



Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della TOSCANA NORD-OVEST

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 31/08/2023

INFORMAZIONI SOCIETARIE

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)



MB5GR0

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PISA (PI) PIAZZA DEI FACCHINI 16 CAP 56125 STRADARIO 00106
Domicilio digitale/PEC	apespisa@apespisa.it
Numero REA	PI - 147832
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01699440507
Forma giuridica	societa' consortile per azioni

Indice

1 Allegati	3
------------------	---

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2022
AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

A.P.E.S. S.C.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA DEI FACCHINI 16 - 56125 PISA (PI)
Codice Fiscale	01699440507
Numero Rea	PI 000000147832
P.I.	01699440507
Capitale Sociale Euro	870.000 i.v.
Forma giuridica	Societa' Consortile per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	683200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	21.145	46.553
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.423.531	1.474.372
6) immobilizzazioni in corso e acconti	24.339	267.812
7) altre	566.067	283.763
Totale immobilizzazioni immateriali	2.035.082	2.072.500
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
4) altri beni	83.263	63.573
5) immobilizzazioni in corso e acconti	315.261	193.580
Totale immobilizzazioni materiali	1.611.449	1.470.078
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	142.035	103.304
Totale crediti verso altri	142.035	103.304
Totale crediti	142.035	103.304
Totale immobilizzazioni finanziarie	142.035	103.304
Totale immobilizzazioni (B)	3.788.566	3.645.882
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.529.287	8.866.944
Totale crediti verso clienti	9.529.287	8.866.944
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	936	201.605
Totale crediti tributari	936	201.605
5-ter) imposte anticipate	668.173	615.971
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.190.935	3.122.129
Totale crediti verso altri	3.190.935	3.122.129
Totale crediti	13.389.331	12.806.649
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.016.852	4.259.469
3) danaro e valori in cassa	1.668	2.408
Totale disponibilità liquide	4.018.520	4.261.877
Totale attivo circolante (C)	17.407.851	17.068.526
D) Ratei e risconti	195.313	120.062
Totale attivo	21.391.730	20.834.470
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	870.000	870.000
IV - Riserva legale	6.778	6.564
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Pag. 2 di 52

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Riserva straordinaria	124.017	119.942
Varie altre riserve	470.995	470.990
Totale altre riserve	595.012	590.932
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.360	4.289
Totale patrimonio netto	1.479.150	1.471.785
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.876.422	1.712.942
Totale fondi per rischi ed oneri	1.876.422	1.712.942
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	714.276	662.545
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	179.608	410.008
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.053.798	1.223.214
Totale debiti verso banche	1.233.406	1.633.222
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.236.856	2.636.427
Totale acconti	3.236.856	2.636.427
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.686.374	3.091.672
Totale debiti verso fornitori	3.686.374	3.091.672
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	98.605	71.297
Totale debiti tributari	98.605	71.297
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	103.506	92.503
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.506	92.503
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.962.610	9.462.077
Totale altri debiti	8.962.610	9.462.077
Totale debiti	17.321.357	16.987.198
E) Ratei e risconti	525	0
Totale passivo	21.391.730	20.834.470

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.386.917	7.773.873
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	30.595	2.259
altri	1.863.142	1.351.039
Totale altri ricavi e proventi	1.893.737	1.353.298
Totale valore della produzione	10.280.654	9.127.171
B) Costi della produzione		
7) per servizi		
8) per godimento di beni di terzi		
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.580.492	1.378.488
b) oneri sociali	394.597	333.048
c) trattamento di fine rapporto	165.446	119.774
e) altri costi	18.954	12.299
Totale costi per il personale	2.159.489	1.843.609
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	116.393	112.847
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	15.601	11.258
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	916.601	755.274
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.048.595	879.379
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione		
Totale costi della produzione	10.229.040	9.108.379
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	51.614	18.792
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	9.043	10.490
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	9.043	10.490
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	107.775	136.508
Totale proventi diversi dai precedenti	107.775	136.508
Totale altri proventi finanziari	116.818	146.998
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	74.418	84.774
Totale interessi e altri oneri finanziari	74.418	84.774
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	42.400	62.224
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	94.014	81.016
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	138.773	124.169
imposte relative a esercizi precedenti	83	343
imposte differite e anticipate	(52.202)	(47.785)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	86.654	76.727
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.360	4.289

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.360	4.289
Imposte sul reddito	86.654	76.727
Interessi passivi/(attivi)	(42.400)	(62.224)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	51.614	18.792
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	621.154	685.050
Ammortamenti delle immobilizzazioni	131.994	124.105
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	753.148	809.155
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	804.762	827.947
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(662.343)	87.610
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	131.889	203.944
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(75.251)	8.673
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	524	-
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(15.642)	(240.825)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(620.823)	59.402
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	183.939	887.349
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	42.400	62.024
(Imposte sul reddito pagate)	-	(454.933)
(Utilizzo dei fondi)	(405.943)	(530.375)
Totale altre rettifiche	(363.543)	(923.284)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(179.604)	(35.935)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(156.972)	(148.030)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(3.761.932)	(5.916.939)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(38.731)	-
Disinvestimenti	-	1.946
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.957.635)	(6.063.023)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(159.950)	159.950
Accensione finanziamenti	4.665.022	6.299.166
(Rimborso finanziamenti)	(611.190)	(2.463.847)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.893.882	3.995.269
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(243.357)	(2.103.689)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.259.469	6.363.561
Danaro e valori in cassa	2.408	2.005
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.261.877	6.365.566

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Disponibilità liquide a fine esercizio

Depositi bancari e postali	4.016.852	4.259.469
Danaro e valori in cassa	1.668	2.408
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.018.520	4.261.877

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Pag. 6 di 52

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

I flussi dei pagamenti relativi agli interventi edilizi qualificati, eseguiti sugli immobili di proprietà dei comuni, sono stati inclusi nella sezione B, intitolata all'attività di investimento.

I flussi relativi agli incassi dei contributi, anche in acconto, erogati dalla Regione e dai comuni per finanziare i predetti interventi sono inclusi nella sezione C.

Di seguito si evidenzia il dettaglio dei flussi relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali, con il riepilogo dei flussi dell'attività edilizia.

B. DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA			
	2022	2021	
Immobilizzazioni materiali			
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	<i>-6.304</i>	<i>-5.972</i>
	<i>Altri</i>	<i>-150.668</i>	<i>-142.058</i>
(Totale Investimenti)	-156.972	-148.030	
Disinvestimenti			
	0	0	
Totale	-156.972	-148.030	
Immobilizzazioni immateriali			
Dritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	-8.452	-42.522	
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	<i>-12.053</i>	<i>-18.775</i>
	<i>Nuove costruzioni</i>	<i>-1.116.972</i>	<i>-3.533.137</i>
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	<i>-3.087.268</i>	<i>-2.176.147</i>
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	<i>462.813</i>	<i>-146.358</i>
Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni	-3.753.480	-5.874.417	
(Totale Investimenti)	-3.761.932	-5.916.939	
Disinvestimenti			
	0	0	
Totale	-3.761.932	-5.916.939	
FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA			
Investimenti	-3.753.480	-5.874.417	
Contributi regionali e comunali (al netto dell'IVA)	4.665.022	5.760.026	
Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia	-371.324	-1.858.764	
TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	540.218	-1.973.155	

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa parte iniziale

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Rendiconto finanziario;
- 4) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile; tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono stati rispettati la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- le componenti straordinarie del conto economico sono state imputate, secondo la loro natura, alle rispettive voci di costo e di ricavo.
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico. In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi.

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai vigenti principi contabili nazionali, come redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

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.

ATTIVITÀ SVOLTA

Le risultanze del bilancio dell'esercizio riflettono la natura e lo scopo consortile di APES che, dal primo gennaio 2006, per conto e nell'interesse dei Comuni consorziati, è affidataria della gestione degli alloggi di loro proprietà destinati al servizio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Quale mandataria dei Comuni della Provincia di Pisa, ai sensi dell'art. 5, L.R. Toscana n. 77 del 3.11.1998, APES eroga un servizio sociale 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 APES sono inoltre attribuite le funzioni inerenti le manutenzioni e le nuove realizzazioni di alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni consorziati; nell'attivo del bilancio (voce B.I.7. - Altre immobilizzazioni immateriali: spese incrementative su beni di terzi), sono quindi indicati i costi sostenuti per interventi edilizi qualificati (nuove costruzioni, ristrutturazioni, lavori di manutenzione straordinaria etc.) sul patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni consorziati, al netto dei contributi spettanti alla società per finanziare detti interventi; tale impostazione è coerente con le indicazioni ricevute dalla Direzione Regionale delle Entrate per la Toscana, in risposta all'istanza di interpello presentata il 6 dicembre 2005.

Il rapporto fra APES e i Comuni consorziati, stabilito dalla citata L.R. n. 77/98, è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio sottoscritto in data 08.09.2011 che prevede la non onerosità dell'affidamento del servizio dal primo gennaio 2012 e sino al termine dell'anno 2050.

L'attività di APES persegue le finalità istituzionali dei Comuni soci, in conformità all'art. 112, comma 1 e all'art. 13, comma 1 del Testo Unico Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

APES, inoltre è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, e successive integrazioni e modificazioni, in materia di società a partecipazione pubblica; APES, pertanto, è una società sulla quale i Comuni della Provincia di Pisa esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, esercitando un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della società stessa.

Per i dettagli sull'attività consortile e le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale e a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, Codice civile.

*

Per quanto riguarda l'informativa in merito ai fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia alla parte conclusiva della presente nota integrativa.

In riferimento all'emergenza sanitaria "Covid 19", si ritiene che la stessa possa considerarsi sostanzialmente superata; non è stato pertanto necessario intervenire sui valori del presente bilancio per ragioni derivanti da detta emergenza.

Nota integrativa, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, diverse dalle spese incrementative sul patrimonio immobiliare gestito, sono contabilizzate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e vengono assoggettate ad ammortamento per la quota ragionevolmente imputabile all'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	444.458	1.985.574	267.812	350.747	3.048.591
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	397.905	511.202	-	66.948	976.055
Valore di bilancio	46.553	1.474.372	267.812	283.763	2.072.500
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	12.452	-	-	312.627	325.079
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(200.714)	-	(200.714)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	4.000	-	-	-	4.000
Ammortamento dell'esercizio	35.193	50.841	-	30.359	116.393
Altre variazioni	1.333	-	(42.759)	36	(41.390)
Totale variazioni	(25.408)	(50.841)	(243.473)	282.304	(37.418)
Valore di fine esercizio					
Costo	452.910	1.985.574	24.339	663.374	3.126.197
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	431.765	562.043	-	97.307	1.091.115
Valore di bilancio	21.145	1.423.531	24.339	566.067	2.035.082

In considerazione dell'importanza che assumono gli interventi edilizi realizzati sulle proprietà immobiliari dei Comuni del Lode Pisano, i costi sostenuti per la realizzazione dei medesimi sono rilevati in contabilità fra le altre immobilizzazioni immateriali al lordo e al netto dei contributi per il loro finanziamento.

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

La voce dei **Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno** è relativa al costo del software acquisito in licenza d'uso ed ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software.

Nella voce **Concessioni, licenze, marchi e simili** sono rilevati i costi degli Immobili in concessione, al netto dei contributi ricevuti, per l'acquisto di diritti reali di godimento o concessioni ad essi assimilabili, su fabbricati o porzioni di fabbricato non gestiti da APES in qualità di mandataria dei Comuni consorziati e non direttamente disciplinati dal contratto di servizio.

In particolare, si tratta dei costi sostenuti per euro 4.761.619 negli anni dal 2007 al 2011 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa, di n. 36 alloggi e n. 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, in base alla convenzione sottoscritta con il predetto Comune in data 18 aprile 2006.

Al netto del parziale contributo finanziario di euro 2.776.045 della Regione Toscana, l'importo del costo rimasto a carico della società, pari a euro 1.985.574, è stato posto in ammortamento dall'esercizio 2012 per i successivi 39 anni (fino al 31.12.2050, termine della Società), con un costo annuale rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali" di euro 50.840.

La voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** è in massima parte riferita ai costi sostenuti per un intervento costruttivo in corso di esecuzione per 11 alloggi in Bientina, non coperti da contributi regionali o comunali. Il decremento di euro 243.473 rispetto al bilancio del precedente esercizio è relativo, quanto a 200.714 euro, a costi sostenuti per un intervento costruttivo per 39 alloggi in Pisa, località Sant'Ermete, riclassificati tra le "Altre immobilizzazioni immateriali" (spese per nuove costruzioni di proprietà dei comuni Soci) e adeguatamente ammortizzati perché non coperti da contributi regionali o comunali. L'ulteriore decremento di euro 42.759 è relativo al contributo ricevuto a fronte dei costi pre-operativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c.d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa.

La voce **Altre Immobilizzazioni Immateriali** accoglie principalmente i costi, di norma interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o degli Enti loro danti causa (quale in particolare la Regione Toscana), per interventi su immobili di proprietà dei Comuni consorziati sui quali Apes non dispone di diritti reali o simili.

Detti interventi vengono in massima parte realizzati sulla base di piani di spesa preventivamente approvati dalla Regione e da questa parimenti finanziati.

Apes, al momento della rendicontazione dei lavori effettuati sugli immobili di proprietà dei Comuni consorziati, rifattura a questi ultimi le spese sostenute per detti interventi e specificamente consuntivate.

Salvi i casi in cui Comuni finanziino con fondi propri gli interventi realizzati da Apes, le risorse finanziarie necessarie a coprire i costi sostenuti per gli interventi sul patrimonio E.R.P. dei Comuni sono messe a disposizione della società dalla Regione Toscana, che le eroga direttamente o le svincola da specifici fondi alimentati essenzialmente dai canoni locativi degli immobili ubicati nel Lode Pisano.

Nella tabella precedente sono indicati i valori relativi ai costi per interventi su immobili di proprietà dei Comuni soci rimasti a carico di APES e sottoposti ad ammortamento; i movimenti completi della voce sono dettagliati nella tabella seguente.

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I.7 - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)

<i>Costo</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	43.330.623	1.116.972		44.447.595
Per nuove costruzioni a carico Apes	344.025	200.714		544.739
Totale nuove costruzioni	43.674.648	1.317.686	0	44.992.334
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	27.962.884	3.087.268		31.050.152
Per adeguamento sede	40.486	283.421		323.907
TOTALE	71.678.018	4.688.375	0	76.366.393

<i>Contributi regionali e comunali</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	43.330.623	1.116.972		44.447.595
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	27.962.884	3.087.268		31.050.152
Per adeguamento sede	33.800	171.472		205.272

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

TOTALE	71.327.307	4.375.712		75.703.019
Fondi Ammortamento				
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	64.273	16.551		80.824
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	2.675	13.808		16.483
TOTALE	66.948	30.359	0	97.307
Importo netto in bilancio				
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	279.752	184.163	0	463.915
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	4.011	98.141	0	102.152
TOTALE	283.763	282.304	0	566.067
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI				2.035.082

Con riguardo agli interventi sul patrimonio edilizio dei Comuni eseguiti nell'esercizio, si evidenzia quanto segue:

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	355.247	77.170	432.416
Buti	0	0	0
Calci	30.117	0	30.117
Calcinaia	0	0	0
Capannoli	0	0	0
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	14.194	0	14.194
Cascina	56.515	0	56.515
Castelfranco	55.091	0	55.091
Castellina	34.835	0	34.835
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	21.323	0	21.323
Crespina-Lorenzana	19.364	0	19.364
Fauglia	0	0	0
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	167.710	0	167.710
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	0	0	0
Montopoli	0	0	0
Orciano	0	0	0
Palaia	5.253	0	5.253
Peccioli	60.899	0	60.899
Pisa	1.320.507	1.039.803	2.360.310
Pomarance	26.051	0	26.051
Ponsacco	21.234	0	21.234
Pontedera	334.197	0	334.197
Riparbella	11.842	0	11.842
Santa Croce Sull'Arno	244.079	0	244.079
Santa Luce	50.161	0	50.161
Santa Maria a Monte	25.279	0	25.279
San Miniato	78.569	0	78.569

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

San Giuliano Terme	33.015	0	33.015
Terricciola	0	0	0
Vecchiano	25.918	0	25.918
Vicopisano	0	0	0
Volterra	95.866	0	95.866
TOTALE 2022	3.087.268	1.116.973	4.204.240

La voce relativa a "*Nuove costruzioni a carico di Apes*" si riferisce a costi, sostenuti nei precedenti esercizi per complessivi euro 544.739, relativi al completamento di interventi sul patrimonio edilizio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni consorziati. Gli interventi nel Comune di Pisa si sono incrementati di 200.714 euro classificati, nel precedente esercizio, fra le immobilizzazioni immateriali in corso.

L'importo, rimasto a carico di Apes, è posto in ammortamento sino al termine del contratto di servizio. Il costo imputabile all'esercizio 2022 è pari a euro 16.551, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

COSTI A CARICO APES	Costo	Fondo Ammortamento	Netto in bilancio
Pisa	312.619	29.242	283.377
Cascina	226.020	50.226	175.794
Casciana Terme-Lari	6.100	1.356	4.744
TOTALE 2022	544.739	80.824	463.915

Le "*Spese per adeguamento sede*" sono riferite alle spese incrementative relative all'edificio in Piazza dei Facchini n.16, ove è ubicata la sede sociale, di proprietà del Comune di Pisa. Dette spese sono ammortizzate in base alla durata del contratto locativo.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi. Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

I valori iscritti sono rettificati dai rispettivi ammortamenti accumulati, calcolati a quote costanti sulla base della vita utile economica dei singoli cespiti che coincide con la residua possibilità di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

Hardware e macchine da ufficio elettroniche:	20%
Mobili, arredi e macchine da ufficio ordinarie:	12%
Mobili e arredi per alloggi:	10%
Impianti telefonici:	20%
Autovetture:	25%
Autocarri:	20%

I fabbricati a uso abitativo, non strumentali per l'attività della società, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio gli ammortamenti sono stati calcolati riducendo alla metà le predette aliquote, attesa l'irrelevanza degli effetti rispetto a un calcolo a giorni; per la stessa ragione l'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzati per il loro intero ammontare.

Non sono assoggettati ad ammortamento i quadri aventi una quotazione di mercato e compresi negli arredi per il valore risultante dalla relazione giurata di stima ex art. 2343, c.c.

La società non ha acquisito beni mediante il perfezionamento di contratti di locazione finanziaria.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono dettagliati nella tabella sottostante.

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.212.925	430.505	193.580	1.837.010
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	366.932	-	366.932
Valore di bilancio	1.212.925	63.573	193.580	1.470.078
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	36.555	121.681	158.236
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	1.806	-	1.806
Ammortamento dell'esercizio	-	15.601	-	15.601
Altre variazioni	-	542	-	542
Totale variazioni	-	19.690	121.681	141.371
Valore di fine esercizio				
Costo	1.212.925	465.254	315.261	1.993.440
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	381.991	-	381.991
Valore di bilancio	1.212.925	83.263	315.261	1.611.449

Terreni e fabbricati

Dal 2015 Apes ha in proprietà 27 alloggi realizzati nel Comune di Pontedera, rilevati nella voce Terreni e fabbricati. I costi complessivamente sostenuti per la costruzione del fabbricato sono stati pari a euro 2.188.520, a cui va aggiunto il costo del terreno pari a euro 217.884, per un totale di costi sostenuti di euro 2.406.403, immutato rispetto al precedente esercizio.

Al netto dei contributi in conto capitale riconosciuti dalla Regione Toscana per euro 1.193.478, l'immobile è iscritto in bilancio al valore di euro 1.212.925, di cui euro 109.822 imputabili al terreno e euro 1.103.103 al fabbricato.

L'immobile è vincolato alla locazione per un periodo di 25 anni dalla ultimazione, considerato equivalente alla vita utile economica del fabbricato.

Il valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile economica è stato stimato di ammontare superiore al valore netto contabile di euro 1.103.103; detto valore, pertanto, non è oggetto di ammortamento. Per ulteriori dettagli si rinvia al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016.

Altri beni

Le variazioni intervenute nelle altre immobilizzazioni materiali sono dettagliate come segue:

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	83.498	29.661	0	113.159
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	127.957	590	0	128.547
Impianti telefonici	4.333	0	-1.806	2.526
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	144.302	6.304	0	150.606
TOTALE	430.505	36.555	-1.806	465.253

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	69.983	6.395	0	76.378
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	79.448	2.712	0	82.160
Impianti telefonici	2.783	190	-542	2.431
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	144.302	6.304	0	150.606
TOTALE	366.932	15.601	-542	381.991

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	13.515	23.266	36.781
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	48.509	-2.122	46.387
Impianti telefonici	1.549	1.074	95
Automezzi	0	0	0
Altre	0	0	0
TOTALE	63.573	22.218	83.263

Il trasferimento presso la nuova sede ha comportato l'investimento in nuove infrastrutture hardware per lo svolgimento delle attività istituzionali, inoltre il passaggio in cloud del centralino di Apes ha permesso la dismissione del vecchio impianto installato presso la precedente sede.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Nella voce sono stati rilevati i costi pre-operativi relativi a un intervento di edilizia agevolata a canone sostenibile, volto alla realizzazione di 12 alloggi in Pisa, Via Pietrasantina, su un'area di proprietà Apes. L'area è pervenuta alla società in dipendenza di quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Pisa del 7.11.2018 (atto Caccetta, rep. n. 80.623) e successivo atto di trasferimento a titolo gratuito del 17.10.2019 (atto Caccetta, rep. n. 81.997).

Il costo complessivo dell'opera è previsto in euro 1.994.772, finanziato per euro 594.772 con un contributo regionale e per euro 1.400.000 con un mutuo ipotecario a 25 anni sottoscritto in data 29.12.2021, che sarà erogato a stati avanzamento lavori.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti in bilancio al valore nominale, corrispondente a quello di presunto realizzo, anziché in base al costo ammortizzato; si è tenuto conto, ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c., dell'irrelevanza della differenza fra l'applicazione dei due criteri, originata dall'applicazione di tassi allineati a quelli di mercato per i crediti più consistenti o dal modesto importo degli altri crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nella tabella seguente, i crediti immobilizzati sono suddivisi per la loro esigibilità tra quelli esigibili entro e oltre l'esercizio evidenziando anche quelli di durata residua superiore a 5 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	103.304	38.731	142.035	142.035	79.481
Totale crediti immobilizzati	103.304	38.731	142.035	142.035	79.481

Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	0	0	0
Verso Monteverdi Energia srl	62.554	62.554	0
Verso altri	40.750	79.481	38.731
Totale crediti verso altri	103.304	142.035	38.731

La voce "Crediti verso Altri" euro 142.035 si riferisce:

- per euro 79.481 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- per euro 62.554 al credito di nominali euro 88.000 vantato nei confronti della società Monteverdi Energia s.r.l. e suoi aventi causa, a seguito del trasferimento delle somme derivanti dall'erogazione di un mutuo, sottoscritto da Apes, per la realizzazione di un impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo.

Il credito è originato dalla convenzione del 7 agosto 2013 tra il Comune di Monteverdi, la predetta società (fornitrice del servizio di teleriscaldamento) e Apes, che è intervenuta nell'operazione fornendo un mero supporto tecnico-amministrativo.

L'impianto commissionato dal Comune e dalla società Monteverdi Energia S.r.l. è stato finanziato per euro 125.000 con le risorse derivanti dal POR 2010-2012 e per ulteriori euro 88.000 attraverso l'erogazione di un mutuo contratto da Apes, le cui risorse sono state trasferite alla Monteverdi Energia S.r.l. e suoi aventi causa, tenuti a rimborsare il credito di Apes in cinque anni, recuperando la provvista presso gli inquilini; il Comune di Monteverdi Marittimo è responsabile in solido con gli inquilini per il pagamento delle rate di rimborso.

Nell'esercizio 2017 il credito è stato svalutato di euro 25.446, allineandone il valore di presunto realizzo all'ammontare del debito di euro 62.554 nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo (rilevato nella voce "Debiti verso altri") per somme ricevute dalla Regione e destinate a detto Comune per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento.

La svalutazione è stata operata in attesa della formale compensazione delle partite in discorso, come richiesta dal Comune di Monteverdi.

In relazione alla scadenza dei crediti in esame si evidenzia quanto segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso altri per cauzioni	0	0	79.481
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	62.554	0	0
Totale crediti verso altri	62.554	0	79.481

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	142.035	142.035
Totale	142.035	142.035

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è incrementato del 37,49% rispetto all'anno precedente passando da euro 103.304 a euro 142.035 a causa dell'incremento delle cauzioni.

*

Il totale delle immobilizzazioni è incrementato complessivamente del 3,91% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.645.882 a euro 3.788.566 per effetto delle dinamiche evidenziate nei paragrafi precedenti.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 17.407.851 ed è composto dalle voci di seguito commentate.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato trattandosi di crediti aventi scadenza inferiore ai dodici mesi o per i quali l'adozione di detto criterio non produce effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del presente bilancio. I crediti sono pertanto esposti al presumibile valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti, sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Crediti", rappresentata interamente da poste esigibili entro l'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.866.944	662.343	9.529.287	9.529.287
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	201.605	(200.669)	936	936
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	615.971	52.202	668.173	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.122.129	68.806	3.190.935	3.190.935
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.806.649	582.682	13.389.331	12.721.158

Crediti verso clienti

La voce "crediti verso clienti" è dettagliata come segue.

CREDITI VERSO CLIENTI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	8.192.603	7.916.470	276.133
Per altri rimborsi e prestazioni	184.252	48.323	135.929
Per compensi tecnici	1.152.432	902.151	250.281
Totale crediti verso clienti	9.529.287	8.866.944	662.342

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati al conto economico della società; i residui degli analoghi crediti provenienti dal patrimonio ATER e a suo tempo conferiti dai Comuni - i quali non derivano dall'attività economica svolta da Apes - sono iscritti fra gli altri crediti del circolante.

