p.A., con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 88 del 13.11.2023, ha adottato il relativo Regolamento aziendale e attivato una piattaforma informatica crittografata gestita da DigitalPA.

La gestione delle segnalazioni e la tutela dell'identità del segnalante sono affidate esclusivamente al RPCT, Arch. Paolo Bechi.

STRUTTURA E ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

ATTIVITÀ TECNICA E STATO DI AVANZAMENTO DEI PROGRAMMI COSTRUTTIVI E MANUTENTIVI

Nel corso dell'esercizio 2025, E.R.P. Massa Carrara S.p.a. ha profuso un rilevante impegno tecnico e operativo nella gestione dei complessi piani di edilizia residenziale pubblica sul territorio provinciale. Di seguito si

fornisce una sintesi analitica dello stato di avanzamento delle principali linee di intervento, distinte per fonte di finanziamento.

1. Interventi Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

Programma PNRR – DGRT n. 1133/21

Le attività legate al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza hanno registrato significativi avanzamenti sia nelle funzioni di Direzione Lavori (DL) sia in quelle di Responsabile Unico del Progetto (RUP):

- **Lotto 2 (Lunigiana)**: Sono proseguiti regolarmente gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione su n. 4 fabbricati.
- **Intervento Cod. 1084-01**: Le opere si sono concluse con successo in data 27 marzo 2025.
- **Intervento Cod. 1084-02**: A causa di inadempienze contrattuali, la Società ha dovuto procedere alla risoluzione del contratto con la ditta affidataria del Lotto 1. Al fine di garantire la continuità dei lavori, le opere residue sono state prontamente rimodulate in due nuovi lotti, aggiudicati in data 8 ottobre 2025.
- **Intervento Cod. 1085.01**: I lavori si sono conclusi in data 10 aprile 2025, generando un'economia di spesa sull'importo contrattuale pari a € 12.951,29.
- **Interventi Cod. 1085.02 e 1085.03**: I cantieri sono proseguiti in linea con i cronoprogrammi, con ultimazione prevista entro l'esercizio 2026.
- **Intervento Cod. 1085.04**: Grazie all'efficientamento finanziario e alle economie generate sul lotto 1085.02, in data 5 settembre 2025 è stato possibile avviare i lavori anche su questo ulteriore lotto.

PNRR Missione 5 – Inclusione e Coesione (Housing First e Stazione di Posta)

La Società ha operato in qualità di Soggetto Attuatore e RUP per conto dei Comuni di Carrara (Ente capofila), Massa e Montignoso, coordinando i tecnici incaricati della Direzione Lavori e della sicurezza. Nel 2025 sono state attivate le fasi progettuali e di monitoraggio per i seguenti complessi:

- **Linea "Housing First" (n. 3 edifici)**: Via Bassagrande (edificio Caritas) a Carrara; Via Pandolfino n. 233 a Massa; Via Fondaccio a Montignoso.
- **Linea "Stazione di Posta" (n. 3 edifici)**: Via Toniolo in Loc. Avenza (Carrara); Edificio "C" nell'area ex Mattatoio (Massa); Via Fondaccio (Montignoso).

2. Programmi di Nuova Costruzione e Riqualificazione Urbana

- **Ex Mattatoio (Massa)**: È proseguito l'importante cantiere per la realizzazione di n. 30 nuovi alloggi ERP. Lo Stato Avanzamento Lavori (SAL) ha raggiunto il 56% delle opere appaltate.
- **Via Carlo Pisacane (Massa)**: Nel corso del 2025 è stata ultimata la costruzione di n. 31 alloggi e delle relative pertinenze (cantine), completando contestualmente il trasferimento degli assegnatari dal vecchio complesso. Restano da avviare le opere per il parcheggio condominiale, la cui esecuzione è temporaneamente sospesa in attesa della disponibilità delle aree.
- **Frazione Virgoletta (Villafranca in Lunigiana)**: È stata predisposta una perizia suppletiva e variante per ottimizzare il progetto di riqualificazione urbana del fabbricato in gestione.
- **Frazione Murlungo (Carrara)**: Relativamente al progetto di nuova costruzione di n. 28 alloggi (finanziato con il Fondo di Sviluppo e Coesione Sociale), la Società ha completato lo sviluppo e la redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE).

3. Piani Operativi di Reinvestimento (POR) e Fondi Regionali

Programma L. n. 560/93 (Risorse 2013 ed economie POR)

Si è conclusa positivamente la fase di esecuzione e collaudo per la manutenzione straordinaria di complessivi n. 19 alloggi, di cui n. 4 nel Comune di Massa (Cod. 1106) e n. 15 nel Comune di Carrara (Cod. 1101-1102-1103).

POR Economie 2014-2018 (DGRT n. 1418/24 e DGRT n. 898/25)

- **Interventi Conclusi e Collaudati**: Portati a termine n. 13 alloggi a Carrara (Cod. 1131-1133); n. 1 alloggio e il piazzale di Via Matteoni a Massa; le aree pertinenziali di Via Vecchia n. 29 a Mulazzo; n. 4 adeguamenti bagni per disabili a Massa (Cod. 1143) e n. 1 a Pontremoli.
- **Interventi in Corso**: Proseguono i lavori su n. 5 alloggi a Carrara (Cod. 1132), n. 4 a Montignoso (Cod. 1135) e n. 3 dislocati tra i territori di Montignoso (1), Bagnone (1) e Fivizzano (1).
- **Interventi in Progettazione**: Rientrano nella pianificazione avviata nel 2025 i complessi di Viale XX Settembre a Carrara, Via Vigna di Sotto a Fivizzano, Via Valgimigli a Massa, Via Mazzini a Pontremoli e Via Casalina nel Comune di Carrara, oltre a n. 7 alloggi nei Comuni della Lunigiana.

Programma Alloggi Sfitti – DGRT n. 458 (Annualità 2025 e 2026)

- **Annualità 2025 (Conclusi e Collaudati)**: Ultimati i ripristini funzionali su 34 alloggi sfitti per favorire la rapida riassegnazione (n. 18 a Carrara, n. 14 a Massa, n. 1 a Montignoso e n. 1 ad Aulla). Risultano in corso d'opera ulteriori n. 9 alloggi in Lunigiana (Cod. 1152.04).
- **Annualità 2026 (In Progettazione)**: Attivata la fase di progettazione per il ripristino di complessivi n. 44 alloggi suddivisi nei lotti contrattuali Cod. 1155.01, 1155.02, 1155.03 e 1155.04, distribuiti capillarmente tra Carrara, Massa, Montignoso e i Comuni della Lunigiana.

