

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 rettifiche 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 aggiudicatrici della gara d'appalto per l'intervento di riqualificazione Urbana nell'area ex Mattatoio. Tali importi sono relativi alla costruzione di n. 10 alloggi in edilizia convenzionata che, come da Atto di convenzione del 24 giugno 2011 sottoscritto tra il Comune di Massa e la vostra società, pur rimanendo in proprietà

dell'anzidetto Comune verranno affidati in gestione ad ERP Massa Carrara S.p.a. per un periodo di almeno 25 anni per la locazione in "edilizia convenzionata".

Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre immobilizzazioni immateriali 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 né sul risultato di esercizio.

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

Descrizione	F.do svalutazione crediti
Saldo al 31/12/2024	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 Urban 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
Sopravvenienze attive	48.530	Incassi crediti mandati a prec
Sopravvenienze 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 attività 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).

Informazioni 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