I *crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi* sono valutati euro 8.192.603, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 10.977.862, di cui 1.140.292 formati con accantonamenti netti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 1.140.292 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 916.601 (al netto degli utilizzi per euro 377.130 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), e nella voce C.16.d. per euro 223.691 (al netto degli utilizzi per euro 31.764 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), a riduzione delle indennità di mora maturate nell'esercizio.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 2.888.320; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 8.089.542.

I *crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni* (complessivamente pari a euro 184.252) si riferiscono a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 1.152.432 relativo a *fatture da emettere per "compensi tecnici"* si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci.

Crediti Tributari

La voce è dettagliata come segue.

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Iva da dichiarazione annuale	0	50.667	-50.667
Irap e Ires a saldo	0	148.679	-148.679
Ritenute erariali da versare	0	0	0
Credito d'imposta spese sanificazioni emergenza Covid	936	2.259	
Conguaglio imposta di bollo	0	0	0
Totale crediti tributari	936	201.605	-199.346

Al 31.12.2022 si rileva il credito d'imposta di 936 euro maturato ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.L. 115/2022 e dell'art. 1, comma 3, del D.L. 144/2022 in relazione alle spese sostenute per l'acquisto di prodotti energetici; il credito è stato utilizzato in compensazione del versamento delle ritenute e contributi nell'anno 2023.

Imposte anticipate

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 668.173) che si prevede di pagare in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

La fiscalità anticipata e differita è stata determinata sulla base di un'aliquota IRES di riversamento pari al 12%.

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto positivo netto di euro 52.202.

Si rinvia all'apposita sezione per ulteriori informazioni relative alla fiscalità anticipata ed agli effetti conseguenti.

Crediti verso altri

La voce "C.II.5-quater - Crediti verso altri", esigibili entro l'esercizio successivo si è incrementata da 3,12 milioni di euro a 3,19 milioni di euro, con una variazione positiva netta di euro 68.806 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso Regione Toscana	0	0	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanziati da Regione Toscana	2.712.876	2.098.762	614.114
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	68.385	547.940	-479.555
Totale	2.781.261	2.646.702	134.559
Verso cessionari alloggi per rate scadute	329.345	336.156	-6.811
<i>Altri:</i>			
Altri crediti	80.329	139.271	-58.942
Totale	80.329	139.271	-58.942
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	3.190.935	3.122.129	68.806

I **crediti verso Enti locali per interventi edilizi** (2.781.261) sono relativi agli interventi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 2.712.876) né corrisposti quelli comunali (euro 68.385).

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 329.345 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2022 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati già descritti nel commento alle immobilizzazioni finanziarie; esso trova corrispondenza nella voce "altri debiti" del passivo, intitolata ai debiti verso la Regione Toscana.

Gli **altri crediti** (euro 80.329) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti		
Crediti vari	80.329	139.271
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910	-466.910
Totale Altri Crediti	80.329	139.270

Il credito verso imprese appaltatrici di euro 466.910 per ripetizione di indebiti pagamenti è stato interamente svalutato già negli esercizi precedenti a seguito del fallimento dell'impresa appaltatrice. La società prosegue nel contenzioso giudiziale verso gli altri soggetti ritenuti responsabili del danno subito.

La voce comprende inoltre crediti, interamente svalutati, di nominali 717.956 euro.

Si tratta di crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti di utenti per canoni e servizi a rimborso; tali crediti sono variati come da prospetto sotto riportato.

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio</i>	<i>Esercizio</i>	<i>Variazione</i>
	<i>Corrente</i>	<i>Precedente</i>	<i>dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	57.621	57.621	0
Crediti per canoni dal 1997 al 2004 e per servizi a rimborso	660.335	684.869	-24.534
Crediti "ex Ater" - Valore nominale:	717.956	742.490	-24.534
Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Dedotto	-311	-24.845	24.534
Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Tassato	-717.645	-717.645	0
Totale Fondo svalutazione crediti "ex Ater"	-717.956	-742.490	24.534
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	0	0	0

Trattandosi di crediti esigibili entro l'esercizio successivo non si è reso necessario applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato o scorporare gli interessi impliciti.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

L'area in cui opera la società è limitata al territorio di competenza dei comuni della provincia di Pisa, fermi i rapporti con la regione Toscana nello svolgimento delle funzioni amministrative connesse alla gestione del patrimonio ERP; tutti i crediti si riferiscono all'area geografica nazionale.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.529.287	9.529.287
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	936	936
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	668.173	668.173
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.190.935	3.190.935
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.389.331	13.389.331

Non vi sono crediti in valuta.

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è incrementato del 4,55% rispetto all'anno precedente passando da euro 12,80 milioni a euro 13,38 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.259.469	(242.617)	4.016.852
Denaro e altri valori in cassa	2.408	(740)	1.668
Totale disponibilità liquide	4.261.877	(243.357)	4.018.520

Si rinvia al prospetto del Rendiconto Finanziario per l'analisi delle variazioni di liquidità dell'esercizio.

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

DISPONIBILITA' LIQUIDE	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	3.829.732	2.929.839	899.893
C/c bancari con destinazione non vincolata	108.800	1.185.589	-1.076.789
C/c postali	78.320	144.041	-65.721
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	1.668	2.408	-740
Totale disponibilità liquide	4.018.520	4.261.877	-243.357

Si precisa che la posta "c/c bancari con destinazione vincolata" non esprime liquidità vincolata a favore di soggetti terzi (in tal caso da rilevarsi fra i crediti), ma si riferisce al saldo dei conti correnti, intestati alla società, sui quali affluiscono i contributi della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edili qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, alimentati sia dai fondi CER (ex Ater), sia dai fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento derivanti sia dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canoni" ex art. 29, co.1, lett.c L.R.T. 2 /2019), sia dai finanziamenti delle Misure Straordinarie disposti dalla Regione Toscana.

La restante liquidità, depositata sui conti correnti bancari e postali, è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio.

*

L'attivo circolante è incrementato del 1,99% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17,06 milioni a euro 17,40 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica.

La voce comprende esclusivamente risconti di costi, dettagliati come segue:

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di Registro 2018	24	1.535	-1.511
Imposta di Registro 2019	6.169	26.736	-20.567
Imposta di Registro 2020	17.997	33.129	-15.132
Imposta di Registro 2021	25.092	36.382	-11.290
Imposta di Registro 2022	11.220	0	11.220
Altri risconti attivi	134.811	22.280	112.532
Totale ratei e risconti attivi	195.313	120.062	75.251

Gli "altri risconti attivi" sono relativi a premi assicurativi per polizze rinnovate o stipulate in prossimità della chiusura dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

*

Il totale dell'attivo è incrementato del 2,67% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.834.470 a euro 21.391.731 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Il capitale sociale, pari ad euro 870.000 interamente sottoscritto e versato, è composto da n. 870.000 azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio. Le azioni sono tutte nominative ma la società, per previsione statutaria, non emette i certificati azionari.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni			
Capitale	870.000	-			870.000
Riserva legale	6.564	214			6.778
Altre riserve					
Riserva straordinaria	119.942	4.075			124.017
Varie altre riserve	470.990	5			470.995
Totale altre riserve	590.932	4.080			595.012
Utile (perdita) dell'esercizio	4.289	(4.289)		7.360	7.360
Totale patrimonio netto	1.471.785	5		7.360	1.479.150

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	4
Totale	470.995

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto ed alla loro possibilità di utilizzazione, nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000	Capitale		-
Riserva legale	6.778	Utili	A-B	6.778
Altre riserve				
Riserva straordinaria	124.017	Utili	A-B	124.017
Varie altre riserve	470.995	Vedi dettaglio	A-B	470.995
Totale altre riserve	595.012			595.012

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Totale	1.471.790			601.790
Quota non distribuibile				601.790

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Avanzo di conferimento	470.991	Capitale	AB	470.991
Arrotondamenti	4	Utili	AB	4
Totale	470.995			

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

Attesa la natura consortile della società e la sua assenza di scopo lucrativo, le riserve della società non sono distribuibili agli azionisti.

*

Il totale del patrimonio netto è aumentato dello 0,50% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.471.786 a euro 1.479.151 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Fondi per rischi e oneri

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base di elementi disponibili.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Fondi per rischi e oneri".

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.712.942	1.712.942
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	455.707	455.707
Utilizzo nell'esercizio	250.759	250.759
Altre variazioni	(41.468)	(41.468)
Totale variazioni	163.480	163.480
Valore di fine esercizio	1.876.422	1.876.422

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio. Il dettaglio della composizione e delle variazioni dell'esercizio è riassunto nella seguente tabella.

FONDI PER RISCHI ED ONERI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	1.051.663	45.530	68.393	-41.470	1.033.056
Fondo premi di rendimento e arretrati Ccnl	136.320	136.320	142.080	0	142.080
F.do art. 31 LR 2-2019	321.460	62	206.500	0	527.898

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96 /96	10.964	10.964	0	0	0
F.do manutenzioni stabili	173.426	38.772	38.734	0	173.389
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	19.110	19.110	0	0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.712.942	250.759	455.707	-41.470	1.876.422

APES rileva fondi rischi e oneri quando è probabile che sorga un'obbligazione, legale o implicita, nei confronti di terzi e che si renderà necessario l'impiego di risorse della Società per adempiere l'obbligazione, sempreché possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa. Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Il **fondo rischi cause in corso** si è incrementato di 68.393 euro per accantonamenti dell'esercizio e si è ridotto di 45.530 per utilizzi a copertura di oneri di competenza dell'esercizio; sono stati inoltre liberati 41.470 euro, imputati alla voce A.5 del Conto economico, per accantonamenti rivelatisi esuberanti. Gli accantonamenti, complessivamente pari a 1.033.056 euro, sono stati operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili. In maggior dettaglio si riferiscono a:

- contenziosi con imprese appaltatrici, per euro 431.805
- contenziosi con vari professionisti per contestazioni su onorari richiesti, per euro 521.520
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 11.338
- contenziosi con proprietari privati 6.393
- contenziosi con ex-dipendenti 62.000

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 142.080 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e l'utilizzo di euro 136.320 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 206.500, pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente. Il fondo esistente al termine del precedente esercizio è stato utilizzato per euro 62; a norma della disposizione richiamata il fondo è utilizzabile per:

- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- compensare i crediti inesigibili;
- realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

L'art. 34 della L.R. 2/2019 prevede inoltre che si possa attingere dal fondo in discorso anche per concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico.

Il **fondo disagio economico** accoglieva l'importo non ancora utilizzato al termine dell'esercizio precedente degli accantonamenti effettuati negli anni passati ai sensi dell'art. 32-bis della L.R.T. 96/96; il fondo è stato interamente utilizzato nell'esercizio. Non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti, essendo la sua funzione oggi assorbita dal fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2022 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2022, del fondo accantonato al 31.12.2021.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa**, come stabilito all'art. 4 della specifica convenzione con il Comune di Pisa, si alimenta annualmente dell'accantonamento pari alla differenza fra le entrate da contributi e da sublocazioni relativi all'esercizio, da una parte, e le spese delle locazioni, dall'altra parte; il fondo viene annualmente utilizzato per l'ammontare esistente all'inizio dell'esercizio. Nell'esercizio 2022 non è stato operato alcun accantonamento, essendo state le spese superiori alle entrate.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'ammontare di debito maturato verso i lavoratori dipendenti è calcolato in conformità alla vigente normativa ed ai contratti di lavoro, tenuto conto dell'applicazione delle opzioni connesse alla riforma del sistema di previdenza complementare.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce C del passivo: "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato".

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	662.545
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	165.446
Utilizzo nell'esercizio	113.715
Totale variazioni	51.731
Valore di fine esercizio	714.276

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di riferimento del bilancio, al netto del versamento al Fondo di previdenza complementare prevista dal CCNL di categoria (Previambiente).

L'importo di euro 714.276 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue.

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	662.545	12.838	100.877	165.446	714.276

Debiti

Nella valutazione dei debiti finanziari aventi data di scadenza superiore al termine dell'esercizio successivo e soggetti a ordinari tassi di mercato non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2022 ammontano complessivamente a euro 17.321.357, di cui 831.744 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.

Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti e le variazioni che le hanno interessate, inclusa la relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.633.222	(399.816)	1.233.406	179.608	1.053.798	831.744
Acconti	2.636.427	600.429	3.236.856	3.236.856	-	-
Debiti verso fornitori	3.091.672	594.702	3.686.374	3.686.374	-	-
Debiti tributari	71.297	27.308	98.605	98.605	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	92.503	11.003	103.506	103.506	-	-
Altri debiti	9.462.077	(499.467)	8.962.610	8.962.610	-	-
Totale debiti	16.987.198	334.159	17.321.357	16.267.559	1.053.798	831.744

I debiti complessivamente sono incrementati del 1,97% rispetto all'anno precedente, passando da euro 16.987.198, a euro 17.321.357 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Si segnala che nell'importo relativo agli altri debiti, pari a 8.962.610 euro interamente indicati come scadenti entro l'esercizio successivo, è compreso il debito verso la Regione Toscana di euro 6.755.142 il quale, tuttavia, deve di fatto ritenersi esigibile soltanto successivamente; tale debito si riferisce infatti a somme da versare alla Regione Toscana solo a valle della definizione e dell'approvazione, da parte del LODE Pisano, del Piano Operativo di Reinvestimento (POR) di dette risorse.

Di seguito si dettaglia e si specifica il contenuto delle voci relative ai debiti.

Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui bancari	1.233.406	1.473.272	-239.866
Banche c/c passivi	0	159.950	-159.950
Totale	1.233.406	1.633.222	-399.816

I debiti per *conti correnti passivi* si riferivano all'anticipazione di c/c utilizzata per il pagamento di interventi edilizi in attesa dell'erogazione da parte della Regione

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono a:

- mutuo chirografario di originari euro 500.000, da estinguersi in 30 rate mensili, acceso nell'esercizio a fronte dell'estinzione dello scoperto di c/c utilizzato per finanziare la costruzione del fabbricato in concessione destinato ad alloggi e fondi commerciali in Pisa, località CEP, iscritto fra le immobilizzazioni immateriali e più sopra commentato. L'importo residuo al 31.12.2022 è pari a euro 138.669.
- mutuo ipotecario con erogazione a più soluzioni (a S.A.L.), fino a un massimo di euro 1,4 milioni, per il finanziamento dell'intervento edilizio di costruzione di 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina di proprietà APES per la quota non coperta dal contributo regionale. L'importo rilevato al 31.12.2022, pari a euro 40.000, si riferisce alla prima erogazione avvenuta.
- mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2022: euro 1.054.737) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009;

In ordine alla scadenza dei mutui passivi si evidenzia quanto segue.

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo 2023	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo 2024-2027	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	TOTALE
Mutuo per rientro anticipazione CC ex 710	138.669	0	0	138.669
Mutuo 12 alloggi via Pietrasantina	0	3.772	36.228	40.000
Mutuo ipotecario 27 alloggi Pontedera	40.939	218.281	795.516	1.054.737
Totale	179.608	222.054	831.744	1.233.406

Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	128.628	136.428	-7.800
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	3.108.228	2.499.999	608.230
Totale	3.236.856	2.636.427	600.430

L'ammontare complessivo di euro 3.236.856 comprende:

Descrizione	Importo
Importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete	126.337

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Calci degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B	16.000
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Finanziamento straordinario di cui alla L.80/2014 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa - Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi di e.r.p."	504.385
Importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di 33 + 39 alloggi nel comune di Pisa località Sant'Ermite	108.060
Importi erogati dalla Società della Salute Pisana per contributi da destinare al recupero di alcuni alloggi, ai sensi della convenzione stipulata in data 18.09.2019	2.291
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima (Palazzo Renzetti) di cui alla delibera G.R.T. n. 16 del 12.01.2015 scana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima	131.152
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero 11 alloggi a Bientina, misura straordinaria "E"	29.966
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi	137.971
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla costruzione di 18 Alloggi in Pisa, Via Pietrasantina	148.954
Importo erogato dalla Regione per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al recupero alloggi Delibera GRT 648/2020	652.066
Importo erogato dalla Regione per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al PNRR/PNC	1.379.674
Totale	3.236.856

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	3.686.374	3.091.672	594.702

Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	19.196	0	19.196
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	34.864	27.120	7.744
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	59.031	44.177	14.854
Ires dell'esercizio a saldo	-34.598	0	-34.598
Irap a saldo	20.112	0	20.112
Totale debiti tributari	98.605	71.297	27.308

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	103.506	92.503	11.003

L'importo di euro 103.506 è composto da:

- euro 74.984 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2023;
- euro 28.522 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	407.014	718.244	-311.230
2 - Verso Regione Toscana	6.755.142	7.382.135	-626.993
3 - Verso il personale	135.947	80.387	55.560

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

4 - V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	716.773	708.207	8.566
5 -Verso altri	947.734	573.106	374.628
Totale altri debiti	8.962.610	9.462.077	-499.469

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

1 - Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	47.005
Verso Comuni per residui gestione 2005	52.078
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	128.895
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	179.036
Totale	407.014

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 47.005, esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni in virtù del precedente contratto di servizio.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 52.078, deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi in nome e per conto dei Comuni del Lode.

Gli *altri debiti verso Comuni per versamenti da attribuire*, pari a euro 128.895, si riferiscono a:

- euro 20.657 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 45.684 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R. P. di proprietà del Comune;
- euro 62.554 erogati dalla Regione per l'intervento di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi. Detto importo non è stato ancora trasferito in attesa della definizione della posizione creditoria di Apes di euro nominali 88.000, relativa al mutuo sottoscritto nel 2013 (ed estinto nell'esercizio 2018) per il finanziamento dell'intervento di teleriscaldamento realizzato nel Comune di Monteverdi. Si rinvia a quanto illustrato nella voce "Crediti verso altri" della sezione "Immobilizzazioni finanziarie".

Il debito per *acquisto aree edificabili e oneri di urbanizzazione*, pari a euro 179.036, si riferisce a quanto ancora da corrispondere al comune di Pontedera in relazione ai 27 nuovi alloggi di proprietà Apes, iscritti fra le immobilizzazioni materiali.

2 - Debiti verso Regione Toscana	<i>Per fondi sociali</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri vincolati art.29 co.1 lett. c) l.r. 2-2019</i>	<i>Totale</i>
Fondo erp 1% canoni 2009-20018	735.545			
Fondo erp 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse da l.560/93		2.276.415		
Rientri vincolati risorse ex residuo gettito canoni art.29 co.1 lett. c) l.r.2-2019			755.802	
Totale debito per Gestione Speciale:	3.335.959	2.276.415	755.802	6.368.176
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				57.621
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				329.345
Totale da versare al momento dei rientri:				386.966
Totale	3.335.959	2.276.415	755.802	6.755.142

In riferimento alla scadenza dei debiti verso la Regione Toscana si rimanda a quanto segnalato nel paragrafo "Variazioni e scadenza dei debiti".

Debiti per fondi sociali L.R. 96/96

L'importo di euro **735.545** si riferisce a quanto dovuto ai sensi dell'art. 29 della abrogata L.R. 96/96, pari all'1% dei canoni di locazione, destinato ad alimentare il fondo sociale istituito presso la Regione Toscana finalizzato a:

- integrare il canone di locazione in alloggi privati a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi;

- supportare finanziariamente i comuni che stipulino accordi con privati per la locazione di alloggi ai soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- al ripristino di alloggi sfitti.

L'accesso a detto fondo è riservato ai Comuni, a seguito della conclusione di accordi di programma con la regione Toscana, rimasti inattuati sino all'entrata in vigore della nuova legge regionale sull'ERP (n. 2/2019). La nuova legge non ha proposto un analogo versamento; sono tutt'ora in corso le valutazioni e le analisi, da parte degli uffici regionali, per definire la destinazione e le modalità di utilizzo degli importi pregressi.

L'importo di euro **2.600.414** si riferisce a quanto dovuto ai sensi dell'art. 23, co.1, lett. b), della abrogata L.R. 96/96, pari allo 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, destinare ad alimentare il fondo sociale ERP di cui all'art. 13 della Legge 457/78. Anche in questo caso la nuova legge ERP non ha riproposto analoghi obblighi di versamento e si attende di conoscere la destinazione del debito accumulato negli anni precedenti.

Debiti per rientri vincolati ex L. 560/93

L'importo di euro **2.276.415** si riferisce agli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. effettuati ai sensi della Legge 560/1993 e da riversare sulla contabilità speciale (c/1981) presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze.

Debiti per rientri vincolati da "residuo gettito canoni"

L'importo di euro **755.802** si riferisce all'obbligo, già previsto dall'art. 23, co. 1, lett. b, L.R. 96/96, e ora dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. 2/2019, di riversare negli appositi conti di contabilità speciale presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze (c/1865), l'eccedenza del gettito locativo degli alloggi ERP rispetto ai costi della gestione; le risorse derivanti da tale eccedenza saranno destinate esclusivamente al finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di reinvestimento) per interventi di nuove costruzioni, riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Pisa, preventivamente autorizzati con delibere dalla Giunta regionale.

Debiti da versare al momento dei rientri

I debiti da versare al momento dei rientri (euro **386.966**) si riferiscono:

- per euro 57.621, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 329.345 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 135.947) esprime l'ammontare delle somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza:

- euro 50.809 per straordinari ed incentivi art. 113 D.Lgs. 50/2016
- euro 38.755 per ferie non godute al 31.12.2022
- euro 46.383 per arretrati CCNL

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 716.773 è relativo a quanto richiesto agli Utenti a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli stessi.

5. Debiti verso altri

L'ammontare di euro 947.734 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	106.946
Somme dovute a Condomini e autogestioni	144.706
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	259
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	51.984
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento cauzioni contratti imprese appaltatrici da definire	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	12.402
Debiti vs. SO.G.E.T.	9.009

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	575.330
Totale	947.734

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.233.406	1.233.406
Acconti	3.236.856	3.236.856
Debiti verso fornitori	3.686.374	3.686.374
Debiti tributari	98.605	98.605
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.506	103.506
Altri debiti	8.962.610	8.962.610
Debiti	17.321.357	17.321.357

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti della società assistiti da garanzie reali su beni sociali si riferiscono al mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni contratto per la realizzazione dell'intervento costruttivo di 27 alloggi in comune di Pontedera ed alla prima erogazione del mutuo ipotecario con erogazione a più soluzioni (a S.A.L.) per un massimo di euro 1,4 milioni per il finanziamento dell'intervento edilizio di costruzione di 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.054.737	1.054.737	178.669	1.233.406
Acconti	-	-	3.236.856	3.236.856
Debiti verso fornitori	-	-	3.686.374	3.686.374
Debiti tributari	-	-	98.605	98.605
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	103.506	103.506
Altri debiti	-	-	8.962.610	8.962.610
Totale debiti	1.054.737	1.054.737	16.266.620	17.321.357

*

Il totale del passivo è incrementato del 2,67% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.834.470 a euro 21.391.731 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.

Nota integrativa, conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Valore della produzione

Rinviano alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione è incrementato di euro 1.153.483 in valore assoluto e del 12,64% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio; l'incremento è imputabile principalmente alla rideterminazione dei canoni di locazione che hanno registrato un aumento del canone medio, all'aumento dei compensi tecnici derivanti dalle attività edilizie programmate e all'aumento dei rimborsi delle spese condominiali presenti nella voce "A5 - Altri ricavi e proventi".

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 8.386.917 pressoché in linea con l'esercizio precedente.

Si evidenzia di seguito la scomposizione dei ricavi per tipologia di servizi

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locaz. Immobili propr. comunale	7.406.667
Amministrazione Stabili	146.830
Compensi tecnici su interventi ed	520.625
Sublocaz. Agenzia Casa	225.645
Locazione immobili in proprietà	87.150
Totale	8.386.917

Le variazioni rispetto al precedente esercizio sono dettagliate nella seguente tabella.

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.406.667	7.152.250	254.417
Da locazione immobili in proprietà	87.150	66.234	20.916
Da amministrazione stabili	146.830	182.978	-36.148
Per compensi tecnici su interventi edilizi	520.625	181.237	339.388
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	225.645	191.174	34.471
Totale	8.386.917	7.773.873	613.044

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.406.667): derivano per euro 132.772 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.137.666 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 136.229 dai canoni di locazione dei 31 alloggi affidati in concessione dal Comune di Pisa e concessi in locazione ai sensi della L. 431/98.

Ricavi da locazione immobili in proprietà (euro 87.150): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 146.830); derivano:

- per euro 120.657 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 26.173 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 520.625): l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana su immobili di terzi. Si rimanda al commento della voce dei crediti verso clienti.

Corrispettivi di sublocazione "Agenzia Casa" (euro 225.645): derivano dalla convenzione stipulata con il Comune di Pisa per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa. La convenzione prevede che Apes assuma in locazione immobili sul mercato e li conceda in sub-locazione, tramite bando pubblico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, a soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso alle graduatorie dell'edilizia a canone sociale. Il Comune di Pisa eroga annualmente un contributo destinato a coprire la differenza fra il costo dei canoni di locazione a carico di Apes e il ricavo derivante dalle sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

- euro 70.715, per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 141.340, per contributo di gestione dal Comune di Pisa;
- euro 13.590, per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi si riferiscono all'ambito territoriale della provincia di Pisa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.386.917
Totale	8.386.917

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.893.737, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.563.136 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 95.025 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 5.299 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipazione a gare di appalto indette dalla società;
- euro 16.126 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari,
- euro 60.942 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti;
- euro 41.470 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo contenziosi e rivelatisi esuberanti;
- euro 111.739 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali e altri proventi vari.

Costi della produzione

A sintetico commento delle dinamiche dei costi di competenza dell'esercizio osserviamo quanto segue.