4. Efficientamento Energetico, Agevolazioni Fiscali e Altri Fondi

- **Sismabonus ed Ecobonus**: Si è conclusa la fase di esecuzione dei complessi interventi di efficientamento e consolidamento strutturale eseguiti in Via Pioli ad Aulla, presso il Villaggio San Leonardo (fabbricati 8-9 e 1-2) e Via Volta a Massa.
- **Legge n. 80/2014 (Linea B1)**: Ultimati i lavori di manutenzione straordinaria su n. 3 alloggi a Carrara, n. 5 a Massa e n. 1 a Villafranca.
- **DGRT n. 648/2022**: Conclusa l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie per n. 3 alloggi nel Comune di Carrara e n. 5 nel Comune di Massa.

5. Interventi con Fondi di Bilancio e Convenzioni Locali

- **Fondi di Bilancio ex Art. 14**:
    - Ultimato l'appalto straordinario di Via Filippo Turati nel Comune di Aulla, che ha permesso il totale rifacimento della copertura e la completa rimozione dei manufatti in amianto.
    - Risultano in corso d'opera gli interventi su n. 5 alloggi a Carrara, n. 2 a Massa, n. 1 ad Aulla e n. 1 a Fivizzano.
- **Abbattimento Barriere Architettoniche (Fondi Art. 14 - Cod. 1154)**: A seguito delle richieste pervenute dagli assegnatari, sono in corso i lavori per l'adeguamento funzionale e la ristrutturazione di n. 23 bagni per disabili su tutto il territorio provinciale.
- **Convenzione Comune di Massa**: In forza della Determina dirigenziale n. 1609 del 18/07/2025, la Società ha avviato la progettazione per la manutenzione straordinaria di ulteriori n. 13 alloggi situati nel Comune di Massa.

Nel corso dell'anno 2025 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finanziate con fondi di bilancio hanno raggiunto l'importo di € 1.891.253, incidendo per circa il 39% dei ricavi derivanti da canoni/ indennità del

patrimonio gestito. Tale dato evidenzia un incremento rispetto all'esercizio 2024, in cui la spesa si era attestata a € 1.612.157, pari al 32% dei relativi ricavi.

Di seguito si rimette dettaglio:

Dettaglio	Importo
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	1.725.791
Contributo Automanutenzione	20.798
Contributo Caldaia	9.260
Contributo Autogestione	64.151
Manutenzione verde	59.189
Materiale Edile	12.064
TOTALE	**1.891.253**

Si precisa che l'importo di € 447.910, ricompreso nella voce "manutenzioni ordinarie e straordinarie" fa riferimento ad oneri condominiali per manutenzioni straordinarie su fabbricati contabilizzate tra i cespiti come lavori straordinari su beni di terzi.
Si rileva per altro come il fabbisogno crescente di risorse per manutenzioni straordinarie relative a fabbricati in amministrazione condominiale, e principalmente in quei condomini a maggioranza privata in cui non è possibile effettuare puntuali programmazioni di spesa, ha rappresentato una delle maggiori criticità che la Società si è trovata a gestire.
Gli interventi di sola manutenzione ordinaria possono essere così sintetizzati:
- n. 1.051 interventi di pronto intervento.
-n. 257 altri interventi: sistemazione/manutenzione verde (99), ascensori (35), spurghi (101) derattizzazioni (10), conduzioni centrali termiche (12).

Area Amministrativa

L'Utenza
Come noto, l'utenza ERP è, per sua natura costituita da una fascia di popolazione caratterizzata da significativa fragilità di carattere economico sociale.

Di seguito si riportano i dati della tipologia di emissione dei canoni in base al dettato normativo:

Canone	Descrizione	2023	2024	2025
A1	CANONE SOCIALE MINIMO	7,66%	8,15%	8,15%
A2	CANONE SOCIALE 7%	27,56%	25,50%	26;64%
B1-B2	CANONE PROTETTO 12%	59,38%	61,48%	60,98%
C1	CANONE MASSIMO SOLIDARIETA'	1,40%	1,10%	1,13%
K	CANONE SANZIONATORIO	0,26%	0,29%	0,19%

X	INDENNITA' DI OCCUPAZIONE	3,28%	3,09%	2,59%
**	ATRI CASI	0,45%	0,39%	0,32%

Si evidenzia altresì che le "nuove assegnazioni" effettuate dai Comuni competenti, scorrendo le vigenti graduatorie, riguardano nella maggior parte dei casi utenti ricadenti nella fasce di reddito più basse. In leggero aumento le assegnazioni in utilizzo autorizzato art 14 coma 6 per interventi socio-terapeutici.

In caso di "particolari situazioni di disagio economico", a norma dell'art. 34 L.R.T. 2/2019 e smi la società concorre al pagamento delle quote per servizi comuni (oneri condominiali e quote a rimborso) mediante l'utilizzo del "fondo sociale" alimentato annualmente con il 3% dei canoni di locazione incassati dalla società.

Nel corso dell'anno 2025 sono state ricevute n. 145 richieste di erogazione del fondo, di cui 124 risultate ammissibili ai sensi del Regolamento per l'erogazione del fondo sociale artt. 31 e 34 L.R.T. 2/2019 con una conseguente erogazione di € 104.127.

Per quanto concerne il contrasto alle occupazione abusive si fa presente che dei n. 79 occupanti senza titolo presenti al 31/12/2025 (al 31/12/2024 ammontavano a n. 95) solo n. 2 nuclei risultano essere occupazioni scaturenti da introduzioni abusive (illecito penale), mentre le altre derivano da perdita del titolo in corso di assegnazione (assegnazioni temporanee scadute, emissione di provvedimenti di decadenza ecc).

La Morosità

Nell'esercizio 2025, la fatturazione complessiva emessa — comprensiva di canoni, indennità di occupazione e oneri a rimborso — ammonta a € 6.129.607,43. Alla data del 31 dicembre 2025, i flussi di cassa registrati evidenziano incassi per € 4.966.018,15, con un residuo da riscuotere pari a € 1.163.589,28.

Si precisa che i documenti emessi nel mese di dicembre scadono il giorno 31 dello stesso mese; di conseguenza, una quota significativa dei relativi versamenti si manifesta finanziariamente nel mese successivo. Includendo tali incassi tardivi, la liquidità effettivamente recuperata sull'emesso 2025 sale a € 5.247.080,19, riducendo il residuo finale a € 882.527,24. Tali dati certificano l'inversione di tendenza registrata negli ultimi anni. Il trend ha determinato una progressiva contrazione della percentuale di morosità maturata anno su anno, dimezzatasi dal 24% del 2010 a circa il 12% del 2025.

L'azienda ha rivolto una particolare attenzione al recupero della morosità in corso d'anno, sollecitando più volte gli utenti al fine di diminuire il più possibile il divario tra l'emesso e l'incassato ed al recupero della morosità maturata negli anni precedenti.
A tal fine sono state effettuate complessivamente 1870 convocazioni/richieste di incontri di utenti con morosità.