Costi per Servizi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

La voce, pari a euro 4.073.236, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con un aumento di euro 155.344 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	41.264	40.323
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	9.360	9.360
Spese postali e telefoniche	29.390	32.436
Manutenzione macchine ufficio	5.697	5.697
Gestione sistema informatico	117.269	105.865
Incarichi e prestazioni di terzi	599.169	480.132
Spese assicurative varie	19.850	25.448
Spese depositi bancari e postali	6.676	14.431
Spese servizi sede	105.632	120.419
Bollettazione e riscossione canoni	106.510	113.483
Spese per certificazione di qualità	800	800
Spese di assicurazione stabili	134.739	132.006
Rimborso quote amministrazione autogestioni ex art. 31, L.R.96	104.332	105.625
Spese condominiali su alloggi sfitti	43.379	66.695
Spese varie	39.790	40.744
Spese varie agenzia casa	62	11.992
Costi eccezionali per servizi (sopravvenienze)	26.499	232
Totale Amministrazione e funzionamento	1.419.222	1.334.491
b) Gestione immobiliare:		
<i>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</i>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.992.647	1.859.612
Costi eccezionali per manutenzioni esercizi precedenti (sopravvenienze)	13.987	4.805
Quote amministrazione condomini	369.842	299.370
Quote manutenzione condomini	246.403	398.149
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.622.879	2.561.936
<i>- Altri servizi per gestione immobiliare</i>		
Pubblicazione bandi	30.713	20.287
Spese varie	422	1.178
Totale altri servizi per gestione immobiliare	31.135	21.465
Totale gestione immobiliare:	2.654.013	2.583.401
TOTALE COSTI PER SERVIZI	4.073.236	3.917.892

L'incremento dei costi per servizi è dovuto principalmente all'aumento delle spese per manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza nonché all'aumento delle spese per prestazioni di terzi per incarichi tecnici conferiti per la realizzazione degli interventi edilizi programmati.

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori, al collegio sindacale e al revisore legale dei conti, sopra evidenziato, è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare.

Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale e al revisore legale dei conti.

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 40.486 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	Esercizio	Esercizio
	corrente	precedente
Canoni di locazione sede	135.444	128.429
Canoni di locazione parcheggio	3.876	6.745
Canoni di locazione Agenzia Casa	211.993	165.247
Canoni software licenza d'uso	21.660	25.392
Totale	372.973	325.813

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 135.444, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, fino al 30 di aprile 2022, nonché a titolo di canone di locazione della nuova sede della società in Piazza dei Facchini n.16. Il costo di euro 3.876 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la precedente sede della società in Via Fermi 4 fino al 30 giugno 2022.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 211.993 relativo ai canoni di locazione e agli altri oneri degli alloggi in "Agenzia Casa", gestiti ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di Pisa; l'importo a conto economico è indicato al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 19.110; al lordo di detto utilizzo il costo di competenza dell'esercizio è stato, pertanto, di 231.103 euro.

Costi per il Personale

Costi del personale	Esercizio	Esercizio
	corrente	precedente
Salari e stipendi	1.580.492	1.378.488
Oneri sociali	394.597	333.048
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	165.446	119.774
Altri costi di personale	18.954	12.299
Totale	2.159.489	1.843.609

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 142.080 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2023.

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.lgs. n. 81/2008, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

L'incremento dei costi di personale per euro 315.880 rispetto all'esercizio precedente è stato determinato dall'applicazione del nuovo c.c.n.l., con adeguamento delle retribuzioni e riconoscimento degli arretrati per il periodo 2019-2021 (circa euro 83.000); dall'incremento del numero medio dei dipendenti, passato da 36 unità dell'esercizio 2021 a 39,58 dell'esercizio in corso (circa euro 140.000); dall'incidenza del costo per l'intero anno del direttore generale, a differenza dell'esercizio precedente nel quale il costo aveva inciso per soli 6 mesi (circa euro 48.000); dal maggior costo per accantonamenti TFR, determinato sia dalle nuove assunzioni, sia dall'incremento del tasso di rivalutazione del fondo (circa 45.000).

Si segnala che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20, D.L. 112/2008, in riferimento alle società pubbliche, nonché ai criteri da ultimo confermati dalla Corte di Appello di Firenze con Sent. n. 277 del 28.3.2019, nel giudizio di rinvio riassunto in dipendenza della sentenza della corte di Cassazione del gennaio 2018.

Apes dal gennaio 2009 versa infatti i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF), calcolati con un'aliquota complessiva del 2,54% (anziché del 9,54%, a suo tempo richiesto dall'Inps a seguito dell'inquadramento della società, sconfessato dalle intervenute sentenze, come *società per azioni del settore commercio* anziché come *società pubblica* ai sensi dell'art. 20 del D.L. 112/2008).

In data 1.10.2019 l'Inps ha presentato nuovo ricorso in Cassazione per l'annullamento parziale della citata Sentenza 277/2019, insistendo per la quota di contributi di disoccupazione involontaria e contribuzione T.F.R.; Apes si è costituita con controricorso depositato in data 28.11.2019. Alla data di redazione del presente bilancio, la controversia è ancora pendente.

Sono pertanto tutt'ora in corso con la sede Inps di Pisa le valutazioni in merito al definitivo inquadramento previdenziale di Apes in conformità alle disposizioni dal citato D.L. 112/2008 e tenendo conto delle varie sentenze favorevoli all'azienda.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Il costo del personale è stato influenzato per euro 48.300 dall'onere per gli "Incentivi per funzioni tecniche", riconosciuti ai dipendenti ai sensi dell'art. 113, co. 5-bis, D.lgs. 50/2016, come riformulato dall'art. 1, co. 526, L. 205/2017. Al riguardo si rappresenta che la Corte dei conti, Sez. Autonomie, con deliberazione n. 6 /SEZAUTO/2018/QMIG del 10.04.2018 ha stabilito che tali costi, facenti capo agli stanziamenti previsti per i singoli appalti di lavori, servizi e forniture, sono esclusi dai limiti di spesa del personale stabiliti per le amministrazioni pubbliche.

Essendo Apes tenuta alla redazione del bilancio sulla base delle disposizioni del Codice civile, e non alle regole della contabilità finanziaria pubblica, i costi in discorso sono imputati fra quelli del personale nel Conto Economico dell'esercizio di competenza. Pertanto, il costo del lavoro per l'esercizio 2022, ove determinato secondo le regole previste per le pubbliche amministrazioni, sarebbe stato di euro 2.111.189.

Al 31.12.2022 i dipendenti in servizio erano pari a 39 unità, di cui tre a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	5	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	4	
Livello A3:	n.	2	
Livello B1:	n.	7	
Livello B2:	n.	15	(di cui un'unità <i>part-time</i>) e di cui un'unità a tempo determinato
Livello B3:	n.	1	di cui 1 unità a tempo determinato
Totale	n.	39	

Durante l'esercizio sono state effettuate 2 assunzioni a tempo indeterminato (nei mesi di ottobre e dicembre 2022) ed 1 assunzione a tempo indeterminato nel mese di febbraio 2022.

Inoltre, è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello A1 (nel mese di gennaio 2022) e sono stati cessati i rapporti di lavoro a tempo determinato di 3 dipendenti nei mesi di luglio, ottobre e novembre 2022.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 39,58 unità.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2022 è pari a euro 116.393 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 15.601. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante iscritte nella sezione in commento ammontano complessivamente a euro 916.601, di cui:

- euro 559.646 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo" al netto dell'utilizzo fondo;
- euro 340.000 relativi a crediti 2006-2011;
- euro 16.955 relativi a crediti c.d. "fasce K".

Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 68.393 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con due imprese appaltatrici e con alcuni professionisti; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 206.500, pari al 3% dei canoni da alloggi maturati nel precedente esercizio, destinato al fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019. Anche in questo caso si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica, ordinari e straordinari, non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue.

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.563.136	1.054.512
Cancelleria, stampati e abbonamenti	9.855	11.056
Gestione automezzi	7.848	5.959

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Imposte indirette e tasse	178.982	165.955
Contributi associativi (Federcasa)	28.443	28.234
Iva non detraibile da pro-rata	394.247	373.930
"Residuo gettito canoni" ex art. 29 co.1 lett. c) L.R.2/2019	5.000	5.000
Perdite su crediti	44.479	0
Sopravvenienze passive	33.243	78.575
Altri oneri e spese	33.765	7.241
Altri oneri eccezionali per rettifiche di ricavi di esercizi precedenti	855	42.990
Totale	2.299.854	1.773.449

Si evidenzia un incremento delle spese condominiali a carico degli utenti del 48,23%. La voce perdite su crediti è la risultanza algebrica tra le cancellazioni effettuate a seguito di atti dell'amministratore unico e l'utilizzo dei fondi svalutazione di riferimento.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per euro 42.400 con un decremento di euro 19.824 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori proventi per complessivi euro 30.180 e da minori oneri per euro 10.356.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sono così ripartibili:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	61.544
Altri	12.874
Totale	74.418

In maggiore dettaglio i proventi e gli oneri finanziari sono ripartiti come segue.

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	9.043
Indennità/interessi di mora	325.391
Svalutazione crediti per interessi/indennità di mora	-255.455
Proventi per incassi indennità di mora es. precedenti	31.764
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	6.075
Totale proventi finanziari	116.818
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-8.180
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-43.070
Interessi passivi mutuo 31 Alloggi CEP	-10.295
Interessi passivi su debiti per rientri	-9.043
Altri oneri finanziari	-3.830
Totale oneri finanziari	-74.418
Totale proventi e oneri finanziari	42.400

Nella voce C16.d è stato iscritto l'ammontare delle *indennità di mora*, maturate in ragione dell'1,5% mensile - ai sensi dell'art. 30, L.R. Toscana n. 2/2019 - sui tardivi pagamenti dei canoni locativi dovuti dall'Utenza. L'ammontare di 325.391 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 69.936; il conseguente credito di 255.455 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 9.043) esprimono l'ammontare dei proventi finanziari maturati nell'esercizio sui crediti, commentati fra le immobilizzazioni finanziarie, derivanti dal pagamento dilazionato del prezzo di vendita degli alloggi di E.R.P. Corrispondono agli interessi passivi maturati nell'esercizio sui *"debiti per rientri"* verso la Regione Toscana per somme da versare al momento dei rientri (commentati fra gli altri debiti iscritti nel passivo) che, secondo quando disposto dalla normativa sulla Gestione Speciale (D.P.R. 30.12.1972, n. 1036), devono essere contabilizzati a favore della Regione Toscana nei Rientri vincolati alle destinazioni della Legge 560/93.

Gli *interessi e oneri finanziari sui conti bancari*, pari a euro 8.180 si riferiscono all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

In riferimento agli *interessi passivi* rilevati ai mutui concessi si rimanda al commento della voce *"Debiti verso banche e istituti di credito"*

Non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

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

Non sono da segnalare elementi di ricavo di incidenza eccezionale.

In conformità al principio contabile Oic 29, si precisa che non sono stati individuati errori contabili che, da soli o insieme ad altri, possano influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori assumono in base al bilancio.

Gli altri errori, commessi nei bilanci relativi a precedenti esercizi e individuati nell'esercizio corrente, sono contabilizzati nel conto economico nelle relative voci di costo o di ricavo.

Non sono da segnalare elementi di costo di incidenza eccezionale; si ritiene peraltro opportuno segnalare la rilevazione nell'esercizio di costi straordinari per sopravvenienze passive, imputate alla voce "B14 - Oneri diversi di gestione" per 33.243 euro e alla voce "B6 - Costi per servizi" per 40.486 euro, come in precedenza illustrato.

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

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

In particolare, sono iscritte imposte anticipate ritenendosi esistere la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le imposte differite sono state parimenti rilevate ritenendosi esistere adeguate probabilità che insorga il relativo debito.

Le imposte di competenza dell'esercizio ammontano a euro 86.654. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 73.669 e per IRES corrente di euro 65.104; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 83; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 52.202.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Relative a esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		65.104	-52.202	83	12.985	13,81%
Irap		73.669		0	73.669	78,36%
Totale	94.014	138.773	-52.202	83	86.654	92,17%

Si evidenzia che l'art. 1, co. 89, L. 28.12.2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) ha esteso, con effetto dallo 01.01.2016, l'agevolazione di cui all'art. 6, lett. c-bis, D.P.R. n. 601/73 anche alle società *"in house providing"* operanti allo 01.01.2013 e aventi le stesse finalità sociali degli istituti case popolari comunque denominati; pertanto, Apes beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES ordinaria, attualmente stabilita nella misura del 24 per cento.

Per l'effetto l'aliquota IRES corrente per l'esercizio è pari al 12%, così come l'aliquota di riversamento utilizzata ai fini della rilevazione della fiscalità anticipata e differita.

Si segnala peraltro che l'art. 1, co. 51, L. 30.12.2018, n. 145, ha abrogato il predetto art. 6, D.P.R. 601/73 ma l'effetto di detta abrogazione è stato sospeso dall'art. 1, co. 8-bis, lett. b, D.L. 14.12.2018, n. 135 (come convertito in L. 11.02.2019, n. 12), sino al periodo di imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui all'art. 1, co. 52-bis della citata L. 145/2018.

La dinamica relativa alle imposte anticipate e differite è illustrata nelle tabelle esplicative riportate di seguito.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(5.628.619)
Totale differenze temporanee imponibili	60.502
Differenze temporanee nette	(5.568.117)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(615.971)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(52.202)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(668.173)

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	94.014		81.016	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</i>		11.282		9.722
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	274.951	32.994	306.189	36.743
Per altre variazioni	-261.449	-31.374	-196.980	-23.638
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	13.503	1.620	109.209	13.105
C. IRES sul reddito dell'esercizio	107.517	12.902	190.225	22.827
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		13,7%		28,2%
<i>Detrazione per riqualificazione energetica</i>		0		0
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	0	0	0	0
IRES di competenza	107.517	12.902	190.225	22.827
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti indeducibile	356.955	42.835	275.435	33.052
Accantonamento per oneri	180.815	21.698	197.039	23.645
Accantonamento per rischi	68.393	8.207	158.968	19.076
Altri accantonamenti e stanziamenti	206.500	24.780	209.269	25.112
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	812.663	97.520	840.711	100.885
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-11.220	-1.346	-36.382	-4.366
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-11.220	-1.346	-36.382	-4.366
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-106.626	-12.795	-52.491	-6.299

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Utilizzo fondi per rischi e oneri	-168.160	-20.179	-270.107	-32.413
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri riversamenti	-140.138	-16.817	-131.656	-15.799
Altri utilizzi	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-414.924	-49.791	-454.254	-54.510
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	48.500	5.820	48.136	5.776
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	48.500	5.820	48.136	5.776
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-3	0	-3	0
D. Imposte anticipate e differite	435.016	52.202	398.208	47.785
E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)	542.536	65.104	588.432	70.612

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	51.614		18.792	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	3.350.983		2.967.120	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	3.402.597		2.985.912	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		164.005		143.921
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	253.434	12.216	200.955	9.686
Per variazioni in diminuzione	-322.282	-15.534	-328.196	-15.819
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.805.340	-87.017	-1.747.532	-84.231
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-1.874.188	-90.336	-1.874.774	-90.364
Imponibile fiscale e imposte correnti	1.528.409	73.669	1.111.138	53.557

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è stato redatto con metodo indiretto secondo le previsioni del principio contabile OIC n. 10.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate variazioni consistenti nel numero dei dipendenti.
Il numero medio dei dipendenti in forza durante il decorso dell'esercizio ripartito per categoria è il seguente:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	34
Totale Dipendenti	39

Si rinvia per maggiori dettagli alle informazioni fornite in sede di commento dei costi del personale.

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

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi agli amministratori e ai sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	39.677	28.803

Il costo relativo agli amministratori è esposto al netto degli oneri previdenziali a carico della società.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.360
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.360

Categorie di azioni emesse dalla società

Si rinvia a quanto riferito in sede di commento delle voci di patrimonio netto.
Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	870.000	870.000	870.000	870.000
Totale	870.000	870.000	870.000	870.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non risultano impegni o garanzie prestate per debiti di terzi o passività potenziali di cui non sia stato tenuto conto negli appositi fondi rischi e oneri iscritti nel passivo del bilancio. Conseguentemente non sono stati operati accantonamenti per cause o controversie relativamente alle quale è stato escluso il rischio di soccombenza.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni soci, si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni terzi" per quanto concerne l'ammontare dei costi per utilizzo della sede sociale.

Per quanto concerne gli interventi costruttivi e gli interventi di manutenzione straordinaria, rifatturati al costo, si rinvia al commento delle immobilizzazioni immateriali.

Non sussistono allo stato attuale ulteriori operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale rilevanti ai sensi dell'art. 2427, n. 22-ter, c.c.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

Ai sensi dell'art. 1, co. 125-129, L. 4 agosto 2017, n. 124, si elencano di seguito gli importi dei contributi, delle sovvenzioni, degli incarichi retribuiti e dei vantaggi economici erogati nel corso dell'esercizio da Pubbliche Amministrazioni e da altri soggetti pubblici, privi di natura corrispettiva.

Contributi incassati

A fini di completezza informativa, si dettagliano di seguito le somme pagate da enti pubblici per interventi edili e per altre prestazioni.

Erogante	Cod. Fisc. Erogante	Committente /Beneficiario	Codice Fiscale Committente	Oggetto	Data Incasso	Importo
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PALAIA	00373580505	COMPENSI TECNICI X DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUT. STRAORD.A EDIFICIO ERP IN VIA PUCCINI 14 LOC.BACCANELLA-L.560/93-POR 2015/2016 e altro	09/02 /2022	12.470,29
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 e altro	02/03 /2022	30.605,57
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	26/03 /2022	136.374,80
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	15/02 /2022	11.000,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	15/02 /2022	5.299,92

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	15/02 /2022	13.000,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	15/02 /2022	15.000,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	15/02 /2022	13.000,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CALCINAIA	81000390500	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	9.120,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASCINA	00124310509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	28.800,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	11.520,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	24.960,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI FAUGLIA	00389450503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	24.000,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI LAJATICO	00320160500	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	24.960,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASCIANA T.LARI	90054320503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	14.400,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTEVERDI M.MO	00187490503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	21.120,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO	82000270502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	27.840,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI ORCIANO PISANO	00346420508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	16.320,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	23.520,01
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	25.919,99

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI POMARANCE	00347520504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	22.080,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONSACCO	00141490508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	25.919,99
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00332700509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	35.040,01
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	14.400,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	72.959,99
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	187.322,48
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	82.080,01
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	24.960,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	27.840,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	17/02 /2022	37.440,00
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA e altro	27/05 /2022	100.800,00
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CODICE INVENTARIO 63920 - CUP H57E16000050006 e altro	27/09 /2022	4.178,20
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	14/04 /2022	54.226,04
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CODICE INVENTARIO 63920 - CUP H57E16000050006 e altro	07/10 /2022	7.592,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	COMPENSI TECNICI PER NUOVA COSTRUZIONE IN VIA CONSANI 9 - N.42 ALLOGGI - L.560/93 e altro	18/05 /2022	6.383,78

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	26/05 /2022	56.101,49
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	24/09 /2022	89.344,13
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	14/04 /2022	45.000,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	18/05 /2022	5.777,83
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/11 /2022	54.995,35
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	10/11 /2022	12.634,63
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/11 /2022	196.581,30
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA e altro	20/08 /2022	29.915,57
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CODICE INVENTARIO 63920 - CUP H57E16000050006 e altro	07/10 /2022	29.943,87
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	88.579,66
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI SANTA LUCE	00345510507	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	89.219,74
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.566,43
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI BUTI	00162600506	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.566,43
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CALCINAIA	81000390500	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.566,43
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASCINA	00124310509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	38.330,31
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	19.154,40
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO	82000270502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	28.742,36
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	47.853,67
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	14.371,18

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	28.742,36
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VICOPISSANO	00230610503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.566,43
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CALCI	00231650508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	28.725,87
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	28.725,84
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	28.725,84
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	35.911,44
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00332700509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	19.161,57
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VECCHIANO	00162610505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	23.935,44
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CAPANNOLI	00172440505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	9.576,96
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASCIANA T.LARI	90054320503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	9.576,96
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CHIANNI	81000610501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	7.182,71
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CRESPINA LORENZANA	90054240503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	7.182,71
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI FAUGLIA	00389450503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	9.576,96
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI ORCIANO PISANO	00346420508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	28.713,40
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	11.971,20
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	26.336,63
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONSACCO	00141490508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	30/06 /2022	14.365,44
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	40.702,02
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.577,01
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.583,66

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELNUOVO VAL DI CECINA	00165420506	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	14.358,26
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI GUARDISTALLO	00172350506	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	2.395,91
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI LAJATICO	00320160500	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	28.733,75
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTECATINI V.C.	00344340500	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.583,66
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTESCUDAIO	83002110506	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	11.962,34
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTEVERDI M.MO	00187490503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	11.962,34
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI POMARANCE	00347520504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	23.941,92
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI RIPARBELLA	00344970504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	28.716,50
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI SANTA LUCE	00345510507	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	19.167,32
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	11.962,34
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	3.012,76
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CAPANNOLI	00172440505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	7.987,33
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI MONTOPOLI VAL D'ARNO	82000270502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	37.414,37
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PECCIOLI	00201900503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	8.372,68
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	9.668,87
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	18.076,62
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MARIA A MONTE	00159440502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	3.187,92
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VICOPISSANO	00230610503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	2.942,70
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO	00172550501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	50.656,56
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PALAIA	00373580505	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	48.694,76

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	33.560,87
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	126.746,58
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	30/06 /2022	261.744,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	05/07 /2022	14.015,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	2a TRANCHE FINANZIAMENTO REGIONALE VIA PIETRASANTINA 18 ALLOGGI - CODICE INVENTARIO 68442 e altro	22/07 /2022	536.078,40
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	15/11 /2022	17.097,42
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO e altro	10/11 /2022	46.642,36
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CODICE INVENTARIO 63920 - CUP H57E16000050006 e altro	07/10 /2022	51.750,27
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	10/11 /2022	32.109,17
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/11 /2022	28.894,21
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/11 /2022	27.438,91
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/11 /2022	37.392,81
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	10/11 /2022	42.118,73
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	10/11 /2022	29.513,50
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	19/11 /2022	13.554,33
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CUP H57E16000050006 - PER RILASCIO CONCESSIONE POZZO ARTESIANO e altro	10/11 /2022	442,01
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CODICE INVENTARIO 63920 - CUP H57E16000050006 e altro	10/11 /2022	3.744,00

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI - SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 - CODICE INVENTARIO 63920 - CUP H57E16000050006 e altro	22/11 /2022	162.900,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	15/11 /2022	37.104,84
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	RIMBORSO SPESE PROFESSIONISTI X PRESTAZIONI INERENTI IL RECUPERO DEI 16 FABBRICATI IN LOCALITA' S. GIUSTO-BINARIO 14-POR FESR 2014 /2020 e altro	02/12 /2022	77.703,38
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	17/11 /2022	5.530,65
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	20/12 /2022	15.436,67
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.MINIATO	00198540502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VOSTRO ORDINE E CONTO e altro	29/11 /2022	50.765,70
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI S.CROCE SULL'ARNO	00311960504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/11 /2022	63.610,03
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	26/11 /2022	2.382,28
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI POMARANCE	00347520504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VOSTRO ORDINE E CONTO e altro	29/10 /2022	19.840,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VOSTRO ORDINE E CONTO e altro	29/10 /2022	52.480,00
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/10 /2022	42.055,73
REGIONE TOSCANA	1386030488	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP. N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI DA ESEGUIRE PER VS/ORDINE E CONTO e altro	28/12 /2022	24.033,16

Totale incassi 4.665.022,23

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 7.360), l'amministratore unico propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 368, alla riserva legale;
- il residuo di euro 6.992 alla riserva straordinaria.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Pisa, 31 marzo 2023

L'amministratrice unica
Avv. Chiara Rossi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.0

A.P.E.S. S.C.P.A.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

47-2020

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

L'anno 2023 il giorno 3 del mese di maggio alle ore 11:30 in Pisa, presso la sala Regia del Comune di Pisa in Via degli Uffizi n.1, è riunita in seconda convocazione (essendo andata deserta la prima già convocata il giorno 2 maggio alle ore 9:00 presso la sede della società in Pisa, Piazza dei Facchini n.16), l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.c.p.a., come da comunicazione inviata a mezzo p.e.c. in data 17/04/2023 (prot. n. 3422) per discutere e deliberare sul seguente o.d.g.:

- 1) Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022 e della relazione sulla gestione.
- 2) Relazione sul governo societario art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175.
- 3) Incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 13, d.lgs. 27.01.2010, n. 39 (periodo 2023 - 2025). Esame della proposta motivata del Collegio Sindacale - Conferimento dell'incarico e determinazione del corrispettivo spettante.
- 4) Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Per l'Azienda sono presenti nella sala Regia del Comune di Pisa, l'Amministratrice Unica Avv. Chiara Rossi, la Direttrice Dott.ssa Romina Cipriani, la responsabile dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo Rag. Teresa Serrentino, il Dott. Davide Caruso dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo, la responsabile dell'Area Amministrativa Avv. Paola Giampaoli, la responsabile dell'Area Tecnica Ing. Chiara Cristiani.

Per il Collegio Sindacale sono presenti: il presidente Dott.ssa Alice Sanpaolesi De Falena, e i membri Dott. Alessio Silvestri e Rag. Luca Ruberti.

Il revisore legale Dott. Franco Mannucci è collegato da remoto.

Risultano in presenza i rappresentanti dei seguenti soci:

- ✓ L'assessore Veronica Poli delegata dal Sindaco di Pisa.
- ✓ L'assessore Sonia Luca delegata dal Sindaco di Pontedera e Calcinaia
- ✓ L'assessore Giulia Guainai delegata dal Sindaco di Cascina
- ✓ L'assessore Valentina Ricotta delegata dal Sindaco di Calci
- ✓ L'assessore Francesco Corucci delegato dal Sindaco di San Giuliano Terme
- ✓ L'assessore Valentina Bertini delegata dal Sindaco di Vicopisano

14 Comuni hanno partecipato da remoto tramite la piattaforma "zoom" ai quali sono stati inoltrati gli inviti per l'accesso alla riunione in modalità telematica.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

48-2020

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

Risultano quindi partecipanti numero 21 Comuni soci, di cui 1 per delega (il Sindaco del Comune di Calcinaia ha delegato l'assessore del Comune di Pontedera)

Come da foglio di presenza e da documentazione conservati agli atti della società, nel luogo e nell'ora stabiliti sono presenti, tramite i Sindaci dei Comuni azionisti o loro delegati, i rappresentanti dei seguenti Soci:

N.	Comune	%
1	Buti	1,10
2	Calci	1,10
3	Calcinaia	1,30
4	Capannoli	0,80
5	Casciana Terme Lari	1,40
6	Cascina	6,00
7	Castelfranco di Sotto	2,70
8	Castellina Marittima	0,60
9	Crespina Lorenzana	0,70
10	Fauglia	0,50
11	Montopoli Val d'Arno	2,10
12	Orciano	0,30
13	Palaia	1,00
14	Pisa	38,70
15	Ponsacco	1,60
16	Pontedera	10,40
17	Santa Croce sull'Arno	3,90
18	San Giuliano Terme	4,60
19	Terricciola	0,70
20	Vicopisano	0,80
21	Volterra	3,00
TOTALI		83,30

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

49-2020

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

A norma di statuto assume la presidenza l'assessore Veronica Poli delegata dal Sindaco di Pisa, che designa Teresa Serrentino – responsabile Area Amministrazione Finanza e Controllo di Apes, a fungere da segretario per la redazione del presente verbale.

Constatata la regolarità della convocazione, il Presidente dichiara validamente costituita, ai sensi dell'art. 17, co. 1, dello Statuto, l'assemblea ordinaria in seconda convocazione e atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente fa presente che i punti all'ordine del giorno dell'odierna assemblea sono già stati illustrati, discussi e approvati nell'assemblea Lode celebrata in data odierna alle ore 9:00, come risulta dal verbale della Conferenza Permanente del Lode Pisano e dalla delibera n. 113 e della delibera n. 114 in pari data; nonché dalle registrazioni audio della Conferenza del lode sopra richiamata, il tutto conservato agli atti. Tutto ciò premesso, il Presidente propone di non procedere all'illustrazione dei vari documenti e di andare direttamente alla votazione.

I soci presenti e il collegio sindacale accettano tale proposta e pertanto si procede direttamente con la votazione dei vari punti all'ordine del giorno.

1) *Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022 e della relazione sulla gestione.*

L'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto

D E L I B E R A

di approvare il Budget il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2022 e la relazione sulla gestione.

*

2) *Relazione sul governo societario art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175.*

L'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto

D E L I B E R A

di approvare la relazione sul governo societario art.6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n.175.

*

3) *Incarico di revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 13, d.lgs. 27.01.2010, n. 39 (periodo 2023 - 2025). Esame della proposta motivata del Collegio Sindacale - Conferimento dell'incarico e determinazione del corrispettivo spettante.*

L'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto

D E L I B E R A

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento ottenuto tramite scansione, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sulla gestione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sulla gestione

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.
Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sulla gestione

Sommario

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società - profilo economico
3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale
4. Situazione generale della Società - andamento settoriale - gestione del patrimonio ERP
5. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato
6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
8. Informazioni relative alle relazioni con il personale
9. Situazione fiscale della Società
10. Attività di Ricerca e sviluppo (art. 2428, c.c., n. 1)
11. Rapporti con imprese del gruppo (art. 2428, c.c., n. 2)
12. Azioni proprie e del gruppo (art. 2428, c.c., n. 3)
13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (art. 2428, c.c., n. 4)
14. Evoluzione prevedibile della gestione (art. 2428, c.c., n. 6)
15. Altre informazioni
16. Informazioni relative all'attività delle società a controllo pubblico.
17. Separazione contabile ex art. 6, D.lgs. 175/2016
18. Destinazione dell'utile di esercizio

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, sottoponiamo alla Vostra attenzione la presente Relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428, c.c.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili al fine di avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta. Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni relative all'ambiente e al personale.

Prima di passare alla illustrazione dei dati contabili, si ritiene opportuno segnalare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso e i fatti di rilievo verificatisi nel primo scorcio del 2023, ricordando inoltre che l'Assemblea dei soci del 5 luglio 2022 ha nominato il nuovo organo amministrativo nella persona dell'avv. Chiara Rossi, Amministratrice unica della società.

1.1. ASSETTO ORGANIZZATIVO AZIENDALE

Con determinazione n. 126 del 30.12.2022, l'Amministratrice unica ha approvato un documento avente ad oggetto "Valutazione dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile della società sotto il profilo dell'adeguatezza, anche con particolare riferimento al Dlgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ed alle novità introdotte dal Dlgs 17 giugno 2022, n. 83".

In tale documento, così come anche richiesto dalla normativa vigente, si è voluto dare evidenza delle azioni intraprese con la previsione-programmazione 2023-2025 al fine di meglio attenzionare, in termini previsionali e predittivi, i fenomeni finanziari e di tesoreria della Società, anche al fine di azionare migliori strumenti di intervento che agiscano sulle dinamiche critiche delle morosità esistente.

In particolare, è stato previsto il reinserimento con la previsione-programmazione 2023-2025 del Budget di cassa con i relativi Indici di riferimento, che sarà implementato anche con una versione gestionale temporizzata, proprio per rendere la componente finanziaria e di tesoreria e di cassa come una componente inscindibile della previsione-gestione-rendicontazione degli obiettivi e dei risultati aziendali conseguiti, a servizio degli Uffici societari, dei soci e degli stakeholders.

Contestualmente sono stati previsti altri interventi utili al potenziamento della struttura tecnica ed organizzativa, tra i quali, l'implementazione di un nuovo applicativo gestionale multifunzione in grado di gestire contemporaneamente anche i flussi finanziari e di tesoreria predittivi e consuntivi, e l'apporto di ulteriori risorse umane specializzate, in coerenza con gli obiettivi annuali e triennali fissati in accordo con i Soci.

Con il medesimo documento l'Amministratrice unica, in accordo con la Direzione generale e l'Area Amministrativo-finanziaria della struttura organizzativa della Società, ha valutato e dato atto che la Società, con riferimento alla sua natura e dimensioni, gode di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato, anche tenuto conto delle novità apportate dal Dlgs. n. 83/2022 riferendo altresì che i flussi informativi sono capaci di pervenire ad un monitoraggio costante dell'andamento societario anche con riferimento ad una potenziale crisi d'impresa.

1.2. COMUNICAZIONE FRA APES E I COMUNI SOCI

La nuova Amministratrice unica, sin dalla sua nomina, ha inteso rafforzare tale comunicazione attraverso incontri periodici con i Sindaci al fine di migliorare la programmazione mediante un confronto diretto con i territori.

Resta in ogni caso a disposizione dei Comuni il software IN CONTATTO, ovvero la piattaforma che consente agli stessi di condividere gli esiti di riunioni, documentazione, news e comunicazioni

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

dirette a tutti i Comuni o solo ad alcuni di essi. Il software dà anche la possibilità di avere un forum per "dialogare" con APES e porre quesiti ai quali APES risponderà nei tempi previsti.

1.3. PIANO VENDITA ALLOGGI

Con nota del 26.07.2022, prot. 5831, la Regione Toscana ha previsto un aggiornamento del piano regionale di cessione del patrimonio ERP ai sensi della L.R. n. 5/2014.

Considerato che è stato ceduto effettivamente solo una parte del patrimonio alienabile, la Regione Toscana ha ritenuto di procedere al suddetto aggiornamento con la possibilità per i Lode di prevedere la conferma o esclusione di alloggi già presenti nel precedente piano di vendita così come l'inserimento di nuovi alloggi rispondenti ai criteri di legge.

Con delibera Lode n. 110 del 7.12.2022 sono stati approvati i criteri di alienabilità e con delibera Lode n. 112 del 20.01.2023 sono stati approvati, secondo le indicazioni dei Comuni proprietari, gli elenchi delle unità immobiliari che andranno a formare il piano di vendita che sarà approvato dalla Regione Toscana nei prossimi mesi.

1.4. GRANDI INTERVENTI

A) "PNRR – Fondo complementare - Piano regionale relativo agli interventi previsti dal programma Sicuro, verde e sociale: riqualificazione della edilizia residenziale pubblica" (deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 1423 del 27/12/2021)

Secondo la normativa sopra richiamata entro il 31.12.2022 dovevano essere pubblicati i bandi per l'individuazione degli operatori cui affidare gli interventi previsti dal finanziamento ed entro il 31.03.2023, dovevano essere aggiudicate le relative gare.

Apes ha rispettato pienamente i termini previsti dalla delibera regionale aggiudicando le n. 9 gare e contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo da parte della Regione Toscana che prevedeva l'aggiudicazione di tutti i 70 lotti in cui erano stati distribuiti gli interventi, così come previsto dal cronoprogramma e quindi pienamente in linea con l'obiettivo di completamento dei lavori entro il marzo 2026.

B) Benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 (cd. Superbonus)

Gli immobili oggetto di tali ultime procedure sono stati individuati dal Lode con delibera n. 96 del 24.11.2021 e oggetto in parte di una procedura di dialogo competitivo, ed in parte di procedure di gara aperte.

Entrambe le suddette procedure si sono concluse con l'individuazione dell'impresa aggiudicataria e, tenuto conto dell'evoluzione normativa succedutasi in materia, ad oggi sono in corso le attività dirette a valutare la fattibilità degli interventi.

C) D.G.R. Toscana n. 646/2020 - Assegnazione di contributi regionali a favore dei Comuni per la realizzazione di interventi di efficienza energetica in edifici E.R.P.

APES ha presentato alla Regione Toscana i progetti di efficientamento energetico per gli immobili individuati dai Comuni stessi ed a seguito dell'istruttoria da parte del Nucleo di Valutazione, la Regione Toscana con decreto n. 20862/2020 ha assegnato un contributo complessivo di 1.324.449,18 euro, di cui 1.050.380,15 euro al Comune di Pisa e di cui 274.069,03 euro al Comune di Castelfranco di Sotto.

Per quanto riguarda il Comune di Pisa sono in corso le procedure di gara per n. 3 lotti.

Per quanto riguarda il Comune di Castelfranco di Sotto il progetto cofinanziato dall'amministrazione comunale è in fase di revisione vista l'entrata in vigore del nuovo prezzario regionale.

D) Cantiere "i Passi"

I 18 alloggi sono stati completati e consegnati agli aventi titolo in base alle graduatorie vigenti.

E) 33 alloggi in S. Ermete – Pisa

Con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 17.02.2023 l'Amministrazione comunale di Pisa ha provveduto, accertati gli esiti della verifica di interesse culturale ex art. 12, D.Lgs. 42/2004, ad aggiornare definitivamente la revisione del masterplan del quartiere di Sant'Ermete.

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione*

Con atto dell'Amministratrice unica n. 23 del 13.03.2023 è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo per il completamento del fabbricato dei 33 alloggi, di seguito approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Pisa n. 92 del 23.03.2023.

È stato appositamente costituito un Gruppo Tecnico (composto dalla Regione Toscana, Comune di Pisa e A.P.E.S. S.c.p.A.) per addivinare alla ricerca delle coperture economiche dell'intervento e della risoluzione delle problematiche inerenti il superamento dei massimali di costo regionale. Il Gruppo Tecnico si è riunito più volte per la risoluzione delle complessità emerse, e concluse le operazioni del gruppo tecnico è stata rilevata la possibilità per Apes di completare l'edificio E.R.P. dei 33 alloggi, utilizzando le risorse residue dell'impegno originario del progetto rimaste a disposizione.

Con determinazione dell'Amministratrice unica di Apes n. 35 del 28.03.2023 è stata indetta la gara di appalto per l'affidamento dei lavori di completamento di un fabbricato per complessivi n. 33 alloggi ERP.

F) Binario 14

A oggi sono in corso i lavori di manutenzione straordinaria di n. 5 fabbricati, a seguito delle procedure di gara indette nel 2022.

G) PINQuA

È in corso la procedura di rimodulazione del progetto presso il Ministero delle Infrastrutture.

Apes sta, nel frattempo, procedendo all'affidamento degli incarichi per la progettazione esecutiva degli interventi.

Per quanto concerne l'affidamento dei lavori Apes ha aderito, quale soggetto attuatore, ad INVITALIA, che ha espletato le procedure di gara per l'individuazione dell'operatore economico cui affidare l'esecuzione degli interventi.

1.5. APPROVAZIONE NUOVO PIANO DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA

Con atto dell'Amministratore unico n. 52 del 30.04.2022 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza 2022-2024.

Con atto dell'Amministratrice unica n. 36 del 29.03.2023 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza 2023-2025.

1.6. CERTIFICAZIONE ISO 9001:2015

A seguito dell'ultimo audit è stato ottenuto il rinnovo della certificazione ISO 9001:2015 in data 23.03.2023. La commissione tecnica Certiquality ha deliberato che il sistema gestione qualità è conforme ai requisiti della Norma.

Il manuale, le procedure e la modulistica sono gestiti con il Sistema ARIS Cloud.

1.7. MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ALLOGGI SFITTI/PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica è molto elevata e le risorse messe a disposizione nel loro complesso risultano insufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare.

Pertanto, alcuni Comuni del Lode Pisano hanno messo a disposizione di Apes risorse del proprio bilancio per poter recuperare più alloggi sfitti possibili e fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa sempre più diffuse.

I Comuni che hanno messo a disposizione proprie risorse e le attività effettuate da parte della Società sono stati i seguenti:

- Comune di Pisa (lavori in corso di esecuzione);
- Comune di Pontedera (lavori in corso di aggiudicazione);
- Comune di San Miniato (procedure di gara in corso);
- Comune di Ponsacco (procedure di gara in corso);
- Comune di Calci (procedure di gara in corso);
- Comune di Cascina (lavori in corso di esecuzione);
- Comune di Santa Luce (procedure di gara in corso).

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Nella seguente tabella sono riportati (suddivisi per Comune e per il periodo gennaio 2022 - aprile 2023) gli alloggi:

- consegnati;
- con lavori in corso;
- lavori finanziati con gare in corso/da fare;
- da finanziare

Comune	Alloggi Consegnati 2022	Alloggi Consegnati 2023	Totale alloggi consegnati 2022-2023	Alloggi con lavori in corso	Alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes (gara in corso o da espletare)	Alloggi sfitti da finanziare
Bientina	3	0	3	2	1	5
Buti	0	0	0	0	0	0
Calci	1	1	2	0	1	0
Calcinaia	0	0	0	1	1	2
Capannoli	0	0	0	0	1	0
Casale Marittimo	0	0	0	0	0	0
Cascina	2	2	4	7	1	3
Castelfranco	1	1	2	1	2	7
Castellina M.ttima	1	0	1	0	3	2
Castelnuovo VC	0	0	0	0	3	3
Chianni	0	0	0	0	1	1
Crespina-Lorenzana	0	1	1	0	0	0
Fauglia	0	0	0	1	0	1
Guardistallo	0	1	1	0	0	0
Lajatico	1	0	1	0	2	2
Lari-Casciana T.	1	0	1	0	1	2
Montecatini VdC	1	1	2	0	0	1
Montescudaio	0	0	0	0	1	0
Monteverdi	0	0	0	0	2	0
Montopoli	0	0	0	1	4	8
Orciano Pisano	0	0	0	1	0	0
Palaia	0	0	0	1	2	4
Peccioli	0	2	2	1	1	5
Pisa	32	6	38	54	20	125
Pomarance	2	0	2	1	3	11
Ponsacco	1	0	1	1	0	2
Pontedera	11	3	14	14	6	53
Riparbella	1	0	1	0	3	1
San Giuliano	3	0	3	3	3	7
San Miniato	3	0	3	1	13	8
Santa Croce	7	1	8	2	10	24
Santa Luce	0	0	0	1	2	2
S. Maria a M	1	0	1	1	1	4

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Comune	Alloggi Consegnati 2022	Alloggi Consegnati 2023	Totale alloggi consegnati 2022-2023	Alloggi con lavori in corso	Alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes (gara in corso o da espletare)	Alloggi sfitti da finanziare
Terricciola	0	0	0	1	2	4
Vecchiano	1	0	1	0	0	2
Vicopisano	0	0	0	0	1	2
Volterra	2	1	3	0	7	11
TOTALE	75	20	95	95	98	302

Dettaglio degli alloggi finanziati suddivisi per canale di finanziamento

Fonte Finanziamento alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes	Note esplicative sulla tipologia di finanziamento	Data disponibilità del finanziamento (mese/anno)	N° alloggi
FIN.MINIST. LINEA B2	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	11/2022	10
FREG_2020	Finanziamento Regionale	10/2020	1
FREG_2021	Finanziamento Regionale	2/2022	8
FREG_2022	Finanziamento Regionale	2/2023	33
NA ZONA P	Por 2019	12/2022	17
NA ZONA Q	Por 2019	12/2022	3
NA ZONA S	Por 2019-2020	12/2022	7
C26	Finanziamento Comune Pisa	10/2022	2
C32	Finanziamento Comune San Miniato	11/2022	6
PNRR-lotto 7	Finanziamento Nazionale PNRR	12/2021	11
	TOTALE		98

1.8. Approvazione POR 2017-2019

Con D.G.R. n. 1357 del 28/11/2022 è stato approvato il piano operativo di reinvestimento delle risorse del L.O.D.E. di Pisa relative agli anni 2017-2019, che prevedeva n° 10 interventi riguardanti lavori di ripristino alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria su diversi fabbricati per un totale di euro 2.957.005,87.

2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile di euro 7.360, al netto delle imposte di competenza ammontanti a euro 86.654.

Il risultato ante imposte, pari a euro 94.014, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 131.994 ai fondi di ammortamento, per euro 916.601 ai fondi svalutazione crediti e per euro 274.893 ai fondi per rischi ed oneri e ad altri fondi.

Con riferimento ai principali dati economici, riteniamo utile la lettura del seguente prospetto:

Conto Economico riclassificato	2022	2021	2020	Variazione 2022 - 2021	Variazione 2022-2020
Ricavi da canoni	7.493.817	7.218.484	7.317.477	275.333	176.340
Ricavi da prestazioni	893.100	555.389	452.931	337.711	440.169
Valore della produzione operativa	8.386.917	7.773.873	7.770.408	613.044	616.509

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Conto Economico riclassificato	2022	2021	2020	Variazione 2022 - 2021	Variazione 2022-2020
Costi esterni operativi	4.446.209	4.243.705	3.567.472	202.504	878.737
Valore aggiunto (VA)	3.940.708	3.530.168	4.202.936	410.540	-262.228
Costi del personale	2.159.489	1.843.609	1.744.315	315.880	415.174
Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)	1.781.219	1.686.559	2.458.621	94.660	-677.402
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.323.488	1.247.616	1.814.527	75.872	-491.039
Risultato operativo (RO)	457.731	438.943	644.094	18.788	-186.363
Risultato dell'area accessoria	-493.289	-439.408	-622.276	-53.881	128.987
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	116.818	146.998	151.255	-30.180	-34.437
EBIT normalizzato	81.260	146.533	173.073	-65.273	-91.813
Risultato dell'area straordinaria	87.172	19.255	36.444	67.917	50.728
EBIT integrale	168.432	165.788	209.517	2.644	-41.085
Oneri finanziari	74.418	84.774	99.546	-10.356	-25.128
Risultato lordo (RL)	94.014	81.014	109.971	13.000	-15.957
Imposte sul reddito	-86.654	-76.727	-105.646	-9.927	18.992
Risultato netto (RN)	7.360	4.287	4.325	3.073	3.035

In merito ai dati sopra esposti, si forniscono le informazioni relative alle voci più significative, rimandando per ulteriori dettagli, ai commenti della nota integrativa:

a. Nel corso del 2022 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.349 alloggi e di 167 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2022	2021	2020	Variazione 2022-2021	Variazione 2022-2020
Alloggi L.R. 96/96	6.286	6.256	6.243	29	43
Alloggi L. 431/98	63	63	63	0	0
Altri Immobili	167	217	181	-50	-15
Totali	6.515	6.536	6.487	-21	28

I ricavi da canoni di locazione sono aumentati complessivamente di euro 275.333.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R. Toscana, n. 2/2019, ammontano a euro 7.137.666, con incremento di euro 254.315.

L'incremento è imputabile principalmente alla rideterminazione dei canoni di locazione che hanno registrato un aumento del canone medio a seguito dell'accertamento biennale dei redditi ai sensi della predetta Legge.

Il canone medio mensile per alloggio, locato ai sensi della legge regionale, è passato dai 99,98 dell'esercizio 2021 ai 104,83 dell'esercizio 2022.

Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 136.229 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, con un incremento di euro 4.337 rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 132.772, si sono ridotti di 4.235 euro rispetto all'esercizio precedente.

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione*

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 87.150, con un aumento di euro 20.916 rispetto all'esercizio precedente, dovuta all'incremento del numero di alloggi locati.

b. I ricavi per "compensi tecnici" (compresi nei ricavi da prestazioni) sono aumentati di euro 339.388 passando da euro 181.237 dell'esercizio 2021 a euro 520.625 dell'esercizio 2022. Ciò è dovuto all'incremento degli interventi edilizi realizzati nell'esercizio.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 225.645, i proventi derivanti dalla sublocazione di alloggi, attuata nell'ambito delle convenzioni con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa la prima delle quali sottoscritta nel 2011.

L'iniziativa ha per scopo principale il reperimento, presso soggetti privati o pubblici, di abitazioni da assumere in locazione per concederle in sublocazione - tramite bando pubblico ai sensi dell'art. 2, co. 3, L. 431/1998 - a soggetti in condizioni di disagio abitativo.

Con delibera del Consiglio comunale di Pisa, n. 61 del 22.11.2022, è stato approvato il nuovo Regolamento in materia di disciplina dell'Agenzia casa al fine di rendere tale istituto più flessibile in termini di risposta alle esigenze legate all'emergenza abitativa.

Con delibera di Giunta comunale di Pisa, n. 340 del 15.12.2022, è stato approvato lo schema di Convenzione tra il Comune di Pisa e Apes Scpa, al fine di affidare alla medesima la gestione dell'Agenzia casa ai sensi della L.R. Toscana n. 13/2015, sottoscritta successivamente in data 26 gennaio 2023.

Al 31 dicembre 2022 gli alloggi gestiti da Apes in Agenzia Casa sono 40, di cui 21 di proprietà privata e 19 di proprietà pubblica (tra quelli di proprietà pubblica ve ne sono n. 7 di edilizia convenzionata conferiti come destinazione in agenzia casa).

Ai sensi dell'art. 4 della convenzione in essere il Comune di Pisa eroga ad Apes un contributo di gestione annuale destinato a coprire:

- le imposte di bollo e di registro a carico di Apes;
- le spese di manutenzione ordinaria e le spese condominiali degli alloggi non locati;
- le spese sostenute da Apes per tutti gli oneri connessi al reperimento degli alloggi;
- la costituzione di un fondo di garanzia per un importo non superiore al 20% del contributo;
- la differenza fra il costo annuo delle locazioni e le entrate delle sublocazioni.

Apes trasmette annualmente il rendiconto della gestione e l'eventuale residuo di contributo non impiegato è destinato all'esercizio successivo.

Non si è determinata al 31.12.2022 un'eccedenza di contributo di gestione rispetto ai costi contabilizzati.

d. Gli altri ricavi e proventi sono incrementati di euro 540.439, passando da 1.353.298 euro del 2021 a 1.893.737 euro dell'esercizio 2022.

Detto incremento è conseguente a quello dei costi per spese condominiali, riaddebitate agli utenti.

e. I costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, sono incrementati di euro 155.344 rispetto all'esercizio precedente. Detto incremento è dovuto principalmente all'aumento delle spese per manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza, nonché all'aumento delle spese per prestazioni di terzi per incarichi tecnici conferiti per la realizzazione degli interventi edilizi programmati.

f. Il costo del personale, pari a euro 2.159.489, è aumentato di euro 315.880 rispetto all'esercizio 2021; si rimanda al commento della voce in nota integrativa.

g. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è incrementato di euro 169.216, passando da 879.379 euro a 1.048.595 euro, essenzialmente per effetto delle maggiori svalutazioni dei crediti.

Si rimanda, in particolare, alla nota integrativa per l'informativa di dettaglio in ordine alla svalutazione dei crediti e alla relazione sul governo societario per quanto attiene alla gestione dei rischi aziendali.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

h. Gli accantonamenti per rischi sono stati rilevati per euro 68.393 con una riduzione di euro 90.575 rispetto all'esercizio precedente; si riferiscono al prudentiale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie contrattuali. Per i dettagli si rinvia alle informazioni contenute nella nota integrativa.

i. Gli altri accantonamenti, rilevati per euro 206.500, si riferiscono al fondo ex art. 31, L.R. Toscana, n. 2/2019, pari al 3% dei canoni di locazione degli alloggi ERP, destinato a:
- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- compensare i crediti inesigibili;
- realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.
L'art. 34 della L.R. 2/2019 prevede inoltre che si possa attingere dal fondo in discorso anche per concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico.

l. Gli oneri diversi di gestione sono incrementati di euro 526.405 rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è essenzialmente dovuta all'incremento delle spese condominiali a carico degli utenti. Per i dettagli si rimanda al commento della voce nella nota integrativa

m. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 86.654. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota IRES, già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati ai sensi dell'art. 6, D.P.R. 601/73.
Si segnala peraltro che l'art. 1, co. 51, L. 30.12.2018, n. 145, ha abrogato il menzionato art. 6, D.P.R. 601/73 ma l'effetto di detta abrogazione è stato sospeso dall'art. 1, co. 8-bis, lett. b, D.L. 14.12.2018, n. 135 (come convertito in L. 11.02.2019, n. 12), sino al periodo di imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui all'art. 1, co. 52-bis della citata L. 145/2018.

Si forniscono di seguito alcuni indicatori della redditività ritenuti idonei a fornire una più chiara rappresentazione della situazione economica aziendale.