Di queste 1870 convocazioni, n.240 persone sono state convocate con richieste di notifica attraverso i messi comunali.
Sono stati inviati n. 925 solleciti semplici,.
Sono state inoltre comunicate singolarmente ai Comuni varie situazioni debitorie ritenute di particolare criticità.

Sono stati attivati, dall'ufficio legale interno, n. 33 decreti ingiuntivi nonchè n. 5 procedimenti civili di pignoramento presso terzi.

Nel corso dell'anno sono stati stipulati n. 211 piani di rientro per un totale di € 1.018.050,96
In totale 31/12/2025 risultavano attivi n. 470 piani di rientro per un ammontare totale di € 3.156.564,51.

Le azioni di recupero del credito attuate dalla società, seppur fondamentali e imprenscindibili, si dimostrano solo parzialmente efficaci nella repressione del fenomeno in assenza di un esercizio congiunto tra azioni di recupero e l'avvio in maniera sistematica dei procedimenti di decadenza previsti dalla normativa, e la successiva esecuzione degli sgomberi degli alloggi. Per questo motivo, come prescritto dall'art. 30 c. 2 della L.R.T. n. 2/2019 l'azienda ha proveduto ad inviare a tutti i Comuni del LODE della provincia di Massa Carrara le segnalazioni per l'avvio del procedimento di decadenza per morosità.

Sono stati pertanto trasmessi complessivamente n. 521 nominativi di nuclei familiari con morosità superiore a 6 mesi sono stati inoltre segnalati n. 58 nominativi di occupanti senza titolo morosi.
Di seguito una tabella riepilogativa divisa per Comune competente per territorio.

ATTIVITA' SVOLTA		
MEDIAZIONE		
	2024	**2025**
Accordi POSITIVI	1	12
Mediazione in corso		
Accordi NEGATIVI (rinuncia/assenza/NO accordo)	20	12
TOTALE AFFIDI	**21**	24
PIANI DI RIENTRO		
	2024	**2025**
Nuovi	193	211
In corso	473	470
PRATICHE LEGALI - SFRATTO e RECUPERO CREDITI		
	2024	**2025**
Ufficio legale interno	113	124
TOTALE	**113**	**124**
NOMINATIVI UTENTI MOROSI TRASMESSI AI COMUNI - Art. 30 e Art.38 L.R.T.2/2019		
	2024	**2025**
Comune di Aulla	15	26
Comune di Bagnone	5	3
Comune di Carrara	192	240
Comune di Casola	4	5
Comune di Filattiera	3	2
Comune di Fivizzano	21	24
Comune di Fosdinovo	3	5
Comune di Licciana Nardi	2	4
Comune di Massa	107	147
Comune di Montignoso	26	28
Comune di Mulazzo	4	5
Comune di Podenzana		4
Comune di Pontremoli	8	17
Comune di Tresana	2	2
Comune di Villafranca in Lunigiana	8	9
TOTALE	**400**	**521**
SPEDIZIONE SOLLECITI - UTENTI MOROSI		
	2024	**2025**
Alloggi gestiti con L.R.T.2/2019/convocazioni	838	838

Alloggi Proprietà ERP - 431/98	8	8
Casi sociali con contributo	23	23
Piani di rientro	55	131
Occupanti senza titolo	75	66
Invio comune situazione Occupanti senza titolo	37	37
Fondi e Terreni	23	35
Messe in mora cessati	22	22
Utenti Proprietari	186	71
NUMERO TOTALE SOLLECITI INVIATI - anno 2024	**1267**	**1630**

Il welfare abitativo e convivenza sociale

Nel corso dell'esercizio 2025, l'Ufficio Welfare e Convivenza Sociale ha consolidato i progetti in essere e attivato nuove linee di intervento. Le azioni, orientate al miglioramento del benessere abitativo e alla mediazione dei conflitti nei complessi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), si sono articolate secondo i seguenti pilastri operativi:

- Servizi di Prossimità e Presidi Territoriali ("Tutor di Fabbricato")

Il monitoraggio e l'affiancamento costante dell'utenza sono stati garantiti mediante l'attivazione di presidi sociali volti all'autodeterminazione degli assegnatari e alla cura dei beni comuni:

- Presidio di Carrara (Via Mulazzo 40-42): L'azione dei Tutor ha favorito la coesione del gruppo dei residenti, conducendo all'autogestione e alla risoluzione condivisa di problematiche relative alla cura e manutenzione ordinaria delle parti comuni e del verde pertinenziale, d'intesa con gli uffici tecnici ed ecologici della Società e senza l'insorgere di contenziosi legati alle spese di gestione.
- Presidio di Massa (Via Manara Valgimigli 11-13-15, Loc. Romagnano): In collaborazione con la Cooperativa Intrecci e il Comune di Massa, è stato istituito un presidio stabile bisettimanale presso un locale interno al complesso immobiliare, appositamente ristrutturato da E.R.P. Massa Carrara S.p.a. Il servizio ha offerto mediazione sociale a n. 75 nuclei familiari in un contesto caratterizzato da un forte turnover generazionale e culturale. In sinergia con il Comune e la società ASMIU, sono state realizzate giornate straordinarie per lo sgombero dei rifiuti ingombranti nelle aree comuni, parallelamente all'avvio dell'iter societario per la rimozione dei veicoli abbandonati.

  - Progetti di Rigenerazione Sociale, Culturale e di Contrasto al Disagio

- Progetto Uomini Responsabili (PUR): La Società ha confermato la concessione in comodato di un fondo all'omonima OdV per la gestione di uno sportello di ascolto gratuito e anonimo dedicato agli autori di violenza di genere, operando in rete con il CIF Onlus Carrara, le Forze dell'Ordine, i Servizi Sociali, il Tribunale e la Procura di Massa. L'iniziativa include programmi di formazione interna per il personale aziendale ERP a diretto contatto con il pubblico, finalizzati al precoce riconoscimento dei segnali di violenza domestica.