Indici di redditività		2022	2021	2020
ROE netto	RN / MP	0,50%	0,29%	0,29%
ROE lordo	RL / MP	6,36%	5,50%	7,49%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	15,74%	13,66%	19,72%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	5,46%	5,65%	8,29%

La redditività operativa (ROI e ROS) appare adeguata rispetto alla natura e alle finalità dell'attività svolta; gli indici di redditività dei mezzi propri (ROE) sono scarsamente significativi nel caso di una società consortile senza scopo di lucro, quale è Apes.

3. Situazione generale della Società- profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, possiamo osservare lo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2022	2021	2020
Immobilizzazioni immateriali	2.703.255	2.688.471	2.692.237
Immobilizzazioni materiali	1.611.449	1.470.078	1.333.306
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	142.035	103.304	105.250
Attivo fisso (AF)	4.456.739	4.261.853	4.130.793

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2022	2021	2020
Risconti attivi	195.313	120.062	128.734
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	12.334.192	11.796.900	11.285.215
Liquidità immediate	4.018.520	4.261.877	6.365.566
Attivo Circolante (AC)	16.548.025	16.178.839	17.779.515
Capitale investito (CI)	21.004.764	20.440.692	21.910.308
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	609.150	601.786	351.884
Mezzi propri (MP)	1.479.146	1.471.786	1.467.500
Passività consolidate (Pml)	3.502.416	3.347.430	3.256.747
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	16.023.198	15.621.477	17.431.678
Capitale di finanziamento	21.004.764	20.440.692	21.910.308

L'incremento dell'attivo circolante (euro 369.186) riflette il saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite e dei risconti attivi per euro 612.543 e la riduzione della liquidità immediata per euro 243.357, per l'attuazione degli interventi edilizi programmati la cui erogazione da parte della regione era avvenuta negli esercizi precedenti nonché per l'incremento di spese per pronto intervento, ripristino alloggi, e altre manutenzioni ordinarie a carico della società.

L'incremento delle passività correnti per euro 401.721 deriva principalmente da maggior acconti incassati nell'esercizio per futuri interventi edilizi.

La riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio funzionale evidenzia quanto segue.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2022	2021	2020
Capitale investito operativo (Cio)	12.357.541	15.372.657	16.814.773
Impieghi extra-operativi (I.e.o.) e "Gestione Speciale"	8.647.223	5.068.035	5.095.535
Capitale investito (CI)	21.004.764	20.440.692	21.910.308
Mezzi propri (mp)	1.479.146	1.471.786	1.467.500
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	9.880.629	6.701.257	6.788.205
Passività operative (Po)	9.644.989	12.267.649	13.654.603
Capitale di finanziamento	21.004.764	20.440.692	21.910.308

Di seguito alcuni indicatori ritenuti idonei a fornire una rappresentazione più chiara della situazione patrimoniale aziendale:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2022	2021	2020
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.977.593	-2.790.067	-2.663.293
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,33	0,35	0,36
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	524.823	557.363	593.454
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,12	1,13	1,14

Il modesto decremento del margine secondario di struttura per euro 32.540 euro è dovuto

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

all'aumento delle immobilizzazioni per euro 194.886 (di cui 52.202 per imposte anticipate) e all'incremento delle passività a medio/lungo per 154.986.

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2022	2021	2020
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	13,20	12,89	13,39
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	6,68	4,55	4,63

Gli indici sulla struttura dei finanziamenti riflettono l'autonomia finanziaria della società, che è tanto maggiore quanto minori sono i quozienti.

Gli elevati valori che essi esprimono - e che evidenziano una tendenziale sottocapitalizzazione - devono comunque interpretarsi alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidatole ed ai rischi ad essa connessi.

Depurando attivo e passivo delle posizioni riferibili a tali rapporti (gestione speciale e attività costruttiva "per conto"), la riclassificazione funzionale del patrimonio sociale assume i seguenti valori:

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2022	2021	2020	2019
Capitale investito operativo (Cio)	12.357.541	15.372.657	16.814.773	14.323.957
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0	0
Capitale investito (CI)	12.357.541	15.372.657	16.814.773	14.323.957
Mezzi propri (mp)	1.479.146	1.471.786	1.467.500	1.463.174
Passività di finanziamento (Pf)	1.233.406	1.633.222	1.692.670	1.908.909
Passività operative (Po)	9.644.989	12.267.649	13.654.603	10.951.875
Capitale di finanziamento	12.357.541	15.372.657	16.814.773	14.323.957

Gli indici in esame, a loro volta, evolvono come segue:

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2022	2021	2020
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	7,35	9,44	10,46
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	0,83	1,11	1,15

La struttura, in termini di capitalizzazione, si rivela meno squilibrata rispetto ai precedenti dati grezzi.

Indicatori di solvibilità	2022	2021	2020
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	524.827	557.362	593.454
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,03	1,04	1,03
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	329.514	437.300	464.720
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,02	1,03	1,03

Gli indicatori di solvibilità riflettono una situazione finanziaria positiva. Si segnala comunque un decremento dei margini a seguito dei maggiori pagamenti sostenuti per gli interventi edilizi realizzati nell'esercizio. Si rinvia al commento del rendiconto finanziario nella nota integrativa.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In caso di evoluzione della crisi sistemica innescata dalla pandemia Covid nonché dal riaccendersi di spinte inflazionistiche e dai consistenti aumenti del costo dell'energia in grado di incidere significativamente sui bilanci delle famiglie a più basso reddito, una simile situazione potrebbe profilarsi in assenza di adeguati correttivi a politiche gestionali sostenibili in altre condizioni ambientali o in caso mancato sostegno da parte delle istituzioni di riferimento.

4. Situazione generale della Società - andamento settoriale - gestione del patrimonio ERP

Contratto di servizio

Il modello operativo previsto dal contratto di servizio sottoscritto in data 08.09.2011 ed efficace dal 2012 è rimasto sostanzialmente immutato rispetto al precedente, in essere dal gennaio 2006. Le principali differenze, oltre a un maggiore dettaglio nella descrizione delle funzioni affidate ad Apes, riguardano la durata dell'affidamento per l'intera durata della società (31 dicembre 2050) anziché per cinque anni, la previsione di non onerosità del medesimo a decorrere dal primo gennaio 2012, nonché la programmazione triennale, con piani annuali, degli interventi di manutenzione straordinaria e nuove costruzioni sulla base della ricognizione delle risorse disponibili.

Il contratto evidenzia e rafforza la natura di APES quale mandataria di Enti pubblici per la erogazione di un servizio sociale di interesse generale, con ridottissima o inesistente capacità (caratteristica di una società "in house") di disporre autonomamente del patrimonio immobiliare affidatole in gestione e con destinazione vincolata dei relativi canoni; tali elementi inducono a escludere la natura di "diritto reale" del titolo in base al quale APES gestisce il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica e ne riscuote i relativi proventi.

Come nel precedente contratto, oltre alla predetta "gestione economica" (nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione urgente ed indifferibile sul patrimonio gestito), la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77 affida ad Apes anche la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni attinenti la manutenzione straordinaria ed il recupero dell'esistente patrimonio immobiliare destinato ad ERP, nonché le realizzazioni di nuove unità immobiliari. L'intero patrimonio immobiliare affidato in gestione ad Apes è, e resta, di proprietà dei Comuni.

Sono inoltre proprie dell'Azienda, dietro specifici compensi, le attività giuridico/amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidate e le attività di stazione appaltante, progettazione, direzione dei lavori per "nuove costruzioni" e/o manutenzione straordinaria realizzate per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

In merito all'esercizio, da parte dei Comuni consorziati, dell'attività di controllo su Apes, analoga a quella esercitata sulle proprie strutture organizzative, la società ha attivato un sistema di contabilità analitica per centri di costo, finalizzata alla rendicontazione dei costi e ricavi diretti attribuibili ai singoli Comuni e idonea a imputare ai medesimi, sulla base di criteri oggettivi, le spese generali e gli altri costi indiretti.

Con la modifica dello Statuto in data 13 aprile 2017 sono state recepite le previsioni di cui al D.Lgs. 175/2016, demandando al LODE il controllo analogo da esercitarsi secondo le previsioni del contratto di servizio e delle specifiche deliberazioni di indirizzo della Conferenza dei Sindaci del LODE stesso.

Il modello di affidamento è comunque da ritenersi coerente con la disciplina nazionale e comunitaria in merito alla concorrenza ed alla disciplina in materia di aiuti di Stato per i Servizi di Interesse Economico Generale (S.I.E.G.) con particolare riferimento all'Edilizia Sociale quale Servizio svolto con la finalità di assicurare l'integrazione sociale nei paesi della Comunità Europea (S.S.I.E.G.).

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

5. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato

Si riportano di seguito gli indicatori non finanziari ritenuti significativi ai fini di una maggiore comprensione della situazione aziendale.

Indicatori non finanziari		2022	2021	2020
Numero medio dei dipendenti		39,58	36,00	34,00
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	50.970	47.425	47.689
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	24,05%	21,96%	20,87%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. straord.	16,02%	12,66%	13,51%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	99.563	98.060	123.616
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	160,40	175,53	185,47
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. straord. / Num. medio dipendenti	134.924	123.298	89.067

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore. I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macrocategorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale. Per ulteriori dettagli si rinvia sulla relazione sul governo societario.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società. Il contesto esterno è stato comunque oggetto di specifica valutazione nella nuova edizione 2015 del Sistema di Qualità Aziendale ISO 9001.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis, dell'art. 2428, c.c., e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa, si precisa quanto segue.

Rischio di inesigibilità dei crediti: la gestione di tale rischio rappresenta senza dubbio uno degli elementi caratterizzanti l'attività dei gestori incaricati del servizio di ERP.

Apes ha fronteggiato e fronteggia le potenziali perdite sui crediti verso l'utenza, mediante una rigorosa politica di accantonamento ai relativi fondi di svalutazione, oltre che con un'azione continua degli uffici per aggredire la morosità. I fondi accantonati sono adeguati all'effettivo rischio di perdita definitiva, che è stato rilevato analizzando i dati di un arco temporale ultradecennale. Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie ammonta, al 31.12.2022, a complessivi euro 11.695.818, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 19.888.421 di cui 19.170.465 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 717.956 euro riferiti a residui crediti della gestione "Ater", per un totale di crediti al netto dei fondi pari a euro 8.192.603.

La società oltre a proseguire, e occorrendo a rafforzare, la politica di accantonamento ai fondi, ha attivato tutti gli strumenti possibili per ridurre la massa dei crediti originata dalla difficile riscossione dei canoni ERP.

Nell'anno 2022 sono stati sottoscritti n. 317 piani di rateizzazione da parte degli utenti attivi ai quali la rata viene caricata sull'avviso di pagamento mensile; mentre per gli utenti cessati e per i proprietari che non hanno una emissione mensile abbiamo proceduto nell'anno 2022 con la sottoscrizione di scritture private per n. 41 utenti.

Nei prossimi mesi Apes procederà ad una valutazione degli esiti dell'attività svolta per il recupero volontario della morosità da parte degli utenti, al fine di individuare i tempi di avvio della riscossione coattiva, considerato anche l'intervenuto caro bollette causato dalle vicende belliche in Ucraina. In particolare, l'abbassamento dei prezzi delle bollette 2022 comunicato da Arera, primo da 18 mesi, e previsto dal c.d. "D.L. Energia" (n. 17/2022), consentirà agli utenti un alleggerimento della bolletta e quindi la possibilità di onorare un eventuale piano di rateazione dell'accertamento esecutivo relativo al debito maturato per il godimento dell'alloggio di ERP. Si ritiene opportuno segnalare la necessità di attivare un percorso condiviso con i Comuni soci per valutare la migliore gestione dei crediti che risulteranno definitivamente inesigibili una volta esauriti tutti i procedimenti di riscossione coattiva.

Si ritiene, infatti, necessario procedere ad un'analisi puntuale della morosità consolidata alla data del 31 dicembre 2022 che tenga conto, oltre che del debito, anche della situazione reddituale e patrimoniale del nucleo familiare e operare con una "clusterizzazione" delle situazioni dei vari debitori, al fine di approntare misure calibrate in base alla situazione specifica, con l'individuazione di peculiari azioni da intraprendere.

Per quanto riguarda il recupero coattivo del credito è attiva una convenzione triennale con la società S.E.PI. S.p.A., per l'attivazione delle procedure finalizzate al recupero dei mancati incassi; per quanto, invece, concerne il recupero della morosità nei confronti dei soggetti con disagio socio-economico, resta necessaria, come sopra già menzionato, l'individuazione di sistemi di compensazione, da inserire nel contratto di servizio, da parte dei Comuni soci al fine di permettere alla Società di non venire incisa nel suo equilibrio economico-finanziario dalla morosità non recuperabile, con indiscussi benefici, oltre che sul bilancio della Società, anche sulla capacità della stessa di procedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni in sua gestione.

Inoltre, al fine di garantire un continuo presidio sul fenomeno multidisciplinare della morosità, si è previsto di costituire un gruppo di lavoro interno con il compito di monitorare continuamente lo stato della morosità, individuare i carichi da affidare alla riscossione coattiva, gestire la riscossione spontanea di quanto dovuto nei confronti della Società, fornire supporto in materia di recupero della morosità alla Direzione e all'Amministrazione della Società, essere riferimento nei confronti dei soggetti esterni che si interfaceranno, a vario titolo, nella procedura di riscossione e gestire tutte le attività prodromiche ed ancillari alle procedure di riscossione a carico della Società.

Il rischio di inesigibilità dei crediti e le azioni sopra illustrate si correlano e si aggiungono alla necessità dell'attività di controllo di cui si è riferito in sede di commento agli indicatori di solvibilità.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di ERP, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali e con l'accantonamento a specifici fondi del passivo.

Rischi economici: la necessità di far fronte alle emergenze abitative realizzando anche interventi edilizi non interamente finanziati con risorse pubbliche - ma destinando alla locazione a canone agevolato parte delle nuove unità immobiliari così realizzate - espone la società, per tali interventi, all'ordinario rischio di mercato proprio del settore delle locazioni immobiliari.

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere, in

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

questa sezione della relazione, le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione.

Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Segnaliamo peraltro l'attenzione prestata, negli interventi di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione, alla ricerca di soluzioni "ecosostenibili" vantaggiose in termini di ottenimento di detrazioni fiscali, incentivi e attribuzione di certificati bianchi.

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è limitato. È stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008, in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri mobili attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Inoltre, grande attenzione viene data alla formazione del personale attraverso un piano di formazione, sottoposto ad audit dalle procedure di qualità, con particolare riferimento alla formazione obbligatoria a seguito degli aggiornamenti legislativi e normativi.

Per eventuali analisi quantitative si rinvia a quanto indicato più sopra e nella nota integrativa-

9. Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società risulta regolare e non vi sono pendenze o contenziosi con l'Amministrazione finanziaria.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalle dichiarazioni dei redditi e I.V.A.

Vengono regolarmente adempiti gli ulteriori obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili.

Come segnalato nelle relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, l'attuale contratto di servizio affida a APES gratuitamente e sino a tutto il 2050 il patrimonio immobiliare ERP di proprietà dei Comuni; sono state quindi confermate le valutazioni, operate ai fini della determinazione del reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti, in ordine alle conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento.

La società, pur prendendo atto di una situazione caratterizzata da particolare incertezza normativa, ha infatti ritenuto che il nuovo contratto di servizio non abbia modificato il criterio di determinazione del proprio reddito imponibile, tenuto anche conto della non configurabilità di un diritto reale nel titolo di affidamento ad APES della gestione del patrimonio immobiliare ERP, illustrato al precedente n. 4.

Tale patrimonio resta infatti di piena ed esclusiva proprietà degli Enti territoriali, i quali - nel rispetto della vigente legislazione in materia - restano unici effettivi titolari delle decisioni ultime di vendita, di costruzione e di manutenzione non ordinaria, a fronte delle quali non sussiste alcun diritto di APES, azionabile *erga omnes*, di continuare a godere il singolo immobile o di percepirne i proventi contro la volontà dell'Ente mandante.

Alla luce di quanto sopra è stato escluso che sia intervenuta una modifica del regime reddituale che, tra l'altro, avrebbe sottratto risorse economiche e finanziarie a quelle, già scarse, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse.

Del pari è stata valutata sussistere la continuità nelle condizioni di deducibilità relative alle somme destinate ad alimentare il fondo regionale "Residuo gettito canonici" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.R. Toscana n. 96/96, nel testo modificato dalla L.R. n. 41/2015 e, da ultimo, riformulato dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. n. 2/2019.

Come già in precedenza ricordato, l'estensione dal 2016 del trattamento fiscale di favore proprio degli IACP (dimezzamento dell'aliquota IRES) anche alle società di gestione dell'edilizia sociale operanti dal 2013 in regime di "in house providing", ha avuto un impatto positivo sulle risorse destinabili allo scopo sociale.

A oggi, pertanto, come confermato dalla Circ. Agenzia delle Entrate n 17/E del 17.05.2022, risulta ancora in vigore l'agevolazione di cui all'art. 6, D.P.R. 601/73, che prevede l'applicazione dell'aliquota IRES del 12% sui redditi della società, anziché l'aliquota ordinaria del 24%.

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione*

Non si ritiene possibile formulare alcuna previsione sull'evoluzione della fiscalità del settore, annunciata dall'art. 1, co. 52-bis, L. 145/2018.

10. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

La società, per la natura della sua attività, non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo, pur rivolgendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare. In questo senso la Società sta valutando alcune ipotesi di collaborazione con soggetti pubblici e/o privati.

11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)

La nostra società non è parte di alcun gruppo. I rapporti con i Comuni soci sono strutturali e immanenti alla sua attività e quindi illustrati diffusamente nell'intero corpo dell'informativa di bilancio.

12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)

La società non possiede azioni proprie.

13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività istituzionale in direzione diversa da quella attualmente svolta è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali e che possono ritenersi estranee a questa relazione. Una valutazione dell'impatto sugli andamenti aziendali di eventi derivanti dal contesto esterno è stata oggetto di implementazione nel modello di gestione della qualità, nel passaggio alla edizione 2015 della norma ISO 9001, e nel modello di gestione dei rischi aziendali.

Sul fronte dei ricavi, la natura dell'attività di Apes ha evitato, almeno sino a ora, significative ripercussioni economiche, tenuto conto che i canoni locativi hanno continuato e continuano a maturare.

Ancora preoccupante è lo scenario internazionale collegato alla guerra fra Russia e Ucraina e sebbene Arera preveda una riduzione dei costi dell'energia, si prevedono e si registrano spinte inflazionistiche superiori ai tassi di crescita presenti ed attesi del sistema economico nazionale. Tale situazione appare destinata, in assenza di efficaci interventi statali a sostegno delle fasce più disagiate, a riflettersi con particolare intensità sulla tipologia di utenza servita da Apes.

Si delinea, pertanto, quale principale rischio il probabile incremento della morosità e dei tempi di incasso dei crediti, connessi al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell'utenza.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, non risulta possibile prevedere o quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questi eventi.

Non risulta possibile, in altri termini, formulare valutazioni prognostiche attendibili e verificabili circa l'ampiezza e la durata dei fenomeni in atto e conseguentemente stimarne le ricadute sui flussi economici e finanziari della società.

In assenza di supporto finanziario dai Soci o altri enti, il superamento o il contenimento del rischio di liquidità che potrà delinarsi nello scenario descritto dovrà inevitabilmente passare, in prima istanza, dal contenimento degli interventi manutentivi ordinari.

Allo stato, peraltro, dal dispiegarsi congiunto di tali dinamiche non è dato attendersi conseguenze che possano compromettere in maniera significativa gli equilibri reddituali, economici e patrimoniali di Apes.

Pertanto, come evidenziato in apertura della nota integrativa, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva di continuazione dell'attività.

In ogni caso, a prescindere dallo specifico profilo di Apes, ci attendiamo provvedimenti da parte

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

delle autorità regionali, nazionali o sovranazionali, a garanzia dell'equilibrio complessivo del sistema economico in generale e del settore dell'edilizia sociale in particolare, fermo l'assoluto impegno della società a garantire piena continuità al servizio reso alla comunità e la sicurezza di lavoratori, fornitori e utenti.

15. Altre informazioni

La società adempie alle prescrizioni richieste dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR – General Data Protection Regulation), relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali.

Le norme introdotte dal Regolamento UE 2016/679 sono direttamente applicabili e si traducono in obblighi organizzativi, documentali e tecnici che i Titolari dei dati personali devono considerare e tenere presenti per consentire la piena e consapevole applicazione del nuovo quadro normativo in materia di privacy.

Visto che la nuova normativa Europea indica di non limitarsi alla semplice osservanza di un mero adempimento formale in materia di privacy, ma attua un profondo mutamento culturale con un rilevante impatto sull'assetto organizzativo degli Enti, Apes dopo una prima applicazione delle disposizioni in materia di privacy, ha ritenuto opportuno rimodulare le modalità organizzative, le misure procedurali e le regole di dettaglio, e ha ritenuto necessario implementare un modello organizzativo basato su una preliminare analisi dei rischi e una autovalutazione finalizzata all'adozione delle migliori strategie volte a presidiare i trattamenti dei dati effettuati.

L'attività di assesment e di autovalutazione finalizzata a implementare un più efficiente modello organizzativo è stata attuata dal DPO di Apes nominato con atto dell'Amministratore unico n. 10 del 22.02.2021.

A seguito dell'assesment, al fine di attuare in maniera più puntuale le disposizioni del GDPR, con determinazione dell'Amministratrice unica n. 96 del 20.10.2022 è stato approvato un Regolamento interno di attuazione del Regolamento UE 2016/679 che disciplini l'assetto organizzativo dell'Apes dal punto di vista dell'attribuzione di compiti e responsabilità ai soggetti interni e che disciplini modalità organizzative, misure procedurali e regole di dettaglio che permettano ad Apes di poter agire con adeguata funzionalità ed efficacia nell'attuazione delle disposizioni introdotte dal Regolamento UE.

Durante l'esercizio sono state poi svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico dell'Azienda.

16. Informazioni relative alla attività delle società a controllo pubblico

APES è una società a controllo pubblico - e, in particolare, una società affidataria "in house providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, della L.R. Toscana n. 77/1998).

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs. n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia"). In base alle definizioni del citato decreto, APES si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. d, D.Lgs. 175/2016 e dell'art. 5, co. 5, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. "Codice degli appalti pubblici").

Nel rinviare alla relazione sul governo societario per l'informativa di cui al citato art. 6, D.Lgs. 175/2016, si sintetizzano di seguito le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi.

A. Disciplina in materia di personale

L'art. 19 comma 1, D.Lgs. 175/2016, ha confermato le previsioni già contenute nell'art. 18 comma 2 del D.L. 112/2008. In particolare, le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto, oltre ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli previsti all'art. 35 comma 3 del D.Lgs. 165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori, decentramento delle procedure di selezione. Apes con delibera n. 37 del 31.03.2009 aveva già adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, D.lgs. 165/2001 e, con delibera dell'assemblea dei soci del 31 luglio 2020 ha provveduto all'aggiornamento del già menzionato regolamento.

In continuità con la disciplina già stabilita dall'art. 18, D.L. 112/2008, (nella versione introdotta dal D.L. 90/2014), il D.lgs. 175/2016 ha stabilito che le amministrazioni pubbliche socie debbano fissare, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale o di eventuali divieti o limitazioni in tal senso.

Il Consiglio Comunale di Pisa, con delibera n. 70 del 22.12.2021, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2022-2024 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

Gli indirizzi, le direttive e gli obiettivi stabiliti dal Comune di Pisa per le società si applicano direttamente alle stesse ove il Comune ne detenga una partecipazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile.

Poiché il Comune di Pisa non detiene una partecipazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile, (quota di partecipazione 38,7%) detti indirizzi e obiettivi si potranno applicare nella misura in cui saranno recepiti da parte delle rispettive assemblee di coordinamento dei soci, previste dalle convenzioni ex art. 30, D.lgs. 267/2000, dalle eventuali assemblee di patto e/o dalle assemblee dei soci.

Si segnala, infine, che in base al citato comma 1 dell'art.19, D.lgs. 175/2016, ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle società a controllo pubblico si applicano le disposizioni di diritto del lavoro privato che comportano, per Apes, l'adozione del contratto Federcasa per i dipendenti e Cispel per i dirigenti.

B. Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

Ai sensi del D.Lgs. 50/2016 (codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture), Apes è soggetta alle disposizioni e le procedure previste in relazione alle varie fasi dei procedimenti di gara.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010, n.136 (Piano straordinario contro le mafie) prevede l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, vietando espressamente l'uso del contante e disponendo l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti, pubblici o privati, tenuti all'applicazione del Codice dei contratti, fra i quali rientra anche Apes.

Gli strumenti di pagamento utilizzati dalla società riportano quindi, ove prescritto, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici) e, ove richiesto dall'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP).

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 5.000

Apes è soggetta alle disposizioni di all'art. 48-bis, D.P.R. 602/73, per i pagamenti di importo superiore a 5.000 euro. Pertanto, prima dell'emissione di ogni mandato di pagamento, viene verificato presso Agenzia delle Entrate – Riscossione che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

E. Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi

L'attuale statuto societario prevede che l'organo amministrativo abbia natura monocratica.

Gli emolumenti corrisposti all'organo amministrativo rispettano il limite ad oggi dell'80% del costo 2013, ex art. 11 del TUSP che rimanda all'art. 4, comma 4, del D.L. n. 95/2012.

Ad oggi nessun rimborso spese è stato erogato.

F. Regolamento di cui al D.Lgs. 231/2001

Con delibera del Cda del 21.10.2008 è stato istituito l'Organismo di Vigilanza in applicazione delle disposizioni di cui al D.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

norma dell'art.11 della legge 29 settembre 2000 n.300).

Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e controllo in ordine al funzionamento del modello organizzativo adottato dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa. Nel corso del 2012 è stato effettuato un aggiornamento del Modello di organizzazione e controllo per l'adeguamento alle nuove previsioni di reati introdotti nel catalogo del D. Lgs.231/2001 in materia ambientale.

In data 29.01.2013 la società ha approvato il "Protocollo comportamentale per i rapporti con la pubblica amministrazione", così come proposto dall'organismo di vigilanza.

Attualmente l'OdV è composto da due membri, nominati con atto dell'organo amministrativo a seguito di due procedure ad evidenza pubblica:

- Avv. Cristiana Bonaduce, membro esterno con funzioni di Presidente;
- il Dott. Francesco Facchini, commercialista, membro esterno.

G. Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza – D.lgs. n. 33/2013

Le norme previste dal D.lgs. n. 33/2013 e dalla L. n. 190/2012, entrambe modificate dal D.lgs. 97/2016, impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico delle Pubbliche Amministrazioni, degli Enti pubblici economici, delle società partecipate e delle società in controllo pubblico, queste ultime come definite all'art. 2 comma 1 lettera m) del D.lgs. 175/2016. Alle società in controllo pubblico si applicano integralmente le disposizioni previste per le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D.lgs. 165/2001, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Società Trasparente" i cui contenuti sono indicati nell'allegato A al D.lgs. 33/2013.

Apes ha organizzato la suddetta sezione secondo una struttura conforme al dettato normativo; in particolare nel corso del 2021 e 2022 la sezione è stata implementata secondo le sezioni informative previste dal D.L.gs. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

In particolare, è stato creato un automatismo con il software aziendale "shareatti" che consente la pubblicazione automatica delle informazioni in formato tabellare relative a:

- Consulenti e collaboratori;
- Provvedimenti degli organi di indirizzo politico e del dirigente;
- Bandi di gara e contratti.

È presente, inoltre, la sottosezione dedicata al "whistleblowing" nella quale sono pubblicate le informazioni necessarie affinché i dipendenti e collaboratori di Apes, nonché dipendenti e collaboratori delle aziende fornitrici di beni o servizi o che realizzano opere in favore della società, possano fare segnalazioni in conformità con quanto previsto dalla legge n. 170/2017 e ss.mm.ii, per denunciare condotte illecite di cui siano venuti a conoscenza in ragione del proprio rapporto di lavoro.

H. Piano di prevenzione della corruzione – Legge 6 novembre 2012, n. 190

In esecuzione di quanto previsto dalla L. 190/2012, come modificata dal D.lgs. 97/2016, Apes ha integrato il proprio Modello di organizzazione e gestione predisposto ai sensi del D.lgs. 231/2001, nominando il responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

In relazione all'esercizio 2022, il Piano è stato adottato con decisione dell'Amministratore Unico n. 52 del 30.04.2022.

In data 17 gennaio 2023 il Consiglio di ANAC ha approvato il Piano Nazionale Anticorruzione 2022, valido per il prossimo triennio 2023-2025. APES ha quindi provveduto alla redazione ed approvazione del nuovo piano con atto dell'Amministratrice unica n. 36 del 29.03.2023, nel quale sono state inserite quali misure di prevenzione un'attività di analisi e valutazione dei contenuti del PNA approvato al fine di valutare l'adeguatezza delle misure già adottate e valutarne l'introduzione di nuove.

17. Separazione contabile ex art.6 del D.lgs. 175/2016

L'art. 6, comma 1, del D.lgs. n. 175/2016 prevede che le Società a controllo pubblico, che svolgano attività economiche protette da diritti speciali o esclusivi, insieme con altre attività svolte in regime di economia di mercato, in deroga all'obbligo di "separazione societaria" previsto dal

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2022
Relazione sulla gestione

comma 2-bis dell'art. 8 della Legge 10 ottobre 1990, n. 287, debbano adottare sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi e per ciascuna attività.

In riferimento ai requisiti soggettivi per l'applicazione della normativa, sono state approfondite due questioni:

1. Se trova applicazione quanto previsto nella Nota illustrativa della Direttiva Mef 9 settembre 2019 nella quale si escludono dall'obbligo di separazione contabile le Imprese con fatturato inferiore a 40 milioni di euro, mentre la Direttiva Mef 9 settembre 2019, all'art. 1 – Ambito oggettivo, richiama l'art. 6, comma 1 del D.lgs. 175/2016 senza fare alcun riferimento a limiti di fatturato.
2. Se Apes svolga attività in regime di economia di mercato.

Si ricorda che Apes è una "Società a controllo pubblico" affidataria diretta di "servizi strumentali" secondo il modello del cosiddetto "in house providing" e soggetta quindi al "controllo analogo congiunto" dei soci pubblici.

Ai fini della verifica della eventuale sussistenza in capo ad Apes, a partire dal bilancio di esercizio al 31.12.2020, dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1 del Tusp e della Direttiva Mef 9 settembre 2019, sono state analizzate le attività svolte dalla società come risultano dall'art.4 dello Statuto sociale:

- a) *"le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni soci destinato alla 'Edilizia residenziale pubblica' e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77, nonché quelle attinenti le nuove realizzazioni;*
- b) *tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della Legge regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77, così come determinate dall'art. 2, punto 2.2, della Convenzione del LODE Pisano del 19 dicembre 2003 e successive modifiche;*
- c) *la gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni soci, degli immobili di 'Edilizia sociale', ai sensi dell'art. 10 del Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80".*

Apes svolge inoltre alcuni servizi/attività strumentali quali la locazione di fondi commerciali e l'Agenzia Casa, inquadrabili come l'esercizio di una funzione amministrativa prevista dalla legge. Dette attività, sebbene abbiano un atterraggio parziale sul mercato immobiliare locale, i crismi dell'interesse pubblico generale e le finalità di pubblico interesse abbinati agli obiettivi di sensibilità sociale e collettiva a cui queste sono uniformate fanno comunque emergere al massimo una componente parzialmente "economica" (intesa come fissazione di prezzi e canoni funzionali al recupero di risorse per rendere meno onerosa per la collettività la "funzione amministrativa" di "Edilizia residenziale pubblica" e "edilizia sociale") nell'assunzione delle decisioni e quindi nella loro gestione e non invece una componente mercatistica, lucrativa e speculativa, tipica del regime di "economia di mercato" citato dall'art. 6, comma 1, D.lgs. 175/2016.

In conseguenza di tutto ciò, appare chiaro come nessuna delle attività indicate come "Oggetto sociale" dall'art. 4 dello Statuto sociale si possa qualificare come "altre attività svolte in regime di economia di mercato", in quanto invece tutte agevolmente inquadrabili tra le "attività economiche protette da "diritti speciali o esclusivi". Alla luce di ciò, la mancata contestuale esistenza in ambito A.P.E.S. delle 2 fattispecie descritte dalla norma di riferimento come presupposto oggettivo all'applicazione dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1, del d.lgs. 175/2016 e Direttiva Mef 9 settembre 2019, porta ad escludere la soggezione.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratrice unica propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 7.360:

- il 5%, pari a euro 368 alla riserva legale;
- il residuo pari a euro 6.992, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 31 marzo 2023

L'Amministratrice unica
Avv. Chiara Rossi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

Azienda Pisana Edilizia Sociale s.c.p.a.

reg.impr. Pisa n. 01699440507

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Premessa

Il Revisore Unico ha svolto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 le funzioni di revisione legale dei conti previste dall'art. 2409-bis c.c.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Azienda Pisana Edilizia Sociale (A.P.E.S.) s.c.p.a, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal Rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla Relazione sulla Gestione per l'esercizio chiuso al 31/12/2022.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2022 e del risultato economico nell'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 meglio descritte nella sezione "*Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione.

Dichiaro di essere 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

Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio in modo 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 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'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare e per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico 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 e 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 della società.

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

L'obiettivo del revisore è 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 suo giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la assoluta garanzia di assenza di errori significativi. 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 d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho conservato 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 implica di per sé la presenza di azioni individuali o collettive tese a rendere il fatto il meno evidente possibile.
- 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 al fine di esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

- ho valutato la correttezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico;
- ho valutato la correttezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e ho valutato l'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, sarei tenuto a richiamare l'attenzione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa fosse 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. L'Amministratore Unico nella propria relazione ne ha escluso la presenza fino alla data di redazione della stessa.
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa la Relazione sulla gestione ed il Rendiconto finanziario e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'Amministratore Unico è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della società, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho valutato esistere la coerenza della Relazione sulla Gestione con il Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2022 e la conformità della stessa alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Revisore Legale dei conti esprime **giudizio positivo senza rilievi** sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Pontedera, 12 aprile 2023

Il revisore unico

Dott. Franco Mannucci

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento ottenuto tramite scansione, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento ottenuto tramite scansione, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sul Governo Societario

ai sensi dell'art.6, co.4, D.lgs. 19 agosto 2016, n.175

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31 dicembre 2022

Relazione sul Governo Societario

ai sensi dell'art.6, co.4, D.lgs. 19 agosto 2016, n.175

Sommario

PREMESSA

Storia e profilo della società

- a. Attività oggetto della società
- b. Struttura del capitale sociale
- c. Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni
- d. Partecipazioni rilevanti nel capitale
- e. Patti parasociali o Convenzioni fra i soci ex art. 30, D.Lgs. 267/2000
- f. Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli organi sociali e alle modifiche statutarie

PARTE 1 - GOVERNO DELLA SOCIETÀ

A. Codice di comportamento in materia di governo societario; pratiche di governo societario; applicazione delle norme in materia di trasparenza, pubblicità e prevenzione della corruzione.

A.a. Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici" approvate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000

Modello organizzativo D.lgs. 231/2001

Piano di prevenzione della corruzione

Responsabile Anagrafe delle stazioni appaltanti - RASA

Accesso agli atti e accesso civico

- A.b. Codice di comportamento dei dipendenti della società*
- A.c. Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi*
- A.d. Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture*

B. Sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno

C. Funzionamento e poteri dell'assemblea dei soci; diritti dei soci e le modalità del loro esercizio

D. Composizione e il funzionamento degli organi di amministrazione e controllo

Organo amministrativo

Collegio Sindacale

Revisore legale

Organismo di vigilanza

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

E. Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali

PARTE 2 - PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, COMMA 2, E ART. 14, D.LGS. 175/2016

1. DEFINIZIONI

1. Rischio di Crisi Aziendale
2. Continuità aziendale
3. Prevenzione della Crisi

2. DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

*Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo
Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza
Ufficio di controllo interno
Valutazione del rischio di crisi aziendale*

3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO (INDIVIDUAZIONE INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI)

- 3.1 Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)
 - 3.1.1 La matrice dei rischi
 - 3.1.2 Processo di valutazione del rischio
 - 3.1.3 Valutazione complessiva indicatori extracontabili
- 3.2 Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)
 - 3.2.1 Analisi indicatori patrimoniali – finanziari
 - 3.2.2 Analisi indicatori di redditività
 - 3.2.3 Analisi altri indicatori di derivazione contabile
- 3.3 Valutazione complessiva

4. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE D'ALLARME

5. RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, co. 4, D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica - TUSPP).

PREMESSA

La Società, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", "TUSP"), è tenuta a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016.

Tale Relazione, ai sensi della sopracitata normativa, deve contenere:

- A. uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- B. l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 1. regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 2. un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa, che collabora con l'organo di controllo statutario riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 3. codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 4. programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- C. l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 175/2016.

La Struttura ex art. 15 del D.Lgs. 175/2016 (Struttura per il Monitoraggio delle Partecipazioni Pubbliche) ha pubblicato le "Indicazioni sul Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" in cui esamina e definisce il rischio di crisi aziendale disponendo i principi ed i fondamenti ispiratori con cui deve essere redatto il citato Programma, nonché, in via esemplificativa, uno schema del Programma stesso.

Pertanto, per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.Lgs. 175/2016;
- alle "Linee guida per la redazione del Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa quale socio di maggioranza relativa, che adottano le indicazioni della Struttura citata e le integrano con specifiche disposizioni.

Il presente documento è diviso in due parti:

- Il "Governo Societario", che contiene le informazioni relative alla storia e al profilo della società, gli assetti proprietari, gli organi societari, i relativi compensi e poteri, l'adozione dei regolamenti previsti dalla normativa.
- Il "Programma di Valutazione del rischio aziendale" che a sua volta è composto da:
 - Descrizione del sistema di controllo interno di gestione dei rischi aziendali.
 - Analisi unitaria dello "Stato di salute" della Società sulla base di indici di bilancio ed indicatori prospettici.
 - Determinazione delle soglie di allarme.
 - Descrizione dell'attività di monitoraggio e reporting, cui sono allegati le Relazioni Semestrali.

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

La Legge Regionale Toscana 03.11.1998, n. 77, nel riordinare le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) dispose obbligatoriamente, tra l'altro:

- all'art. 7, lo scioglimento delle ATER (precedente denominazione degli Istituti Autonomi Case Popolari toscani);
- all'art. 3, l'attribuzione del relativo patrimonio immobiliare ai Comuni nel cui territorio il patrimonio medesimo è ubicato;
- all'art. 5, l'esercizio in forma associata, fra i comuni appartenenti ad ambiti territoriali individuati dalla Regione (corrispondenti - in linea di massima - alla dimensione provinciale e denominati Livelli Ottimali di Esercizio o, più brevemente, "Lode"), delle funzioni attinenti al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P.

Ferma restando la possibilità di esercitare in forma associata le funzioni politiche attinenti all'E.R.P. (individuate all'art. 4), la legge regionale dispone inoltre (art. 6) che i Comuni del Lode costituiscano un soggetto (cd. "soggetto gestore") al quale affidare le funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa di cui all'art. 5.

Con deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 26.06.2002, n. 109, furono quindi definite le modalità e i termini di scioglimento delle ATER esistenti e di liquidazione delle relative attività e passività.

In attuazione dell'art. 6 della citata legge regionale, i Comuni della Provincia di Pisa stipularono una Convenzione per la Costituzione del L.O.D.E. PISANO per l'esercizio in forma associata delle funzioni individuate dall'art. 4 della Legge Regionale sopra citata.

In attuazione del medesimo articolo, i predetti Comuni costituirono la società consortile per azioni "Azienda Pisana Edilizia Sociale - APES" alla quale, dal 1° gennaio 2005, furono affidate le funzioni di cui al comma 1 dell'art. 5 della Legge Regionale (ovvero le funzioni attinenti al recupero, la manutenzione, e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P., nonché quelle attinenti alle nuove realizzazioni), come dettagliate nel contratto di servizio che le regolava.

L'originario contratto di servizio è stato modificato in data 8 settembre 2011 per adeguarlo alle normative comunitarie e nazionali in materia di affidamento diretto di funzioni pubbliche e di servizi di interesse generale. La durata del Contratto di Servizio è strettamente legata alla durata stessa della Società: sino al 31 dicembre 2050 salvo scioglimenti anticipati o proroghe ai sensi di legge.

Nel Contratto di Servizio sono stati riportati anche quegli obblighi informativi ai Comuni affidatari del servizio atti a garantire da parte di questi il controllo analogo a quello svolto sui propri uffici. Obblighi puntualmente riportati nello Statuto nel testo vigente e di recentemente approvazione a seguito dell'adeguamento per le previsioni normative del TUSPP.

Il contratto di servizio, oltre che ad articolare gli obblighi informativi verso i Soci, ai fini del controllo analogo, descrive le attività affidate, con riferimento a standard qualitativi e obblighi di servizio, ed individua la destinazione delle relative risorse. L'obbligo di servizio è dato dalla gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni Soci ed affidato ad APES, mediante specifico atto di conferimento in gestione, con le modalità previste dalla Legge Regionale Toscana n. 96/1996 così come modificata dalla Legge Regionale Toscana n. 41/2015 e successivamente riformata dalla Legge Regionale Toscana n. 2/2019 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" nonché alle normative in materia di edilizia sociale e quant'altro previsto da leggi, regolamenti, usi e consuetudini, laddove applicabili, per gli specifici ambiti di intervento della Società nello svolgimento delle proprie attività sociali.

a. Attività oggetto della società (oggetto sociale)

L'oggetto sociale che delimita l'ambito di intervento della Società è il seguente:

- a. funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni Soci destinato all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e del patrimonio a loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale Toscana 3 novembre 1988 n. 77, nonché quelle relative alle nuove realizzazioni;
- b. tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della legge regionale Toscana 3 novembre 1988 n. 77, così determinate dall'art. 2, punto 2.2 della Convenzione per la Costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del Lode Pisano del 19 dicembre 2002 – rep. 01/2002 – Comune di Pisa – Dip. Servizi alle Persone – Ufficio Progetti Innovativi (nel seguito Conferenza LODE Pisano) e successive modifiche (ad oggi nessuna);
- c. gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni Soci, degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei medesimi secondo le disposizioni delle leggi e dei

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

piani di vendita vigenti;

- d. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del D.L. 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80.

L'80% del fatturato annuo della Società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto a detto limite è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società.

b. Struttura del capitale sociale

I comuni del Lode Pisano, con atto del Segretario Generale del Comune di Pisa in data 8 aprile 2004 (rep. n. 54385 – Fasc. n. 32), costituirono la società con un capitale sociale iniziale di 120.000 euro.

Il capitale fu successivamente aumentato di 750.000 euro (portandolo all'attuale ammontare di 870.000 euro) nell'assemblea straordinaria del 7 febbraio 2005, liberandolo con l'apporto del ramo di azienda dell'ATER trasferito alla società con atto notaio Siciliani del 30.12.2014 e descritto nella perizia di stima giurata redatta dal prof. Francesco Poddighe e riferita alla data del 30.09.2004.

L'aumento di capitale fu assegnato proporzionalmente alle originarie quote azionarie, destinando a una riserva non distribuibile di 470.991 euro (denominata "Avanzo di conferimento Delibera Cons. Reg. Toscana n.109/2002") il saldo delle differenze fra i valori rilevati alla data di conferimento e i valori di perizia, originate dai fatti di gestione di ATER successivi alla data di riferimento della stima.

Il Capitale sociale attuale è quindi di euro 870.000 (ottocento settantamila/00).

Lo statuto di APES è stato modificato in data 13.04.2017, adeguandolo alle previsioni del D.lgs. 175/2016. Al 31.12.2022 la compagine sociale della società è costituita come segue:

n.	Comune	%	Valore Nominale
1	Bientina	1,80	15.660,00
2	Buti	1,10	9.570,00
3	Calci	1,10	9.570,00
4	Calcinaia	1,30	11.310,00
5	Capannoli	0,80	6.960,00
6	Casale Marittimo	0,20	1.740,00
7	Casciana Terme Lari	1,40	12.180,00
8	Cascina	6,00	52.200,00
9	Castelfranco di Sotto	2,70	23.490,00
10	Castellina Marittima	0,60	5.220,00
11	Castelnuovo Val di Cecina	0,50	4.350,00
12	Chianni	0,40	3.480,00
13	Crespina-Lorenzana	0,70	6.090,00
14	Fauglia	0,50	4.350,00
15	Guardistallo	0,20	1.740,00
16	Lajatico	0,70	6.090,00
17	Montecatini Val di Cecina	0,50	4.350,00
18	Montescudaio	0,20	1.740,00
19	Monteverdi Marittimo	0,40	3.480,00
20	Montopoli Valdarno	2,10	18.270,00
21	Orciano Pisano	0,30	2.610,00
22	Palaia	1,00	8.700,00
23	Peccioli	1,40	12.180,00
24	Pisa	38,70	336.690,00
25	Pomarance	1,50	13.050,00
26	Ponsacco	1,60	13.920,00
27	Pontedera	10,40	90.480,00
28	Riparbella	0,40	3.480,00
29	Santa Croce sull'Arno	3,90	33.930,00
30	San Giuliano Terme	4,60	40.020,00
31	Santa Luce	0,60	5.220,00
32	Santa Maria a Monte	1,80	15.660,00

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

n.	Comune	%	Valore Nominale
33	San Miniato	4,50	39.150,00
34	Terricciola	0,70	6.090,00
35	Vecchiano	1,60	13.920,00
36	Vicopisano	0,80	6.960,00
37	Volterra	3,00	26.100,00
TOTALI		100,00	870.000,00

Sono soci tutti i comuni appartenenti al LODE Pisano; la ripartizione percentuale delle azioni ordinarie della società corrisponde alla quota di rappresentanza di ciascun comune nel LODE Pisano e può essere modificata esclusivamente per adeguarla a detta quota.

È consentito l'ingresso di altri comuni subordinatamente alle modifiche del Lode Pisano ai sensi dell'art. 8, legge regionale Toscana n.77/1998.

Il socio può recedere dalla società, per tutte o parte delle sue azioni, nei casi previsti dall'art. 2437, commi 1 e 2 del Codice civile. Nel caso di modifiche alla quota di rappresentanza dei Comuni nel LODE Pisano è ammesso il recesso nei limiti necessari per adeguare la quota di partecipazione alla società a detta quota di rappresentanza. Nessun dipendente è socio di APES, inoltre lo Statuto non prevede alcuna restrizione al diritto di voto dei soci.

c. Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

Le azioni ed i diritti di opzione e prelazione di cui all'art.2441, commi 1 e 3, Codice civile, sono trasferibili con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

d. Partecipazioni rilevanti nel capitale

La partecipazione rilevante nel capitale sociale è rappresentata dal Comune di Pisa con una quota di partecipazione del 38,7%.

e. Patti parasociali o Convenzioni fra i soci ex art. 30, D.Lgs. 267/2000

In attuazione della L.R. Toscana n. 77 del 3.11.1998, i Comuni della Provincia di Pisa hanno stipulato, il 19.12.2002, una Convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del LODE Pisano (Livello Ottimale di Esercizio) al fine di esercitare, in modo coordinato, le funzioni in ambito di Edilizia Residenziale Pubblica previste dalla citata legge regionale.

La Conferenza Permanente ha compiti di indirizzo, controllo e verifica dell'attività posta in essere dal soggetto gestore che, come detto, è stato individuato dai Comuni Associati nella società APES, la cui attività è disciplinata, in ulteriore dettaglio, da uno specifico contratto di servizio.

Per l'esercizio delle proprie funzioni la Conferenza si avvale di un Ufficio di Supporto che svolge attività di segreteria istituzionale ed operativa per garantire il buon funzionamento degli organi ed un adeguato supporto per l'attuazione delle forme di partecipazione previste, un'attività tecnico – amministrativa connessa alle funzioni proprie della Conferenza ed un'attività di coordinamento e assistenza agli organi dell'Assemblea e dei Comuni che ne fanno parte.

In data 17.11.2021 è stata stipulata la nuova convenzione, rafforzando il ruolo del LODE finalizzato all'esercizio del controllo analogo congiunto sulla società.

In seno alla Conferenza è costituito il Comitato Esecutivo, composto, oltre al coordinatore della Conferenza che ne fa parte di diritto, da 4 o 6 membri eletti al proprio interno alla Conferenza stessa, che rappresentino le diverse problematiche e/o realtà territoriali della Provincia di Pisa.

Il Comitato esercita funzioni di ordinaria amministrazione e ha compiti preparatori ed attuativi delle deliberazioni della Conferenza e può essere delegato allo svolgimento di specifiche attività.

Al fine di favorire la partecipazione delle formazioni sociali interessate e di tutelare le forme di rappresentanza dell'utenza, la Conferenza Permanente ha istituito la Consulta di LODE sulla Casa, un organo consultivo in materia di gestione del patrimonio ERP e di politiche abitative; la Consulta è presieduta dal Coordinatore del LODE e costituita da dieci membri designati dagli organismi rappresentativi delle categorie economiche di settore, dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni rappresentative degli inquilini.

f. Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli organi sociali e alle modifiche statutarie

Organo amministrativo

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

L'organo amministrativo è rappresentato da un amministratore unico, dura in carica tre esercizi, è eletto con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale ed è rieleggibile.

Collegio sindacale

Il collegio sindacale svolge le funzioni di controllo di cui agli artt. 2397, s.s., c.c.; si compone di tre membri effettivi e due supplenti, è nominato dall'assemblea, nel rispetto delle quote di genere, con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale, dura in carica tre esercizi ed è rieleggibile una sola volta.

Liquidatori

In caso di scioglimento della società, le modalità della liquidazione sono determinate dall'assemblea che nomina il liquidatore fissandone i poteri e il compenso.

Modifiche statutarie

Le decisioni riguardanti le modifiche dell'atto costitutivo e quelle riguardanti il compimento di operazioni che comportano una sostanziale modifica dell'oggetto sociale o dei diritti dei soci sono adottate con voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno l'80 per cento del capitale sociale; nelle deliberazioni aventi per oggetto le modifiche dello statuto, il rappresentante del comune socio deve essere autorizzato dal rispettivo Consiglio comunale.

PARTE 1 - GOVERNO DELLA SOCIETÀ

A. Codice di comportamento in materia di governo societario; pratiche di governo societario; applicazione delle norme in materia di trasparenza, pubblicità e prevenzione della corruzione.

A.a. Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici" approvate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000

Modello organizzativo D.lgs. 231/2001

APES ha da tempo ritenuto essenziale adottare un modello organizzativo allo scopo di tutelare la propria organizzazione dinanzi all'applicazione del principio di responsabilità amministrativa introdotto dal D.lgs. 231/2001, come conseguenza della commissione dei reati previsti da tale norma.

Il modello adottato fa parte e costituisce integrazione del più articolato sistema di procedure e controlli che rappresentano la complessiva architettura di *governance* della società ed è formato dai seguenti documenti:

- Modello di organizzazione, gestione e controllo - Parte generale;
- Modello di organizzazione, gestione e controllo - Parte speciale;
- Protocollo per le segnalazioni verso l'organismo di vigilanza;
- Protocollo Salute e Sicurezza;
- Protocollo per l'utilizzo delle risorse informatiche (regolamento informatico);
- Mappatura dei rischi.