  - Attività di composizione della conflittualità, Analisi Socio-Demografica e Gestione dei Trasferimenti/spostamenti

- Presa in carico delle fragilità: L'attività sul campo dei Tutor ha permesso l'emersione e la mappatura di n. 10 casi di grave marginalità ed emarginazione sociale precedentemente non noti alle istituzioni, prontamente indirizzati e presi in carico in sinergia con i Servizi Sociali Comunali e le strutture ASL territoriali.
- Mappatura dei fabbricati: Sono stati elaborati n. 50 profili socio-demografici mirati per complessi edilizi caratterizzati da elevata conflittualità o vulnerabilità, fornendo una base dati strategica per la pianificazione degli interventi.
- Piano di Trasloco Complesso Via Pisacane (Massa): Da aprile a ottobre 2025, il personale dell'Ufficio Welfare ha affiancato l'Ufficio Tecnico aziendale nel trasferimento di n. 50 nuclei familiari verso il nuovo

complesso di Via Pisacane/Via Sciesa. L'ufficio ha condotto un'indagine socio-economica preliminare per mappare i bisogni specifici dell'utenza. In ragione delle fragilità rilevate, E.R.P. Massa Carrara S.p.a. ha pianificato, coordinato e interamente finanziato le operazioni di trasloco, garantendo la continuità assistenziale con il supporto del Servizio Sociale del Comune di Massa.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi	6.518.243	8.327.991	9.709.397
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	(5.990)	131.728	(413.081)
Margine operativo netto (MON o Ebit)	(1.481.652)	(336.768)	(880.033)
Utile (perdita) d'esercizio	(1.495.194)	3.326	13.393
Attività fisse	10.402.974	10.201.203	9.866.055
Patrimonio netto complessivo	5.670.976	7.166.170	7.162.846
Posizione finanziaria netta	(7.113.948)	(4.282.304)	(6.967.175)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Valore della produzione	12.030.166	13.111.984	9.689.431
Margine operativo lordo	(5.990)	131.728	(413.081)
Risultato prima delle imposte	(1.419.829)	81.362	106.114

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite	6.518.243	8.327.991	(1.809.748)
Produzione interna	4.598.524	3.504.696	1.093.828
Altri ricavi e proventi (al netto dei componenti straordinari)	844.821	830.905	13.916
Valore della produzione operativa (VP)	**11.961.588**	**12.663.592**	**(702.004)**
Costi esterni operativi	8.285.844	8.783.687	(497.843)
Costo del personale	2.865.308	2.824.419	40.889
Oneri diversi tipici	816.426	923.758	(107.332)
Costo della produzione operativa	**11.967.578**	**12.531.864**	**(564.286)**
Margine Operativo Lordo (MOL o EBITDA)	**(5.990)**	**131.728**	**(137.718)**
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.475.662	468.496	1.007.166
Margine Operativo netto (MON o EBIT)	**(1.481.652)**	**(336.768)**	**(1.144.884)**
Risultato dell'area finanziaria	12.275	(8.354)	20.629
Risultato corrente	**(1.469.377)**	**(345.122)**	**(1.124.255)**
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
Componenti straordinari	49.548	426.484	(376.936)
Risultato prima delle imposte	**(1.419.829)**	**81.362**	**(1.501.191)**
Imposte sul reddito	75.365	78.036	(2.671)
Risultato netto	**(1.495.194)**	**3.326**	**(1.498.520)**

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	***31/12/2024***	***31/12/2023***
ROE	(26,37)	0,05	0,19
ROI	(11,59)	(2,94)	(6,23)
ROS	(22,73)	(4,04)	(9,06)

Nel corso dell'esercizio, gli indici di redditività tradizionali presentano valori negativi. Al fine di una corretta lettura dei dati di bilancio, si evidenzia che tali indicatori (ROE, ROI, ROS), mutuati dalla dottrina economico-aziendale per le imprese commerciali, non risultano idonei a esprimere il reale valore, l'efficienza e la continuità operativa della scrivente Società. Nello specifico ROI negativo non è sintomo di inefficienza industriale, bensì del fatto che il capitale investito è impiegato per generare un rendimento sociale (erogazione di servizi abitativi a canoni sociali) e non un rendimento finanziario. La Società garantisce la cura del patrimonio pubblico e il supporto alle fasce sociali svantaggiate, obiettivi che per definizione divergono dalla massimizzazione del profitto privato. Alla luce di quanto sopra, l'andamento negativo degli indici non pregiudica la continuità aziendale. Essa resta presidiata dal costante sostegno degli Enti soci, dal completamento dei programmi di finanziamento pubblico in corso e dalle azioni già intraprese dalla Direzione per efficientare la struttura dei costi e accelerare il recupero delle somme anticipate per i cantieri.

Al fine di presidiare la continuità aziendale e garantire il mantenimento dell'equilibrio generale, la Direzione ha adottato un approccio strategico improntato alla massima prudenza. Rilevata l'impossibilità oggettiva di intervenire in modo flessibile sulla leva dei ricavi, le azioni gestionali si sono concentrate sull'ottimizzazione e sul controllo strutturale dei costi operativi. In quest'ottica, sono già stati avviati specifici programmi di razionalizzazione della spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali misure sono volte a efficientare l'allocazione delle risorse disponibili, programmando rigorosamente le priorità di intervento in base alla reale urgenza, senza pregiudicare la qualità e la sicurezza del patrimonio immobiliare gestito.

Si evidenzia, inoltre, un significativo mutamento del contesto di mercato rispetto ai precedenti esercizi. Il consistente fenomeno di interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dei condomini – che aveva fortemente condizionato la gestione negli anni 2024 e 2025, trainato dalle agevolazioni fiscali dei vari "Bonus Edilizi" – mostra un netto trend di esaurimento già nel corso del corrente esercizio 2026.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2025	**31/12/2024**	**Variazione**
Immobilizzazioni immateriali nette	1.661.101	1.333.702	327.399
Immobilizzazioni materiali nette	7.485.878	7.424.774	61.104
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (esclusi crediti immob. entro l'es.; inclusi crediti breve term. oltre l'es.)	1.255.995	1.442.727	(186.732)

Capitale immobilizzato	**10.402.974**	**10.201.203**	**201.771**
Rimanenze di magazzino	14.116.140	9.637.408	4.478.732
Crediti verso Clienti	13.018.011	13.743.731	(725.720)
Altri crediti	2.390.462	2.611.827	(221.365)
Ratei e risconti attivi	138.620	223.095	(84.475)
Attività d'esercizio a breve termine	**29.663.233**	**26.216.061**	**3.447.172**
Debiti verso fornitori	2.768.361	1.971.973	796.388
Acconti	153.133	139.828	13.305
Debiti tributari e previdenziali	166.725	307.702	(140.977)
Altri debiti	5.918.486	5.518.888	399.598
Ratei e risconti passivi	121.495	264.039	(142.544)
Passività d'esercizio a breve termine	**9.128.200**	**8.202.430**	**925.770**
Capitale d'esercizio netto	**20.535.033**	**18.013.631**	**2.521.402**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	943.049	866.673	76.376
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	17.210.034	15.899.686	1.310.348
Passività a medio lungo termine	**18.153.083**	**16.766.359**	**1.386.724**
Capitale investito	**12.784.924**	**11.448.475**	**1.336.449**
Patrimonio netto	(5.670.976)	(7.166.170)	1.495.194
Debiti di natura finanziaria a lungo termine	(2.706.286)	(3.116.275)	409.989
Debiti di natura finanziaria a breve termine	(4.407.662)	(1.166.030)	(3.241.632)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(12.784.924)**	**(11.448.475)**	**(1.336.449)**