L'organo amministrativo, con determinazione n. 60 del 30.06.2021, tenendo conto delle modifiche organizzative adottate nel corso del 2021 (determinazioni n. 42 dell'1.06.2021 e n. 48 del 20.05.2021), nonché delle modifiche normative introdotte dal catalogo dei reati presupposto contenute nel D.lgs. 231/2001 (Legge 19.12.2019, n. 157 e D.lgs. 14.07.2020, n. 75), ha dato mandato agli uffici di avviare un processo di revisione dei documenti costituenti il Modello 231 nella versione sopra indicata.

Pertanto si è provveduto ad aggiornare il nuovo Modello alle modifiche legislative sopra citate e adeguato alle modifiche organizzative adottate; sono state messe in atto le procedure di condivisione dei documenti predisposti con gli uffici competenti ed in particolare è stato predisposto in condivisione con il responsabile dell'Area Amministrazione, Finanza e Controllo il nuovo "Protocollo per la gestione delle risorse finanziarie, la redazione del bilancio e gli adempimenti fiscali e tributari".

È stato, inoltre, aggiornato il Codice Etico aziendale con inserimento dell'art. 18 bis "Scritture e registrazioni contabili" e sono stati aggiornati i documenti di parte generale e di parte speciale del Modello e la relativa mappatura dei rischi-risk assesment.

È stato, infine, con la stessa determinazione, aggiornato il protocollo per le segnalazioni ed informazioni verso

l'organismo di vigilanza, tra l'altro di nuova nomina a partire dal luglio 2021.

Piano di prevenzione della corruzione

La legge 6 novembre 2012 n.190 (Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione), ha introdotto una serie di strumenti per la prevenzione e la repressione del fenomeno corruttivo, ponendo le basi per un sistema organico il cui aspetto caratterizzante consiste nell'articolazione del processo di formulazione e attuazione delle strategie di prevenzione della corruzione su due livelli: quello "nazionale" e quello "decentrato".

Il decreto legislativo 25 maggio 2016, n. 97, «Recante revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche», ha chiarito che il Piano nazionale Anticorruzione (PNA) è atto generale di indirizzo rivolto a tutte le amministrazioni e ai soggetti di diritto privato in controllo pubblico, nei limiti posti dalla legge, che adottano i Piani triennali di prevenzione della corruzione (PTPC), ovvero le misure di integrazione di quelle adottate ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

Tra questi soggetti, oltre alle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, come inizialmente previsto dalla L. 190/12, sono ricompresi anche gli enti pubblici economici e gli enti di diritto privato in controllo pubblico.

Apes, con atto dell'Amministratore unico n. 110/2014 ha approvato il Piano della prevenzione della corruzione ed il programma Triennale per la trasparenza e l'integrità. Negli anni successivi sono stati approvati gli aggiornamenti al Piano anticorruzione.

L'amministratore unico con atto n. 76 del 20.07.2021 ha nominato l'attuale Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT) nella persona del Responsabile Area Amministrativa della società e, con atto n. 52 del 30.04.2022, ha approvato il Piano di prevenzione della corruzione per il triennio 2022-2024, in aggiornamento del piano approvato con atto dell'Amministratore unico n.24 del 29.03.2021 per il triennio 2021-2023.

Obiettivo strategico per l'aggiornamento del Piano di prevenzione della corruzione è la revisione dei processi di assunzione delle decisioni dell'Amministratore Unico e del Direttore generale della società secondo i seguenti indirizzi generali:

- assicurare la piena tracciabilità delle decisioni avvalendosi del software Share-Atti già in uso in APES e che sarà da implementare in base alle nuove esigenze emerse;
- garantire la segregazione dei ruoli e delle responsabilità tra le fasi di proposizione dell'atto, di verifica e controllo dello stesso ed infine di adozione finale, sia per gli atti dell'Amministratore Unico che per gli atti del Direttore Generale.
- prevedere, per tutte le decisioni, una verifica di legittimità a cura dell'Ufficio legale.
- prevedere, per tutte le decisioni, una verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile dell'area Amministrazione Finanza e Controllo da intendersi quale verifica della sussistenza o meno di una spesa legata alla decisione e, in caso positivo, una verifica della copertura economica.
- prevedere la firma finale del Direttore generale limitatamente ai poteri ad esso conferiti.

Nell'ambito del già menzionato Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:

- la mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di Corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in relazione al contesto, all'attività e alle funzioni della Società;
- l'accertamento del grado di rischio potenziale e residuale (contemplando i presidi in essere) di commissione dei reati presupposto (*risk assesment*);
- il confronto dei risultati della "analisi dei rischi" con la *best practice*, individuazione delle aree di miglioramento e delle azioni correttive (*gap analysis*);
- la previsione di procedure per l'attuazione delle decisioni dell'Ente in relazione al rischio di fenomeni corruttivi;
- l'individuazione di modalità di gestione delle risorse umane e finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati afferenti la corruzione;
- la regolazione dei casi di conflitto di interesse per l'ambito delle funzioni ed attività amministrative, anche e soprattutto alla luce del nuovo art. 42 d.lgs. 50/2016 in materia di pubblici appalti;
- la regolazione di procedure per l'aggiornamento del "Piano di prevenzione";
- la previsione della programmazione della formazione, con particolare attenzione alle aree a maggior rischio di Corruzione;

- la previsione di obblighi di informazione nei confronti dell'Organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del "Piano di prevenzione";
- la regolazione di un sistema informativo e di "accountability" per attuare il flusso delle informazioni e consentire il monitoraggio sull'implementazione del "Piano di prevenzione" da parte dell'Amministrazione vigilante;
- la definizione di un sistema disciplinare contenente anche la previsione di sanzioni conseguenti al mancato rispetto delle misure indicate nel "Piano di prevenzione";
- l'informazione e la formazione finalizzata a far acquisire le conoscenze normative e applicative della disciplina dell'Anticorruzione, secondo le specificità aziendali rilevate.

Responsabile Anagrafe delle stazioni appaltanti - RASA

Il Piano Anticorruzione prevede che, al fine di assicurare l'effettivo inserimento dei dati nell'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti (AUSA), il RPCT è tenuto a sollecitare l'individuazione del soggetto preposto all'iscrizione e all'aggiornamento dei dati e a indicarne il nome all'interno del PTPC.

L'azienda è iscritta alla AUSA con codice 0000185389 ed il soggetto individuato quale Responsabile dell'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti è nominato con atto dell'Amministratore Unico pubblicato sulla sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale.

Attualmente tale carica è ricoperta dalla Dott.ssa Romina Fieroni, dipendente della società, nominata con atto dell'amministratore unico n.58 del 16.07.2019.

Accesso agli atti e accesso civico

Il D.Lgs. n. 33/2013 prevede obblighi di pubblicazione a carico dell'azienda che, se non adempiuti, riconoscono al cittadino il diritto di chiedere e ottenere l'accesso agli atti non pubblicati; la richiesta di accesso civico, ai sensi dell'art. 5 del decreto citato, non è sottoposta ad alcuna limitazione quanto alla legittimazione soggettiva del richiedente, non deve essere motivata, è gratuita e va presentata al responsabile della trasparenza dell'Azienda.

Nel Piano della prevenzione della corruzione e della trasparenza di cui al punto precedente, sono indicate le modalità con cui sono rese operative le disposizioni della già menzionata norma.

A.b. Codice di comportamento dei dipendenti della società

Il Codice Etico di A.P.E.S. Scpa, approvato atto dell'Amministratore Unico n. 60 del 30.06.2021, è il Codice di comportamento che si applica agli amministratori, dirigenti ed ai dipendenti: da un lato, integra e specifica i doveri minimi di diligenza, lealtà, imparzialità e buona condotta; dall'altro, costituisce parte integrante del sistema normativo della società teso a prevenire ed a contrastare fenomeni di corruzione nonché a garantire integrità e trasparenza sia nell'ambito del rapporto di lavoro alle dipendenze di APES sia nella gestione dei servizi, attività o iniziative da parte di soggetti esterni, quali appaltatori, consulenti e collaboratori ai quali, in via estensiva, si rende applicabile il codice medesimo.

Il Codice Etico costituisce parte integrante e sostanziale del Modello di organizzazione e gestione predisposto dall'azienda ai sensi del D.lgs. 231/2001 e, inoltre, rappresenta una misura di prevenzione e di contrasto alla corruzione ai sensi della L. 190/2012 e del Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

Il Codice è stato predisposto integrando e adattando alla specifica natura giuridica di APES, società consortile per azioni, il Codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui al D.P.R. 62/2013, in una visione ampia ed integrata della missione sociale di interesse pubblico propria della società.

Con la revisione del 2021, il Codice Etico è stato integrato adeguandolo all'inserimento delle violazioni tributarie, ex art. 25-quinquiesdecies, D.Lgs. 231/2001, fra i reati presupposto.

A.c. Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi

Nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 35, comma 3, D.lgs. 165/2001, il consiglio di amministrazione di APES, con delibera n. 37 del 31.03.2009, approvò il Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento di incarichi.

Il Regolamento, pubblicato sul sito web della società, è stato aggiornato con delibera dell'assemblea soci del 31 luglio 2020, ed è finalizzato ad assicurare, nello svolgimento delle attività di APES e nel perseguimento delle proprie finalità sociali, il rispetto dei principi contenuti nell'art. 18, L. 06.08.2008, n. 133, di conversione del D.L. n. 112/2008.

Il Regolamento disciplina le procedure per le selezioni in materia di reclutamento del personale da impiegare presso la società, il conferimento di incarichi di collaborazione esterna (contratti di lavoro autonomo, di natura occasionale o coordinata e continuativa), nonché incarichi di lavoro professionale, salvo le eccezioni espressamente previste, e gli incarichi per cui si applicano le normative del D.lgs. 50/2016 (Codice degli appalti

di lavori, forniture e servizi).

Sul Sito Web vengono pubblicati gli avvisi di selezione del personale e per la formazione e aggiornamento degli albi dei professionisti a cui è possibile iscriversi o variare i propri dati in modalità online.

A.d. Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture

Per l'affidamento dei lavori di cui all'art. 36 del D.lgs. 50/2016 come integrato dall'art. 1 del D.L. 76/2020 convertito con L. 120/220 e poi modificato con D.L. 77/2021 convertito con L. 108/2021., APES, a dicembre di ogni anno pubblica un avviso per la costituzione di un Albo dei fornitori, da invitare alle gare di appalto indette nell'anno successivo. Gli operatori economici interessati presentano la loro domanda e vengono iscritti nell'elenco in base ad un sorteggio pubblico. Al fine di garantire la rotazione delle imprese, gli inviti alle successive gare avvengono in ordine di sorteggio ed in base alla qualificazione posseduta per l'esecuzione dei lavori.

Per l'affidamento delle forniture e dei servizi compresi quelli di architetture e ingegneria, nel rispetto della normativa sopra richiamata, Apes, procede all'individuazione degli operatori economici, mediante procedura di affidamento diretto o procedura negoziata senza bando, invitando gli operatori iscritti alla specifica sezione dell'albo riservata ai "servizi e forniture" e "Professionisti" oppure mediante indagini di mercato. Nel caso di servizi e forniture, gli operatori economici, da invitare alle procedure, vengono selezionati in base alla classe merceologica di iscrizione all'albo, mentre i professionisti vengono selezionati in base alla categoria di iscrizione ed al Curriculum vitae.

B. Sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno

La società non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato, fatta eccezione del rischio relativo all'andamento della morosità.

Si deve però rilevare che alcuni indicatori contabili riflettono un crescente stato di tensione finanziaria che esprime il "prezzo" pagato e da pagare per l'attuazione di politiche abitative volte a sopperire egualmente al bisogno espresso delle fasce deboli della società, in una situazione di scarso afflusso di risorse pubbliche e di crescente difficoltà dell'utenza a corrispondere i canoni dovuti, alla quale si sommano gli effetti di alcuni programmi di investimento finanziati anche con flussi della gestione corrente.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In attesa dell'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori (diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati ai fini dell'informativa resa in sede di relazione annuale al bilancio ai sensi dell'art. 2428, c.c. e di quelli illustrati nella seconda parte della presente relazione), l'attività di gestione del rischio finanziario è ancora accentrata nell'organo amministrativo, nella direzione generale e nell'ufficio amministrazione finanza e controllo che, sotto la vigilanza del collegio sindacale, operano il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, verificando altresì il rispetto degli obiettivi fissati dal budget annuale sottoposto all'autorizzazione assembleare ai sensi dell'art. 25 dello statuto.

Rinviando anche a quanto riferito al par. 5 della relazione ex art. 2428, c.c., si segnalano, quali ulteriori aree di rischio, anche quelle connesse all'attività progettuale e contrattuale, da presidiare con idonee garanzie assicurative e con il ricorso a consulenza legale specialistica.

Sul fronte dei controlli di qualità, APES è Certificata ISO 9001:2015 costantemente mantenuta con audit interni e con verifiche periodiche dell'ente certificatore (Bureau Veritas Italia), accreditato dall'Ente di Accreditamento Italiano Accredia fino al 30.03.2020. Il nuovo Ente certificatore è Certiquality S.r.l., aggiudicatario per tre anni della gara espletata nel febbraio 2020.

Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche. Al sistema di gestione della qualità è demandato il controllo periodico delle attività rispetto gli obiettivi (Dg-md.002), con particolare attenzione a quelle riferibili alle *aree di rischio aziendale da monitorare*. Il sistema è inoltre basato sulla politica della qualità che per APES viene declinata secondo la *visione, missione ed obiettivi generali del Piano Strategico di APES* e misurata dagli *obiettivi di gestione della Società* e dalla *soddisfazione degli stakeholder*.

A seguito dell'ultimo audit di rinnovo della certificazione ISO 9001:2015 avvenuto in data 23/03/2023, la commissione tecnica Certiquality ha deliberato che il sistema gestione qualità è conforme ai requisiti della Norma e quindi è stato ottenuto il rinnovo della certificazione.

Il manuale, le procedure e la modulistica sono gestiti con il Sistema ARIS Cloud.

Il sistema di gestione dei reclami è invece gestito dal Sistema Customer Relationship Management (CRM) che sovrintende, nel sistema informativo di APES, i rapporti con l'utenza comprese le richieste di pronto

intervento. L'analisi di soddisfazione dell'utenza, così come quella dei diversi portatori di interesse, stakeholder, sono riportate nel bilancio sociale. Gli stakeholder individuati sono: collettività, utenti e loro sindacati degli inquilini, comuni ed istituzioni, personale e loro sindacati dei lavoratori, fornitori di beni e servizi e loro categorie di rappresentanza.

Tutti i codici e i regolamenti sopra illustrati sono resi accessibili al pubblico mediante pubblicazione sul sito web della società.

C. Funzionamento e poteri dell'assemblea dei soci; diritti dei soci e le modalità del loro esercizio.

L'assemblea è convocata anche fuori della sede sociale, purché in Italia, mediante avviso spedito, anche a mezzo telefax o posta elettronica certificata, ai soci e ai membri del collegio sindacale. L'avviso di convocazione deve essere ricevuto almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'assemblea.

Anche se non convocata come sopra, l'assemblea si reputa regolarmente costituita quanto è rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo.

La presidenza dell'assemblea spetta al legale rappresentante del Comune con la più elevata partecipazione al capitale sociale oppure, in caso di sua assenza o qualora lo stesso vi acconsenta, all'amministratore unico. Ogni socio può intervenire all'assemblea in persona del proprio legale rappresentante oppure a mezzo di persona delegata nel rispetto delle norme di legge.

L'assemblea ordinaria:

-in prima convocazione, è validamente costituita con l'intervento dei soci che rappresentino più del 60% del capitale sociale e delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentino più del 50% del capitale sociale;
-in seconda convocazione, è validamente costituita qualunque sia il capitale rappresentato dai soci intervenuti e delibera a maggioranza assoluta del capitale presente.

L'assemblea ordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo statuto. In particolare, l'assemblea ordinaria delibera in ordine a:

- a) l'approvazione del bilancio;
- b) la modifica della sede legale, l'istituzione, la modifica e la soppressione di sedi secondarie;
- c) la nomina e la revoca dell'amministratore unico;
- d) la nomina dei sindaci e del presidente del collegio sindacale e del soggetto al quale è demandata la revisione legale dei conti;
- e) la determinazione del compenso dell'amministratore unico, dei membri del collegio sindacale e del soggetto al quale è demandata la revisione legale dei conti;
- f) la deliberazione sulla responsabilità dell'amministratore unico e dei sindaci.
- g) assunzione di nuovi servizi affidati dai soci, nell'ambito di quelli rientranti nell'oggetto sociale;
- h) lo svolgimento di attività, comunque rientranti nell'oggetto sociale, per soggetti diversi dai soci, entro il limite di fatturato previsto dall'art. 16 del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 17 e sulla base di un piano economico che evidenzia il conseguimento di economie di scala o di altri recuperi di efficienza tali da giustificare l'assunzione;
- i) l'effettuazione delle operazioni di finanziamento passivo diverse da quelle a breve termine finalizzate a superare momentanee carenze di liquidità;
- l) la prestazione di garanzie;
- m) l'acquisto, alienazione e permuta di immobili;
- n) l'espletamento di procedure di assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato.

L'assemblea straordinaria:

-in prima convocazione delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno l'80% del capitale sociale;
-in seconda convocazione delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale.

Delibera sulle modificazioni dello statuto, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza.

D. Composizione e funzionamento degli altri organi di amministrazione e controllo

Organo amministrativo

La società è amministrata da un Amministratore Unico nominato dall'assemblea per un periodo di tempo non superiore a tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della sua carica. È rieleggibile. All'amministratore unico sono attribuiti tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria, salve le sole competenze riservate all'assemblea dalla legge o dallo statuto.

Può nominare un direttore generale stabilendone il compenso, la durata dell'incarico e i poteri.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

L'amministratore unico può delegare al direttore generale e/o a taluni dipendenti la rappresentanza della società e la firma.

Attuale Amministratore unico è il Avv. Chiara Rossi, nominato dall'assemblea ordinaria del 05.07.2022 e in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2024.

Attuale Direttore Generale è il Dott.ssa Romina Cipriani, assunta a seguito di selezione pubblica con contratto a tempo determinato per tre anni dal 16.12.2021 al 15.12.2024.

Collegio Sindacale

Il Collegio sindacale svolge le funzioni di controllo di cui agli artt.2397 e seguenti del Codice civile. Si compone di tre membri effettivi e di due membri supplenti nominati dall'assemblea che ne stabilisce anche il compenso e attribuisce ad uno dei sindaci effettivi la funzione di presidente. Deve essere composto nel rispetto del principio della rappresentanza di genere, che deve essere assicurata nella misura minima di un terzo. Dura in carica per tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo di tali esercizi. È immediatamente rieleggibile per una sola volta.

L'attuale Collegio sindacale, in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024, è stato nominato dall'assemblea ordinaria del 05.07.2022 ed è composto da:

Dott.ssa Alice Sanpaolesi de Falena, presidente;

Dott. Luca Ruberti, sindaco effettivo;

Dott. Alessio Silvestri, sindaco effettivo;

Dott. Luigi Giglioli, sindaco supplente;

Dott.ssa Lara Lupi, sindaco supplente.

Revisore legale

La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore iscritto nel Registro dei revisori legali o da una società di revisione, nominati dall'assemblea, che ne stabilisce il compenso.

Attuale Revisore legale è il dott. Franco Mannucci, nominato dall'assemblea ordinaria del 29.07.2020 e in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2022.

Organismo di vigilanza

Con delibera del C.d.A. del 21.10.2008 è stato istituito un organo di vigilanza (OdV) avente funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia ed all'osservanza del modello adottato dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa, in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 231/2001.

L'OdV uscente in data 23.03.2021 ha trasmesso all'Amministratore Unico la relazione relativa all'anno 2020 ed ha continuato ad operare in prorogatio fino al 30.06.2021.

L'OdV attualmente in carica è stato nominato dall'Amministratore Unico con atto n. 70 del 30.06.2021 per la durata di tre anni nella seguente composizione:

- Avv. Cristiana Bonaduce, membro esterno con funzioni di Presidente;

- Dott.ssa Manuela Sodini, commercialista, membro esterno.

A seguito delle dimissioni della dott.ssa Sodini la Società ha avuto la necessità di individuare un nuovo soggetto a cui affidare l'incarico di membro dell'Organismo di Vigilanza collegiale deputato alla vigilanza, funzionamento e osservanza del proprio modello di organizzazione, gestione e controllo, ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e quindi con atto dell'Amministratore Unico n. 45 del 04/04/2022 è stata indetta una procedura a rilevanza pubblica "per la nomina di un componente dell'organismo di vigilanza di A.P.E.S. a seguito delle dimissioni di un membro dell'OdV attualmente in carica".

Il termine della procedura e della valutazione delle candidature presentate, il Dott. Francesco Facchini è stato individuato, con atto dell'Amministratore Unico n. 57 del 02/05/2022, quale nuovo componente dell'ODV di A.P.E.S.

E. Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali

Si ritiene che le politiche in oggetto rientrino, per quanto concerne gli organi di amministrazione e controllo, nella sfera decisionale di competenza esclusiva dei soci.

In ogni caso la società adotta il massimo rigore, nella sfera di sua competenza, per evitare qualsiasi discriminazione legata al genere, all'età o agli orientamenti di pensiero individuale, curando adeguatamente la formazione e la crescita professionale dei suoi dipendenti.

PARTE 2 - PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, COMMA 2, E ART. 14, D.LGS. 175/2016

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del D.Lgs. 175/2016, l'Amministratore unico di APES ha predisposto il presente Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, che potrà essere aggiornato e implementato in ragione delle mutate dimensioni e complessità della Società.

1. DEFINIZIONI

1. Rischio di Crisi Aziendale

Le disposizioni contenute negli articoli 6 e 14, D.Lgs. 175/2016 (TUSP), devono essere analizzate anche con riferimento alle altre norme di legge che impongono analoghi obblighi di monitoraggio del rischio di crisi aziendale: le informazioni sull'equilibrio economico-finanziario della società e sul relativo prevedibile andamento della gestione devono essere tra loro coerenti e devono consentire complessivamente un'analisi chiara ed univoca del livello di rischio che caratterizza la singola realtà societaria.

Il TUSP è in linea con quanto previsto dall'art. 2381, commi 3 e 5, del codice civile che prevede per gli organi amministrativi, tra gli altri, la valutazione dell'andamento della gestione, ed in particolare per i membri con poteri delegati, di curare e valutare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili affinché siano adeguati alla natura e alle dimensioni dell'impresa, ivi inclusa la predisposizione di assetti organizzativi tali da consentire di monitorare in modo costante l'attività al fine di precedere e gestire tempestivamente il sopravvenire di un "rischio di crisi".

È con l'emanazione del D.Lgs. 14/2019 "Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza", che è stata introdotta la disciplina del monitoraggio del rischio di crisi aggiungendo il comma 2 all'art. 2086 del codice civile afferente la "gestione dell'impresa": *"l'imprenditore, che operi in forma societaria o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale"*.

Sono infatti stati introdotti, sempre con il D.Lgs. 14/2019 che aggiorna i relativi articoli del codice civile, ulteriori strumenti di informazione sulla Nota integrativa e sulla Relazione della Gestione con riferimento ai principali fattori di rischio che caratterizzano le dinamiche aziendali e rafforzando il Rendiconto Finanziario come documento funzionale all'analisi ed al monitoraggio dei flussi di cassa aziendale.

Gli art. 6 e 14 del TUSP devono essere quindi osservati quali disposizioni che rilevano in fase prodromica l'emersione di segnali di allerta di potenziali crisi. Il Codice della Crisi menzionato infatti, interviene in una fase successiva, ovvero quando la crisi è già in atto o risulta molto probabile che possa insorgere. Ciò rileva nella predisposizione degli indici e degli indicatori sia qualitativi che quantitativi al fine di intercettare tempestivamente, nel caso dei suddetti articoli del TUSP, eventuali situazioni di difficoltà che potrebbero, se non tempestivamente ed idoneamente affrontate, diventare rilevanti alle previsioni del suddetto Codice della Crisi.

Il Rischio di Crisi Aziendale, alla luce di quanto detto, può essere definito *"come la probabile manifestazione dello stato di difficoltà di un'impresa, non solo per il profilo economico-finanziario"* (inteso *"come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*, art. 2, c. 1, lett. a, D.Lgs. 14/2019), *"ma - più in generale - aziendale"*.

Ne consegue che il concetto di rischio vada pertanto declinato in senso ampio coinvolgendo la struttura e l'organizzazione aziendale nel suo complesso ed analizzando profili che non si limitino agli indici contabili, ma comprendano anche quelli afferenti la *continuità* aziendale, quelli normativi, ambientali, data la necessità del controllo pubblico, l'uso di risorse pubbliche, la finalità pubblica delle società sottoposte al TUSP.

2. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario. L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

3. Prevenzione della Crisi

L'organo amministrativo è chiamato a svolgere con particolare attenzione, in quanto al vertice di una società a controllo pubblico che utilizza risorse pubbliche, la funzione di "prevenzione della crisi" attraverso un sistema efficiente di risoluzione delle difficoltà che permetta il contenimento delle esternalità negative derivanti da possibili inefficienze gestionali e garantisca il mantenimento della continuità aziendale, a vantaggio sia delle molteplici istanze di tutela che ruotano intorno a tali società che della collettività in generale.

Tale sistema comprende gli eventuali rilievi sollevati dall'organo di controllo della Società, parte integrante e sostanziale della presente Relazione, nonché gli obblighi previsti dal comma 3, art. 6 del D.Lgs. 175/2016, elencati in premessa al punto "B", ovvero di integrare gli strumenti di controllo previsti da legge o da statuto. A.P.E.S. è società *in house* in quanto svolge la propria attività a favore degli Enti pubblici soci ed è pertanto soggetta a particolare normativa. Tenuto conto di tale caratteristica, non sono ad esempio, applicabili alla Società gli obblighi relativi alla adozione di regolamenti interni volti a garantire la concorrenza.

La Società è invece tenuta ad adottare:

- un Sistema Informativo improntato alla pubblicazione dei dati, che devono essere costantemente aggiornati, sulla base delle previsioni dettate da ANAC con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 e successive modificazioni (il sistema è consultabile nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale);
- un regolamento sull'assunzione del personale e sull'attribuzione di incarichi (regolamento approvato dall'assemblea soci in data 31.07.2020);
- misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.lgs. 231/2001 (misure adottate con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 60 del 30.06.2021);
- un codice di comportamento dei dipendenti, conforme a quello degli Enti soci (il codice applicabile ai dipendenti è compreso nel Codice Etico della società, destinato anche all'Amministratore unico, al Collegio sindacale, al Revisore legale dei conti, ai collaboratori e ai consulenti della società, approvato con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 60 del 30.06.2021);
- misure di attuazione degli indirizzi approvati dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 (obiettivi di gestione): i Comuni soci non hanno congiuntamente approvato obiettivi di gestione che la società è chiamata a realizzare; ciò non di meno, APES tiene conto delle indicazioni formulate dai singoli Comuni nell'ambito del Documento Unico di Programmazione (DUP) e, in particolare, degli Obiettivi di gestione esplicitati dal Comune di Pisa nell'Allegato A ai DUP 2020-2022, 2021-2023, 2022-2024 e 2023-2025;
- i provvedimenti che garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi specifici fissati dagli enti soci ai sensi del comma 5, art. 19, del D.Lgs. 175/2016, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle del personale: si rinvia, in proposito, a quanto esposto nel punto precedente.

2. DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

Allo scopo di rafforzare i sistemi di controllo interno e di gestione dei rischi ed adempiere a quanto previsto dall'art. 6, comma 3, D.Lgs. 175/2016, Apes S.c.p.a. ha adottato opportuni strumenti di governo societario che vanno ad integrare quelli previsti dalle norme di legge e dallo statuto.

Di seguito si indicano gli strumenti adottati.

Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo

Al fine di adempiere a quanto previsto dal D. Lgs. 231/2001 la Società ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, contenente anche dei protocolli specifici per prevenire la commissione di illeciti in materia di concorrenza e proprietà industriale ed intellettuale, già ampiamente descritto nei paragrafi precedenti.

Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza

Coerentemente con quanto previsto dalla L. 190/2012 e dal D. Lgs. 33/2013 la Società si è dotata di un Piano di prevenzione della corruzione e ha nominato un Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza (RPCT).

Il Piano di prevenzione della corruzione costituisce parte del Modello di organizzazione, gestione e controllo predisposto dall'azienda ai sensi del D.Lgs 231/01 ed ha l'obiettivo di:

- identificare le aree a rischio corruzione e le relative attività, partendo dalla mappatura e diagnosi dei processi aziendali ed arrivando alla valutazione dei rischi, tramite la loro pesatura quali-quantitativa (risk assesment);

- identificare le azioni concrete da porre in atto per la riduzione del rischio di corruzione ed in generale, di malfunzionamento dell'organizzazione, a causa dell'uso a fini privati delle funzioni attribuite da parte del proprio personale;
- identificare i responsabili per la conduzione delle azioni e le relative tempistiche;
- identificare gli obiettivi formativi specifici del personale in materia di legalità e prevenzione della corruzione.

Il responsabile della prevenzione della corruzione, nominato dall'Amministratore Unico, in collaborazione con l'Organismo di Vigilanza per gli aspetti convergenti, svolge un ruolo attivo di proposizione del piano e di individuazione delle esigenze formative da parte del personale, nonché di monitoraggio e di vigilanza sulla sua attuazione concreta.

L'individuazione delle azioni indicate nel piano, tiene conto delle aree, delle relative attività a rischio e delle misure di prevenzione identificate nel Piano Nazionale Anticorruzione nonché delle ulteriori aree e misure predisposte dall'Azienda a seguito del processo di risk assesment.

Per il conseguimento di tali azioni l'Azienda ricerca il coordinamento con il ciclo delle performance e quindi tende a ricomprendere le stesse azioni tra gli obiettivi individuali posti a base della distribuzione dei premi di risultato.

La redazione del piano tiene, altresì, conto dell'esito del monitoraggio svolto dal responsabile prevenzione della corruzione e di conseguenza degli aspetti positivi e di quelli da migliorare conseguenti ai precedenti anni di applicazione del piano all'interno della società.

Il piano tiene conto dei fenomeni di corruzione:

- dal lato attivo (guardando il fenomeno dal lato del corruttore) con riferimento ai rapporti che intercorrono tra il personale di APES Pisa ed i funzionari/soggetti pubblici;
- dal lato passivo (guardando il fenomeno da quello del corrotto) con riferimento ai rapporti che intercorrono tra i soggetti privati (es. imprese appaltatrici, consulenti, utenti del servizio) ed il personale di APES Pisa in veste di incaricato di pubblico servizio/pubblico ufficiale.

Per la valutazione dei rischi si è partiti dalla metodologia proposta dalle "linee guida per la realizzazione dei Modelli di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/01" predisposte dall'associazione di categoria Federcasa, le quali hanno avuto parere di adeguatezza da parte del Ministero di Giustizia.

Tale valutazione, opportunamente adeguata, è stata quindi condotta per ciascun reato di natura corruttiva, nonché tenendo conto di quelle condotte, non rilevanti penalmente, nelle quali si può manifestare un abuso da parte di un soggetto di un potere pubblico a lui affidato per finalità private.

Ufficio di controllo interno

La società, per le limitate dimensioni aziendali, non ha uno specifico ufficio di controllo interno, ma si avvale, in primis, delle verifiche indipendenti svolte dall'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001.

Le verifiche svolte periodicamente dall'Organismo di Vigilanza sono condivise con il RPCT, nell'ottica di una collaborazione sinergica.

Valutazione del rischio di crisi aziendale

Apes valuta attentamente ogni aspetto della gestione, sia attraverso l'analisi del settore in cui si muove, sia attraverso una oculata programmazione economico-finanziaria. Ne è evidenza la redazione di un budget annuale di previsione e di un rapporto infrannuale che l'Amministratore Unico presenta ai Soci, contenente informazioni sull'andamento annuale della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e l'analisi degli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati, individuando opportune azioni correttive.

3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO (INDIVIDUAZIONE INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI)

Tenuto conto che le previsioni normative fanno riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori qualitativi (ricavati in via extracontabile);
- analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile):
 - analisi indicatori patrimoniali – finanziari;
 - analisi indicatori di redditività;
 - analisi altri indicatori di derivazione contabile.

3.1 Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno

ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale.

Inoltre, tale analisi integra quella quantitativa, di derivazione contabile, e consente di disporre di informazioni aggiuntive sulla tipologia di rischi, che, per loro natura, non possono essere rilevati con strumenti tradizionali. L'analisi prevede l'individuazione, da parte dell'Organo amministrativo, delle aree di rischio rilevanti per la Società, quindi la rilevazione degli indici specifici che caratterizzano ciascuna area, nonché la valutazione della probabilità che si manifestino detti rischi e le possibili conseguenze. Ciò consente, al medesimo organo, di elaborare, predisporre ed eventualmente attuare le strategie necessarie per affrontare ciascuna tipologia di rischio.

3.1.1. La Matrice dei rischi

Le linee guida della Struttura del Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di partecipazioni pubbliche ha individuato le principali tipologie di rischio qualitativo suddividendole in quattro categorie:

- A. **Rischi Strategici.** Di origine esterna o interna, derivano dalla manifestazione di eventi che possono minacciare la posizione competitiva dell'impresa, condizionando il grado di successo delle strategie aziendali.
- B. **Rischi di Processo.** Riguardano l'operatività tipica dell'impresa, riconducibili alla manifestazione di eventi che possono pregiudicare il raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, e la qualità dei servizi. Includono anche quelli inerenti alla mancata conformità alle normative vigenti, nonché a disposizioni e regolamenti delle Amministrazioni pubbliche socie e della Società stessa.
- C. **Rischi di Information Technology (IT).** Correlati al corretto trattamento e alla protezione dell'integrità, della disponibilità, della confidenzialità dell'informazione automatizzata e delle risorse usate per acquisire, memorizzare, elaborare e comunicare tale informazione.
- D. **Rischi Finanziari.** Correlati alla gestione e al monitoraggio dei flussi di cassa necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Tali rischi sono stati rappresentati nella seguente "Matrice dei rischi":

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	Rischio legato alla manifestazione di situazioni o eventi di natura politica che possono influenzare, negativamente, l'operatività dell'impresa. Include le scelte dei Soci afferenti all'orientamento strategico da adottare alla Società.
	Rischio Economico-Finanziario	Rischio correlato alla manifestazione di eventi di origine esterna (es. cambiamenti macroeconomici, crisi economico/finanziarie, variazioni dei tassi d'interesse), che possono incidere sulla redditività aziendale (rischio economico) ovvero sul livello di liquidità (rischio finanziario).
	Rischio Legislativo	Rischio legato alla necessità di monitorare costantemente l'evoluzione normativa al fine di adeguare e aggiornare l'operatività aziendale e le regole di esecuzione delle varie attività.
	Rischio Ambientale	Rischio connesso alla probabilità che si verifichino eventi incontrollabili (es. eventi catastrofici, idrogeologici, sismici), non garantiti da polizze assicurative, che possono comportare conseguenze economiche rilevanti, danni temporanei e/o permanenti alle strutture aziendali.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	Rischio legato alla definizione di obiettivi aziendali inadeguati, non realizzabili, incoerenti che possono avere ripercussioni sulle dinamiche finanziarie/economiche dell'impresa.
	Rischio di errata gestione degli Investimenti e del Patrimonio	Rischio legato ad una inefficiente/inefficace gestione del patrimonio aziendale ovvero all'assunzione di decisioni di investimento che determinano una riduzione della redditività aziendale.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	Rischio che il mancato rispetto delle normative in vigore esponga la società a contenziosi, sanzioni e danni di immagine ovvero che modifiche di leggi o regolamenti influenzino in modo significativo l'attività di impresa.
	Rischio legato a Disposizioni interne	Rischio legato alla possibilità che vengano assunte decisioni o azioni contrarie a quanto previsto da disposizioni interne della società stessa.
	Rischi legato alla Contrattualistica	Rischio connesso alla possibilità che vengano commesse irregolarità nella gestione dei contratti.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	Rischio che il mancato rispetto della normativa da applicarsi sul luogo di lavoro in tema di ambiente, salute e sicurezza comporti danni economici e reputazionali per l'impresa.
	Rischio in materia di Privacy	Possibilità che si agisca nel mancato rispetto della normativa sulla Privacy.
RISCHI INFORMATION	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
TECHNOLOGY (IT)		completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più in generale, l'operatività aziendale.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei sistemi informatici	Rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informativi.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	Rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.
RISCHI FINANZIARI	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli investimenti diretti	Rischio connesso alla capacità di gestire e monitorare i flussi di cassa del sistema aziendale necessari per lo svolgimento delle attività pianificate e per il raggiungimento degli obiettivi previsti.
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	Rischio correlato all'incapacità di accedere a capitali di rischio e/o di credito per il finanziamento delle attività aziendali (ad esempio a causa di un inadeguato processo di pianificazione finanziaria). Rientra in questa categoria anche il rischio che non vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso dei prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza.
	Rischio di Tasso di interesse	Rischio legato alla possibilità che le variazioni dei tassi di interesse di mercato comportino incrementi del costo dei finanziamenti sottoscritti dall'impresa.
	Rischio di Controparte finanziaria	Rischio connesso alla possibilità che le controparti finanziarie con cui la società opera non ottemperino alle obbligazioni assunte nei modi e nei tempi previsti dal contratto.
	Rischio di Liquidità	Rischio che l'impresa non sia in grado di avere a disposizione i fondi necessari per adempiere alle obbligazioni in scadenza.

3.1.2. Processo di valutazione del rischio

Dalla "Matrice dei rischi" si ricava il "Processo di valutazione del rischio" attraverso l'identificazione dei rischi specifici in ogni tipologia, la loro valutazione (propensione al rischio) e la strategia aziendale per fronteggiarli. Il Processo prende in considerazione solo i rischi concretamente valutabili.

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	1. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
		2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali a seguito delle mutate scelte politiche o di cambiamenti nel governo delle amministrazioni pubbliche socie.
	Rischio Economico-Finanziario	3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
		4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di <i>continuità</i> aziendale.
	Rischio Legislativo	5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
	Rischio Ambientale	6. Manifestazione di un evento eccezionale con impatti sulla continuità del servizio e/o ripristino delle condizioni di normale operatività. Sono eccezionali, ad esempio, eventi sismici, idrogeologici, pandemici.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti.
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai Soci.		
Rischio di errata gestione degli investimenti e del patrimonio	9. Contratti di servizio. Un rilevante contratto di servizio in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti.	
	10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, ai sensi di legge e dello statuto. 12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui: a. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti; b. conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-quinquies, del D.lgs. 175/2016; c. per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
		d. necessità di contenimento dei costi di funzionamento
		13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.
	Rischio legato a Disposizioni interne	14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.
		15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.
		16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo ed in base alla disciplina in materia di prevenzione della corruzione (D.Lgs. 231/2001, Linee Guida ANAC, Delibera 1134/2017) e Trasparenza (D.Lgs. 33/2013)
		17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza
		18. Presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla <i>continuità</i> aziendale.
		19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
	Rischi legato alla Contrattualistica	20. Mancato rispetto del contratto di servizio a favore dei soci.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.
Rischio in materia di Privacy	22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy e conseguenti sanzioni.	
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	23. Vulnerabilità del Sistema informatico nella salvaguardia dei dati sensibili.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei Sistemi Informatici	24. Interruzione dell'operatività della Società a causa dell'indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.
RISCHI FINANZIARI	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli Investimenti diretti	26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.
	Rischio di Tasso di interesse	28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti che possono avere riflessi sugli oneri finanziari e sulle passività finanziarie.
	Rischio di Controparte finanziaria	29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria in occasione di investimenti della liquidità.
	Rischio di Liquidità	30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve, deficit di cassa di entrata a destinazione vincolata temporaneamente impiegata per altri scopi.

Determinati i rischi, l'Organo amministrativo valuta la loro propensione al rischio scegliendo tra rischio basso, medio, alto (che corrispondono, rispettivamente, ai punteggi 1, 3, 5).

Rischio	Propensione al Rischio	Strategia Aziendale
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Basso	Nessuna strategia necessaria
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Basso	Collaborazione con i nuovi vertici e attuazione politiche di delega ai quadri aziendali
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Basso	Nessuna strategia necessaria
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di <i>continuità</i> aziendale.	Basso	Nessuna strategia necessaria
5. Modifiche alle normative di settore e delle partecipazioni pubbliche.	Medio	Effettuare adeguata formazione per il rispetto delle nuove normative e monitoraggio dell'attuazione delle stesse
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Medio	Nessuna strategia necessaria
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale, mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	Nessuna strategia necessaria
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	L'inattuabilità di alcuni obiettivi ed indirizzi non prevede nessuna strategia da adottare
9. Contratti di servizio.	Basso	Nessuna strategia necessaria
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	Nessuna strategia necessaria
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Basso	Monitoraggio sistematico della normativa di riferimento
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Basso	Monitoraggio andamento costi di gestione
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso	Monitoraggio sistematico della normativa di riferimento

19

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Medio	Attivare riunioni con RSU aziendali per migliorare i rapporti mediante confronti diretti
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso	Monitoraggio sistematico della normativa di riferimento
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Medio	Implementazione di un sistema di gestione contabile/amministrativo/tecnico atto a fronteggiare le diverse attività aziendali
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza.	Basso	Nessuna strategia necessaria
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Basso	Nessuna strategia necessaria
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Alto	Viene attuato, tramite i legali esterni e interni alla struttura, un monitoraggio costante dei contenziosi in corso, privilegiando al contempo una azione proattiva per evitare insorgere di contenziosi con gli stakeholders
20. Mancato rispetto del contratto di servizio o di fornitura.	Basso	Monitoraggio costante dei rapporti con la regione Toscana, con i Comuni soci e con l'utenza
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza.	Basso	Nomina di RSPP esterno esperto in materia
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	A.P.E.S. al fine di garantire il rispetto degli obblighi imposti dal Regolamento Europeo Privacy EU/2016/679 fornisce l'informativa a tutti gli stakeholders, oltre alla nomina di DPO esterno.
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed esternalizzazione del ruolo di amministratore di sistema.
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed esternalizzazione del ruolo di amministratore di sistema.
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed esternalizzazione del ruolo di amministratore di sistema.
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Medio	Monitoraggio costante dei flussi in uscita e degli impegni di spesa relativi alla gestione locativa, a fronte di sostanziale stabilità dei flussi in entrata.
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	La solidità aziendale e la compagine totalmente pubblica garantiscono l'accesso al mercato dei finanziamenti
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Medio	I finanziamenti accesi vengono stipulati a tasso fisso
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Basso	Nessuna strategia necessaria
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti, ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	Programmazione dei pagamenti degli interventi finanziati non completamente dalla Regione

3.1.3. Valutazione complessiva indicatori extracontabili

Sono stati utilizzati tutti gli indicatori sopra descritti, cui sono stati attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo).

Ai predetti indicatori sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni, al netto di quelle il cui rischio risulterebbe "non presente":

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio Anno 2022
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Non presente	0,085	0,00
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Basso	0,055	0,06
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Non presente	0,065	0,00
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di continuità aziendale.	Non presente	0,010	0,00
5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.	Alto	0,005	0,03
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Basso	0,050	0,05
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	0,080	0,08
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	0,420	0,42
9. Contratti di servizio.	Non presente	0,100	0,00
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	0,005	0,01
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Non presente	0,075	0,00
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Non presente	0,150	0,00

20

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio Anno 2022
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso	0,050	0,05
14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Medio	0,050	0,15
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso	0,080	0,08
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Medio	0,200	0,60
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Vigilanza.	Basso	0,050	0,05
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Non presente	0,050	0,00
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Alto	0,100	0,50
20. Mancato rispetto del contratto di servizio a favore dei soci.	Basso	0,050	0,05
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro	Basso	0,040	0,04
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	0,025	0,03
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	0,002	0,00
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	0,002	0,00
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.	Basso	0,015	0,02
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Basso	0,085	0,09
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	0,045	0,05
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Basso	0,003	0,00
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Non presente	0,003	0,00
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	0,050	0,15
TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI		2,000	2,48

3.2 Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)

L'analisi degli indicatori di derivazione contabile si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati e suddivisi in:

- Indicatori patrimoniali – finanziari;
- Indicatori di redditività;
- Altri indicatori di derivazione contabile.

Per ciascuno di questi indicatori è applicato un "peso" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori di derivazione contabile: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 30 (rischio massimo).

3.2.1. Analisi indicatori patrimoniali – finanziari

La società ha individuato i seguenti indicatori patrimoniali – finanziari, con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi "pesi" ai fini del calcolo del punteggio di rischio da "indicatori patrimoniali – finanziari (da 0 a max 10 punti):

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Deficit Patrimoniale	$PN > 0$	se SI 0,00 se NO 3,30
Capitale Circolante Netto	$CCN > 0$	se SI 0,00 se NO 1,70
Indice di liquidità (Quick Ratio)	$QR > 1$	se SI 0,00 se NO 2,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	$\frac{PFN}{EBTDA} < 6$	se SI 0,00 se NO 1,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	$\frac{D}{E} < 1$	se SI 0,00 se NO 1,00

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

Oneri Finanziari su MOL	$\frac{OnFin}{MOL} < 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI PATRIMONIALI – FINANZIARI		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatore	Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020		Anno 2019	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Deficit Patrimoniale	1.479.146	0	1.471.786	0	1.467.500	0	1.463.172	0
Capitale Circolante Netto	524.827	0	397.413	0	593.455	0	239.803	0
Indice di liquidità (Quick Ratio)	1,03	0	1,03	0	1,02	0	1,02	0
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	3,29	0	1,35	0	0,17	0	1,98	0
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	6,68	1	4,44	1	4,63	1	4,70	1
Oneri Finanziari su MOL	4,18%	1	5,03%	1	4,05%	1	5,45%	1
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI PATRIMONIALI – FINANZIARI		2		2		2		2

3.2.2. Analisi indicatori di redditività

La società ha individuato i seguenti indicatori di redditività con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi "pesi" ai fini del calcolo del punteggio di rischio da redditività (da 0 a max 10 punti):

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Risultati Operativi	$RO > 0$ Per 3 esercizi consecutivi	se SI 0,00 se NO 2,00
Risultati Esercizio	$RN > 0$ Per 3 esercizi sugli ultimi 4	se SI 0,00 se NO 2,00
ROI	$ROI > 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
ROE	$ROE > 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
EVA	$EVA > 0$	se SI 0,00 se NO 2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	$Perd. PN < 3\% del PN$	se SI 0,00 se NO 2,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITÀ		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatore	Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020		Anno 2019	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Risultati Operativi	457.731	0	438.943	0	644.094	0	869.943	0
Risultati Esercizio	7.360		4.289	0	4.325	0	3.817	0
ROI	15,74	0	14,38%	0	19,72%	0	25,13%	0
ROE	0,50%		0,29%	1	0,29%	1	0,26%	1
EVA	2.890.275	0	2.562.993	0	3.908.308	0	4.495.479	0
Perdite esercizio portate a nuovo	0	1	0	0	0	0	0	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITÀ		1		1		1		1

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

3.2.3. Analisi altri indicatori di derivazione contabile

La società ha individuato i seguenti ulteriori indicatori di derivazione contabile, focalizzati all'analisi prospettica (in termini di capacità di pagare i propri debiti) e alla verifica dell'efficienza. Ciascun indicatore ha un proprio parametro di riferimento (valore soglia) ed un "peso" che gli è stato attribuito ai fini della determinazione del punteggio complessivo del rischio da altri indicatori di derivazione contabile:

Indicatore	Valori soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1	0
	DSCR = 1	1
	DSCR < 1	-1 / DSCR fino ad un max di 3,60
Perdite valore delle attività	SI / NO	se SI 0,00 se NO 1,00
Analisi del debito scaduto	OK / NO	se OK 0,00 se NO 1,50
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	se SI 0,00 se NO 1,95
Efficienza del Personale	Fatturato N. Addetti > 100.000	se SI 0,00 se NO 1,95
TOTALE PUNTEGGIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		MIN 0,00 MAX 10,00

Indicatore	Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020		Anno 2019	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
DSCR	1,97	0	2,23	0	4,84	0	-0,10	3,60
Perdite valore delle attività	NO	0,00	NO	0,00	NO	0	NO	0
Analisi del debito scaduto	SI	1,50	SI	1,50	SI	1,50	SI	1,50
Costo Medio del Personale	50.970	1,95	47.425	1,95	47.689	1,95	50.235	1,95
Efficienza del Personale	211.890	0	215.941	0	238.381	0	268.652	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		3,45		3,45		3,45		7,05

3.3. Valutazione complessiva

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra si ottiene il seguente schema complessivo da cui si deriva il punteggio complessivo per il rischio aziendale per ciascun anno:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Qualitativi (Extracontabili)	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
Indicatori Patrimoniali - Finanziari	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
Indicatori di Redditività	Min 0,00 — Max 10,00	0,10	Valore * Peso
Altri Indicatori di Derivazione contabile	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO			MIN 0,00 MAX 10,00

Quindi si ottiene il seguente schema complessivo, da cui si ricava altresì la tendenza:

Periodo di riferimento	Punteggio complessivo di rischio	NOTE
Anno 2022	2,48	
Anno 2021	2,78	
Anno 2020	2,49	
Anno 2019	3,57	Il dato 2019 è stato condizionato dal flusso di poco negativo del circolante netto, che ha impattato sul punteggio attribuito agli altri indicatori contabili (in particolare, sul DSCR rilevato a consuntivo).

4. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE DI ALLARME

Sulla base delle risultanze di cui al punto 3.3, sono individuate le soglie di allarme con le relative azioni che l'organo amministrativo è tenuto ad effettuare al fine di contenere il rischio aziendale.

La Società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2022 - Relazione sul Governo Societario

In particolare, si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo amministrativo con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

L'esercizio 2022 evidenzia un punteggio complessivo di rischio pari a 2,48, inferiore alla soglia di rilevanza e in sostanziale continuità con i periodi precedenti.

Il costante valore manifestatosi nell'esercizio è coerente con le peculiarità della contingenza economica e sociale; l'attenzione della struttura amministrativa resta pertanto elevata, anche al fine di intercettare precocemente i segnali di crisi che possono manifestarsi in conseguenza di eventuali deterioramenti delle condizioni economiche dell'utenza nel suo complesso, dipendenti dalla eccezionalità dell'attuale quadro economico generale (emergenza sanitaria e crisi energetica).

La scarsa o nulla capacità di risparmio delle fasce più disagiate può tradursi, nel caso di riduzione del reddito disponibile in concorso con il previsto rilevante aumento dei costi per energia e riscaldamento, nel privilegiare il pagamento di questi ultimi servizi essenziali rispetto al pagamento dei canoni locativi; in tale quadro non è possibile escludere una repentina crescita della morosità, con conseguente riduzione della liquidità aziendale necessaria a soddisfare le obbligazioni precedentemente assunte per l'attività manutentiva ordinaria.

L'azienda prosegue quindi nello studio e nella messa a punto di un sistema evoluto di controllo della gestione finanziaria, in grado di produrre una reportistica adeguata all'analisi e al monitoraggio, sistematico e continuo, dei flussi di tesoreria immediati e prospettici.

5. RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

La presente relazione - presentata all'Assemblea dei soci - comprende, nei precedenti capitoli da 2 a 4, la sintetica descrizione dell'attività di monitoraggio svolta nell'intero anno 2022. Al ricorrere dei presupposti, l'Organo amministrativo provvederà a redigere un'apposita relazione semestrale avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione semestrale sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa dall'Organo di controllo e all'Organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate sono comunque portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo che rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

Pisa, 31 Marzo 2023
L'Amministratrice unica
Avv. Chiara Rossi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2022

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*