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	***31/12/2024***	***31/12/2023***
Margine primario di struttura	(4.731.998)	(3.035.033)	(2.703.209)
Quoziente primario di struttura	0,55	0,70	0,73
Margine secondario di struttura	16.127.371	16.847.601	12.602.507
Quoziente secondario di struttura	2,55	2,65	2,28

L'analisi della solidità patrimoniale di ERP MASSA CARRARA SPA si avvale dei margini di struttura primario e secondario, indici volti a verificare la coerenza temporale tra investimenti e fonti di finanziamento.
Margine primario di struttura: il suo valore negativo segnala che il solo capitale proprio non è sufficiente a coprire l'attivo fisso, rendendo necessario il ricorso a fonti esterne per finanziare una parte delle immobilizzazioni e dell'attivo circolante.
Margine secondario di struttura: la sua positività dimostra la solidità della struttura finanziaria. Il capitale proprio, unito ai debiti a lungo termine, riesce a coprire integralmente le immobilizzazioni, escludendo il rischio di dover smobilizzare asset a medio-lungo termine per far fronte a impegni finanziari immediati.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2025, era la seguente (in Euro):

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Disponibilità liquide	581.807	3.440.217	(2.858.410)
Altre attività finanziarie correnti (C3)	202.265		202.265
Crediti finanziari correnti (B.III.2 entro 12 mesi)			
Debiti bancari correnti (D4 entro 12 mesi)	644.755	572.001	72.754
Altre passività finanziarie correnti (D, rapporti finanziari entro 12 mesi)	4.546.979	4.034.245	512.734
Debiti per leasing finanziario correnti			
Indebitamento finanziario corrente netto	**(4.407.662)**	**(1.166.029)**	**(3.241.633)**
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (D4 oltre 12 mesi)	1.186.571	1.427.828	(241.257)
Altre passività finanziarie non correnti (D, rapporti finanziari oltre 12 mesi)	1.519.715	1.688.447	(168.732)
Debiti per leasing finanziario non correnti			
Indebitamento finanziario non corrente	**(2.706.286)**	**(3.116.275)**	**409.989**
Posizione finanziaria netta	**(7.113.948)**	**(4.282.304)**	**(2.831.644)**

In stretta correlazione con l'andamento economico sopra descritto, l'analisi patrimoniale e finanziaria evidenzia un sensibile peggioramento della Posizione Finanziaria Netta (PFN) rispetto all'esercizio precedente.
Tale decremento, come ampiamente illustrato, non è strutturale ma riflette fedelmente l'impatto dei fattori straordinari e congiunturali che hanno gravato sulla gestione nel corso dell'anno. In particolare, la contrazione dei ricavi, unita alla necessità imperativa di procedere ad ingenti anticipazioni finanziarie, per un importo complessivo che al 31/12/2025 ammontava ad € 1.277.789, per dare continuità ai lavori del cantiere ex Mattatoio, ha assorbito la liquidità aziendale incrementando l'indebitamento a breve termine.
Si precisa, tuttavia, che tale situazione finanziaria è costantemente monitorata e presidiata dalla Direzione aziendale attraverso un controllo quotidiano dei flussi di cassa (cash flow) e una pianificazione rigorosa delle uscite.

	31/12/2025	*31/12/2024*	*31/12/2023*
Margine di tesoreria	2.011.230	7.210.193	6.465.073

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2025	*31/12/2024*	*31/12/2023*
Liquidità primaria	1,14	1,56	1,53
Liquidità secondaria	2,13	2,32	2,04
Indebitamento	3,33	2,45	2,43
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,00	1,19	1,27

Gli indici di liquidità registrano una flessione speculare alla tensione precedentemente evidenziata. L'Indice di Liquidità Primaria passa da 1,56 a 1,14, risentendo in modo diretto del forte assorbimento di cassa generato dalle anticipazioni finanziarie per il cantiere dell'ex Mattatoio e dalla contrazione dei ricavi. Nonostante il calo, l'indicatore si mantiene superiore all'unità (1,14), a dimostrazione del fatto che le sole liquidità immediate e

differite sono ancora sufficienti a coprire le passività a breve termine.
L'Indice di Liquidità Secondaria, pari a 2,13 (rispetto a 2,32 del 2024), conferma una solida capacità del capitale circolante netto di far fronte agli impegni di prossima scadenza.
La struttura patrimoniale e l'indebitamento
L'Indice di Indebitamento evidenzia un incremento, passando da 2,45 a 3,33. Questo trend documenta l'aumento del ricorso a fonti di finanziamento esterne (debiti a breve o linee di credito), resosi necessario per colmare il deficit temporaneo di liquidità e sostenere i costi dei progetti di edilizia pubblica in corso.
Il Tasso di Copertura degli Immobilizzi si attesta a 1,00 rispetto all'1,19 dell'anno precedente. Il decremento mostra che una quota minore di attività immobilizzate è finanziata con capitale proprio o passività a lungo termine. Tuttavia, il valore pari al punto di pareggio strutturale indica che la Società rispetta ancora il principio di coerenza strutturale, finanziando interamente le immobilizzazioni con fonti stabili e durature.
In sintesi, i dati numerici confermano lo stato di monitoraggio e la tensione finanziaria in essere, escludendo però dinamiche di insolvenza strutturale grazie alla persistente tenuta dei fondamentali di bilancio.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione della gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola
Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.
Nel corso dell'esercizio, al fine di gestire ed utilizzare le risorse umane in modo razionale ed efficiente si è proseguito con l'intervento atto ad accrescere le professionalità già esistenti attraverso mirati processi di formazione e riqualificazione

Ambiente

La società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.
La politica ambientale seguita si estrinseca soprattutto nel settore delle energie rinnovabili per ogni intervento nuovo si prende in considerazione di norma l'opportunità di produzione di energia solare e fotovoltaico.
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.
Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Attrezzature industriali e commerciali	25.703
Altri beni	18.380

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito
L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità, ed espresse con l'accantonamento al fondo rischi su crediti, è principalmente costituito dalle morosità. La società, come già più volte accennato, ha intrapreso già da tempo una importante attività di recupero di tali morosità su svariati fronti. Si sono intensificate le interlocuzioni con i Comuni competenti per la definizione di pratiche di morosità di fasce di utenza in particolari situazioni di disagio economico e sociale.

Rischio di liquidità
Si segnala uno stato di difficoltà della gestione finanziaria dovuto sia alla contrazione progressiva dei canoni di locazione che dal sostenimento di sempre maggiori costi per manutenzioni ordinarie e straordinarie sia dalla circostanza che la società in attesa di erogazione del mutuo per finanziare la costruzione di n. 10 alloggi nell'area ex Mattatoio del Comune di Massa, come da Atto di convenzione del 24 giugno 2011, ha dovuto sopperire con liquidità della gestione ordinaria, nonchè le anticipazioni relative alla parte di intervento finanziata e legate al FOI (fondo opere indifferibili). Si segnala però che nel mese di maggio 2026 è stata deliberata l'erogazione del su citato mutuo.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'equilibrio economico e finanziario aziendale è strettamente correlato alle variabili macroeconomiche locali. Il dettato normativo della L.R.T. n. 2/2019, ancorando i ricavi core alla capacità contributiva e reddituale degli assegnatari, genera un decremento del valore della produzione nei periodi di crisi economica. Per converso, i costi operativi legati al Contratto di Servizio mostrano una marcata rigidità e sono per larga parte incomprimibili (oneri condominiali e coperture assicurative globali in primis). Il conseguente effetto forbice comprime i margini destinati ai piani di manutenzione ordinaria e straordinaria.
A tale scenario si somma il rischio di rifinanziamento pubblico per i progetti di recupero e nuova edificazione nel medio termine. Questa scarsa visibilità strategica inficia la pianificazione di lungo termine sul patrimonio e azzera la visibilità sui ricavi accessori da competenze tecniche (progettazione e direzione lavori ed altre attività complentari). L'assenza di flussi finanziari integrativi e compensativi limita le leve di mitigazione della spesa manutentiva, introducendo elementi di criticità sulla gestione.
È opportuno precisare che tale criticità riflette un trend di settore sistemico e non isolato, avvalorato dalle analisi dei principali osservatori nazionali. La carenza di risorse per il comparto ERP costituisce un'emergenza condivisa da tutti gli operatori dell'edilizia pubblica a livello macroregionale e nazionale

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.
L'Organo Amministrativo propone all'Assemblea dei Soci che la perdita di esercizio pari ad € 1.495.194 venga interamente coperta mediante l'utilizzo delle riserve disponibili iscritte a Patrimonio Netto, secondo l'ordine di priorità previsto dalla legge e nello specifico:
Riserva Straordinaria € 788.970;
Riserva da Conferimento € 706.224.

FABIO BASCHERINI
Dottore Commercialista - Revisore Contabile
Codice fiscale: BSC FBA 62C07 G628F Partita Iva: 00556540458
www.studiobascherini.com – fabio.bascherini@studiobascherini.com – fabio.bascherini@pec.it

ERP MASSA CARRARA SPA
VIA ROMA 30 CARRARA 54033 MS
Capitale sociale € 3.000.000,00
Codice fiscale-Partita IVA n. 01095200455

Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025

RELAZIONE DEL REVISORE LEGALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

All'Assemblea dei Soci della E.R.P. massa Carrara S.p.A.

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società *E.R.P. Massa Carrara S.p.A.*, costituito dallo Stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal Conto economico e dal Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla Nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società *E.R.P. Massa Carrara S.p.A.* al 31 dicembre 2025, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiamo di informativa – Rischio di credito e Rischio di liquidità

Richiamo l'attenzione sui paragrafi della Nota integrativa e della Relazione sulla gestione ove vengono segnalati:

- ***Rischio di credito***

L'ammontare delle attività finanziarie ritenute di dubbia recuperabilità, ed espresse con l'accantonamento al fondo rischi su crediti, è principalmente costituito dalle morosità. La società, come già più volte accennato, ha intrapreso già da tempo una importante attività di recupero di tali morosità su svariati fronti. Si sono intensificate le interlocuzioni con i Comuni competenti per la definizione di pratiche di morosità di fasce di utenza in particolari situazioni di disagio economico e sociale.

- ***Rischio di liquidità***

Si segnala uno stato di difficoltà della gestione finanziaria dovuto sia alla contrazione progressiva dei canoni di locazione che dal sostenimento di sempre maggiori costi per manutenzioni ordinarie e straordinarie sia dalla circostanza che la società in attesa di erogazione del mutuo per finanziare la costruzione di n. 10 alloggi nell'area ex Mattatoio del Comune di Massa, come da Atto di convenzione del 24 giugno 2011, ha dovuto sopperire con liquidità della gestione ordinaria, nonché le anticipazioni relative alla parte di intervento finanziata e legate al FOI (fondo opere indifferibili). Si segnala però che nel mese di maggio 2026 è stata deliberata l'erogazione del su citato mutuo.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti. Evidenzio inoltre che la prospettiva della continuità aziendale, in base alla quale il Consiglio di Amministrazione ha redatto il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, è da valutare anche in relazione alla ritenuta effettiva esistenza delle tutele giuridiche e finanziarie dei Comuni Soci, rispetto ai crediti verso gli assegnatari di alloggi ERP per canoni, indennità di occupazione e oneri accessori.

Responsabilità dell'organo amministrativo e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

L'organo amministrativo è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'organo amministrativo è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'organo amministrativo utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'organo amministrativo, inclusa la relativa informativa;

- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'organo amministrativo del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile (individuate anche dal Collegio Sindacale nella propria relazione sull'attività di vigilanza svolta nell'esercizio 2025, che qui si richiama).

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti

Gli amministratori di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. al 31 dicembre 2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di E.R.P. Massa Carrara S.p.A. al 31 dicembre 2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Massa, lì 12/06/2026

Il revisore legale

BASCHERINI FABIO

_____

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA MASSA CARRARA S.P.A.

Via Roma n. 30 – Carrara (MS)

Capitale sociale Euro 3.000.000 i.v.

Partita Iva, codice fiscale 01095200455

Numero REA 112653

* * *

Relazione del Collegio Sindacale della Società ERP EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA MASSA CARRARA S.P.A. sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ha svolto le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. Cod. Civ..

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

1.Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio Sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali. Al riguardo si invita il Consiglio di Amministrazione ad intensificare con appositi strumenti di programmazione e di pianificazione il controllo sulla gestione analitica dei flussi finanziari.

Abbiamo incontrato e preso visione delle relazioni dell'Organismo di Vigilanza. L'Organismo di Vigilanza, che il CdA ha rinnovato in data 09/09/2025, ha rilevato la necessità di aggiornamento del Modello di Gestione Organizzazione e Controllo (aggiornato dalla Società in data 28 maggio 2026) e ha pianificato la sua attività di *audit* dopo l'aggiornamento del Modello stesso. Alla luce di ciò dovrà verificare la corretta attuazione del modello organizzativo.

Non sono pervenute denunce dai Soci *ex* art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale *ex* art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio è stato rilasciato dal Collegio Sindacale il parere sulla proposta motivata circa la nomina del revisore legale della Società, individuata dall'Assemblea dei Soci nella figura del Dott. Fabio Bascherini.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati *ex* art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

BILANCIO

Il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025, redatto dagli Amministratori ai sensi di Legge, è composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa, Rendiconto Finanziario e Relazione sulla gestione. Esso è stato da questi regolarmente comunicato al Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2429, primo comma, c.c., unitamente alla Relazione sulla gestione.

Stato Patrimoniale - Attivo

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.661.101 €
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	7.485.878 €
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	- €
RIMANENZE	14.116.140 €
CREDITI	16.664.468 €
DISPONIBILITA' FINANZIARIE NO IMMOBILIZZ.	202.265 €
DISPONIBILITA' LIQUIDE	581.807 €
RATEI E RISCONTI ATTIVI	138.620 €
TOTALE ATTIVO	**40.850.279 €**

Stato Patrimoniale – Passivo e Netto

PATRIMONIO NETTO	5.670.976 €
FONDI RISCHI E ONERI	16.146.881 €

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	943.049 €
DEBITI	17.967.878 €
RATEI E RISCONTI PASSIVI	121.495 €
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	**40.850.279 €**

Conto Economico

VALORE DELLA PRODUZIONE	12.030.166 €
COSTI DELLA PRODUZIONE	13.462.270 €
DIFFERENZA	- 1.432.104 €
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	12.275 €
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	- 1.419.829 €
IMPOSTE	- 75.365 €
UTILE DI ESERCIZIO	**- 1.495.194 €**

2. Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a conoscenza del Collegio Sindacale, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art 2423, co. 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Il Collegio richiama l'attenzione sulle seguenti circostanze descritte dagli Amministratori nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione. In particolare, la Società ha subìto nell'esercizio chiuso al 31.12.2025 una perdita per € 1.495.194, determinata per € 986.677 dall'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso clienti che sono stati ritenuti di dubbia esigibilità sulla base della loro vetustà e dell'esame della posizione e delle caratteristiche attuali di ogni singolo debitore.

Il Collegio Sindacale rileva, rispetto all'esercizio 2024, una ulteriore riduzione dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica – canoni di locazione e prestazioni tecniche- correlati anche ad una evidente decrescita del canone medio mensile.

Riscontra altresì, rispetto all'annualità 2024, un incremento notevole dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati, per un valore complessivo di € 279.096, a tal punto che l'importo finanziato con fondi propri di bilancio risulta essere stato nel 2025 pari ad € 1.891.253, di cui € 447.914 riferibile ad interventi su condomini a natura mista pubblico/privato. L'incidenza di tali oneri è quindi assai elevata rispetto ai ricavi ordinari aziendali.

Gli Amministratori, nelle note illustrative ai prospetti di bilancio, danno atto della riduzione dei risultati operativi e della significativa flessione rispetto all'esercizio 2024 dei principali indicatori di natura patrimoniale, economica e finanziaria, identificando chiaramente le cause che ne hanno determinato la riduzione e, conseguentemente, la situazione di tensione finanziaria che si è ulteriormente alimentata.

Nella consapevolezza di tale situazione, il Consiglio di Amministrazione della Società ha redatto il progetto di bilancio di esercizio al 31.12.2025 nella prospettiva della continuazione dell'attività, fondando la stessa, in particolare:

- Sull'avvio di specifici programmi di razionalizzazione delle spese per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Sulla prevedibile riduzione degli interventi sulle parti comuni dei condomini, che già dimostra nel corso del corrente esercizio un trend in esaurimento rispetto al passato, per il venir meno o per il ridimensionamento delle numerose agevolazioni fiscali edilizie;
- Sull'ulteriore incentivazione del recupero dei crediti verso utenti;
- Sul recupero dei ristori pubblici a valere sul FOI (Fondo Opere Indifferibili) riferite ad anticipazioni eseguite dalla Società per interventi convenzionati, che al 31/12/2025 ammontano complessivamente ad € 580.634;
- Sulle tutele giuridiche e finanziarie - ancorché non formalizzate - che devono trovare attuazione mediante un percorso condiviso con i Soci Pubblici.

Per quanto sopra, il Collegio invita il Consiglio di Amministrazione ad effettuare:

i) La predisposizione di un budget di tesoreria di almeno dodici mesi, con evidenza delle entrate attese da finanziamenti pubblici, mutui deliberati, incassi da utenti, rimborsi da Comuni ed eventuali fabbisogni di cassa;

ii) Una costante attività di monitoraggio sugli impegni finanziari;

iii) La predisposizione di un piano economico-finanziario che abbia le proprie fondamenta, tra l'altro, in un accordo chiaro e specifico da concordare nell'ambito L.O.D.E rispetto alle interlocuzioni in corso e quelle da intraprendere sul tema di alcune tipologie di crediti verso utenti morosi ed occupanti senza titoli.

3.Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, nel suo complesso, così come redatto dagli Amministratori, pur rilevando quanto rappresentato nel paragrafo 2.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Carrara, 12/06/2026

Il Collegio sindacale

Rag. Athos Juri Fabbri, presidente del Collegio sindacale _____

Dott. Roberto Del Vecchio, sindaco effettivo _____

* * *

Osservazioni da parte del sindaco effettivo Dott.ssa Manuela Maria Piccini

Signori Azionisti,

avendo svolto, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. Cod. Civ.. si dà atto di quanto di seguito illustrato.

All'esito dell'attività di Vigilanza ai sensi degli articoli 2403 e ss. del Codice Civile si

rappresenta quanto di seguito:

i. relativamente all'assetto organizzativo gli amministratori danno atto nella Relazione sulla gestione nella sezione sul governo societario ex art. 6 TUSP di aver adottato l'organigramma sulla base del modello Federcasa, il funzionigramma, il mansionario, le procedure ISO 9001:2015 (audit di mantenimento superato il 4/7/2025 con ente di certificazione IMQ), il regolamento per il reclutamento con valutazione delle competenze, il Modello di Gestione Organizzazione e Controllo ex d.Lgs. n. 231 del 2001 (delibera n. 69/2021) integrato con il PTPCT 2025-2027 (delibera n. 7 del 30/1/2025) e di aver nominato un Organismo di Vigilanza collegiale ex art. 6 D.Lgs. n. 231/2001, di aver nominato il RPCT (delibera n. 2 del 25/1/2025), di aver adottato il Codice Etico di raccordo tra D.Lgs. 231/01 e L.190/12, di aver implementato il sistema di segnalazione anonima di illeciti "Whistleblowing" sulla piattaforma crittografata Digital PA (delibera n. 88 del 13/11/2023), di aver conseguito a dicembre 2025 la certificazione UNI/PDR 125:2022 sulla parità di genere. Si rileva l'assenza di un sistema di controllo interno formalizzato. Per una società con tale profilo di rischio (crediti verso utenza fragile, dipendenza da finanziamenti pubblici, ruolo di stazione appaltante) la gestione dei rischi è affidata a presidi settoriali (Modello Organizzativo di Gestione e Controllo 231, PTPCT, ISO, Organismo di vigilanza) non ricondotti a un quadro unitario. Per cui si raccomanda al Consiglio di Amministrazione di strutturare un sistema di controllo interno e di gestione dei rischi al fine di assicurare, inter alia, il rispetto delle normative e l'affidabilità dell'informativa finanziaria;

ii. relativamente all'assetto amministrativo, si rileva che il sistema di corporate governance si articola in un consiglio di amministrazione con deleghe attribuite ad un consigliere delegato; il consiglio di amministrazione elabora il piano industriale triennale e i piani operativi per gli interventi edilizi. Si rileva l'assenza della funzione di *internal audit* interna (detta attività è esternalizzata al consulente esterno ai fini ISO 9001); detta soluzione appare accettabile per proporzionalità, anche considerando

che l'art. 6, co. 3, TUSP prevede l'ufficio di controllo interno tra gli strumenti facoltativi da valutare;

iii. relativamente all'assetto contabile e rilevazione della crisi: nella relazione sulla gestione gli amministratori attestano che "la Società monitora costantemente la tenuta dei propri assetti[...] anche in funzione della tempestiva rilevazione di eventuali segnali di squilibrio economico e finanziario" e dichiarano di effettuare un monitoraggio dei flussi di cassa prospettici e degli indicatori di sostenibilità del debito, dal quale risultano i segnali di tensione di breve termine, oltre a un controllo quotidiano del cash flow. La relazione contiene inoltre la sezione sul governo societario richiesta dall'art. 6 del TUSP. Quanto rappresentato dagli amministratori non risulta supportato da evidenza documentale circa l'esistenza di un presidio formalizzato (un cruscotto di indici CCII, budget di tesoreria, DSCR prospettico, reporting periodico al CdA e all'organo di controllo, verbalizzazione). Si rileva pertanto una carenza sostanziale significativa e si raccomanda, anche alla luce della situazione di grave tensione di liquidità in cui versa la società (flusso operativo nel 2025 si attesta a – 2,2 milioni, cassa -83%, copertura immobilizzi a 1,00), di provvedere tempestivamente e di formalizzare il sistema di monitoraggio in un documento dedicato, raccordato al programma di valutazione del rischio di crisi ex art. 6, co. 2, TUSP, dando evidenza degli indicatori utilizzati, della periodicità e degli esiti.

Con riferimento alle osservazioni in ordine al bilancio di esercizio si richiama l'attenzione sulle seguenti circostanze descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa.

L'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 di ERP Massa Carrara S.p.A., della nota integrativa, del bilancio analitico e della relazione sulla gestione evidenzia una situazione di grave tensione economico-finanziaria discendente sia da fattori strutturali propri del settore dell'edilizia residenziale pubblica (i ricavi caratteristici sono determinati dalla normativa regionale e dalla capacità reddituale degli assegnatari) sia da specifiche dinamiche gestionali dell'esercizio.

La Società ha subito nell'esercizio chiuso al 31.12.2025 una perdita per euro 1.495.194, rispetto a un utile di euro 3.326 dell'esercizio precedente. Il patrimonio netto si riduce da euro 7.166.170 ad euro 5.670.976. La perdita non determina, allo stato, una riduzione del capitale sociale al di sotto dei limiti civilistici, ma assorbe una parte significativa delle riserve disponibili e impone una valutazione rafforzata della continuità aziendale, dell'equilibrio finanziario prospettico e della sostenibilità del modello gestionale.

Il rendiconto finanziario evidenzia un flusso finanziario dell'attività operativa negativo per euro 2.236.950 e una riduzione delle disponibilità liquide da euro 3.440.217 ad euro 581.807. Tale andamento segnala una tensione finanziaria rilevante, rappresentata anche dagli amministratori nella relazione sulla gestione. Gli amministratori attribuiscono tale tensione alla contrazione dei ricavi caratteristici, all'aumento delle spese manutentive e alle anticipazioni sostenute per il cantiere ex Mattatoio, in attesa del ristoro delle quote di finanziamento pubblico e della definitiva erogazione del mutuo.

La perdita sopra rappresentata è determinata in parte anche dall'accantonamento al fondo svalutazione crediti verso clienti che sono stati ritenuti di dubbia esigibilità sulla base della loro vetustà e in virtù dell'esame della posizione e delle caratteristiche attuali di ogni singolo debitore dalla Società.

Gli Amministratori, nelle note illustrative ai prospetti di bilancio, danno atto della riduzione dei risultati operativi, identificando chiaramente le cause che ne hanno determinato la riduzione, e, conseguentemente, la situazione di tensione finanziaria che si è venuta a creare.

Nella consapevolezza di tale situazione il Consiglio di Amministrazione della Società ha redatto il progetto di bilancio di esercizio al 31.12.2025 nella prospettiva della continuazione dell'attività, fondando la stessa, *inter alia*, su tutele giuridiche e finanziarie – ancorchè non formalizzate - da parte delle Amministrazioni comunali. Gli Amministratori, come esposto nella Nota Integrativa, tuttavia ritengono di poter ragionevolmente confidare su dette tutele giuridiche e finanziarie – allo stato non formalizzate- da parte delle Amministrazioni comunali.

Alla luce di quanto sopra si raccomanda al Consiglio di Amministrazione, *inter alia*, di provvedere tempestivamente:

(i) alla predisposizione di un budget di tesoreria di almeno dodici mesi, con evidenza delle entrate attese da finanziamenti pubblici, mutui deliberati, incassi da utenti, rimborsi da Comuni, con evidenza del DSCR prospettico a sei mesi, dato che la cassa residua copre una parte minima dei 14,2 milioni di debiti correnti;

(ii) alla predisposizione di un piano industriale la cui attuazione richiede peraltro la stipula di un accordo con le Amministrazioni comunali, la cui attuazione può far venir meno la situazione di incertezza sopra rappresentata, che potrà trovare manifestazione solo nei prossimi mesi;

(iii) la predisposizione di una situazione economica e finanziaria almeno al 30 aprile 2026 corredata da un'analisi dello scaduto dei fornitori, da un'analisi dettagliata dei costi di manutenzione.

A conclusione di quanto esposto, richiamiamo l'attenzione degli Azionisti ai fini dell'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025 così come predisposto dall'Organo amministrativo, su quanto sopra rappresentato. Tutto ciò considerato, non si ravvisano motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025, nel suo complesso, ferma restando la necessità che il Consiglio di Amministrazione provveda a dare tempestivo e documentato seguito alle raccomandazioni sopra formulate.

Carrara, 12 giugno 2026

Dott.ssa Manuela Piccini, sindaco effettivo _____