

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2019

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

#### **DATI ANAGRAFICI**

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA ENRICO FERMI 4

Numero REA: PI - 147832

Codice fiscale: 01699440507

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

#### **Indice**

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	52
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	59
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	78
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	83
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ) .....	87

**A.P.E.S. S.C.P.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2019**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VIA ENRICO FERMI 4 - 56126 PISA (PI)
<b>Codice Fiscale</b>	01699440507
<b>Numero Rea</b>	PI 000000147832
<b>P.I.</b>	01699440507
<b>Capitale Sociale Euro</b>	870.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' Consortile per Azioni
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	683200
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

**Stato patrimoniale**

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	49.897	29.083
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.576.053	1.626.893
6) immobilizzazioni in corso e acconti	244.723	39.573
7) altre	299.045	310.736
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>2.169.718</b>	<b>2.006.285</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
4) altri beni	56.699	66.822
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.269.624</b>	<b>1.279.747</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	105.064	108.121
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>105.064</b>	<b>108.121</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>105.064</b>	<b>108.121</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>105.064</b>	<b>108.121</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.544.406</b>	<b>3.394.153</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.895.948	8.568.447
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>8.895.948</b>	<b>8.568.447</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.033	18.848
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	150.275
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>52.033</b>	<b>169.123</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>431.851</b>	<b>306.815</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.531.827	2.851.833
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>3.531.827</b>	<b>2.851.833</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>12.911.659</b>	<b>11.896.218</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	2.941.230	5.057.086
3) danaro e valori in cassa	2.645	2.052
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.943.875</b>	<b>5.059.138</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>15.855.534</b>	<b>16.955.356</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>277.566</b>	<b>101.362</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>19.677.506</b>	<b>20.450.871</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>6.157</b>	<b>5.959</b>
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		

v.2.11.1

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

Riserva straordinaria	112.207	108.455
Varie altre riserve	470.992	470.993
Totale altre riserve	583.199	579.448
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.817	3.950
Totale patrimonio netto	1.463.173	1.459.357
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	670.237	448.915
Totale fondi per rischi ed oneri	670.237	448.915
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	597.894	706.702
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	777.013	947.299
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.131.896	1.168.238
Totale debiti verso banche	1.908.909	2.115.537
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.494	6.494
Totale debiti verso altri finanziatori	6.494	6.494
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.507.276	2.708.353
Totale acconti	2.507.276	2.708.353
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.851.067	2.068.966
Totale debiti verso fornitori	2.851.067	2.068.966
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	188.763
Totale debiti tributari	0	188.763
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.254	93.131
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.254	93.131
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.562.202	10.654.653
Totale altri debiti	9.562.202	10.654.653
Totale debiti	16.946.202	17.835.897
Totale passivo	19.677.506	20.450.871

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.104.954	8.865.519
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.296.646	2.710.503
Totale altri ricavi e proventi	2.296.646	2.710.503
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>10.401.600</b>	<b>11.576.022</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) per servizi	3.973.189	4.351.328
8) per godimento di beni di terzi	340.092	308.182
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.344.797	1.357.546
b) oneri sociali	336.858	367.094
c) trattamento di fine rapporto	106.142	113.284
e) altri costi	13.066	29.073
Totale costi per il personale	1.800.863	1.866.997
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	97.664	100.894
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	12.585	15.246
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.161.401	2.247.189
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.271.650	2.363.329
12) accantonamenti per rischi	201.887	130.613
13) altri accantonamenti	237.265	19.772
14) oneri diversi di gestione	2.490.386	2.245.770
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>10.315.332</b>	<b>11.285.991</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	86.268	290.031
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	16.222	19.170
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	16.222	19.170
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	24.184	31.687
Totale proventi diversi dai precedenti	24.184	31.687
Totale altri proventi finanziari	40.406	50.857
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	108.506	104.789
Totale interessi e altri oneri finanziari	108.506	104.789
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(68.100)</b>	<b>(53.932)</b>
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	18.168	236.099
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	93.253	165.909
imposte relative a esercizi precedenti	46.134	0
imposte differite e anticipate	(125.036)	66.240
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.351	232.149
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.817	3.950

**Rendiconto finanziario, metodo indiretto**

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.817	3.950
Imposte sul reddito	14.351	232.149
Interessi passivi/(attivi)	68.100	53.932
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	86.268	290.031
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	707.203	417.123
Ammortamenti delle immobilizzazioni	110.249	116.140
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1)	2
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>817.451</b>	<b>533.265</b>
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	903.719	823.296
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(327.501)	671.113
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	363.284	235.170
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(176.204)	137.798
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	(114)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	103.947	(59.139)
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(36.474)</b>	<b>984.828</b>
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	867.245	1.808.124
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(68.854)	(55.325)
(Imposte sul reddito pagate)	(248.760)	(76.818)
(Utilizzo dei fondi)	(594.689)	(1.056.592)
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(912.303)</b>	<b>(1.188.735)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(45.058)</b>	<b>619.389</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(2.462)	(6.134)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(1.864.173)	1.237.964
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
Disinvestimenti	3.057	7.834
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(1.863.578)</b>	<b>1.239.664</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(171.701)	(140.000)
(Rimborso finanziamenti)	(34.927)	(198.225)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(206.628)</b>	<b>(338.225)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(2.115.264)</b>	<b>1.520.828</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	5.057.086	3.536.107
Danaro e valori in cassa	2.052	2.203
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>5.059.138</b>	<b>3.538.310</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		

v.2.11.1

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

---

Depositi bancari e postali	2.941.230	5.057.086
Danaro e valori in cassa	2.645	2.052
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.943.875	5.059.138

## 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.

Per migliore efficacia informativa del rendiconto finanziario, si è ritenuto opportuno includere nella stessa sezione (anziché nella voce "Accensione finanziamenti", compresa nella sezione C, intitolata all'attività di finanziamento) i flussi relativi agli incassi dei contributi, anche in acconto, erogati dalla Regione e dai comuni per finanziare i predetti interventi.

Di seguito si evidenzia il dettaglio dei flussi relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali.

<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento - DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI</b>			
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Immobilizzazioni materiali</b>			
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-1.782	-4.128
	<i>Altri</i>	-680	-2.006
<b>(Totale Investimenti)</b>		<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Disinvestimenti</b>			
		0	0
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>		<b>-2.462</b>	<b>-6.134</b>
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>			
	<b>Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</b>	<b>-55.946</b>	<b>-20.982</b>
<b>FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>			
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	-205.150	-39.573
	<i>Nuove costruzioni</i>	-2.170.846	-1.595.916
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-2.130.339	-2.158.710
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	418.817	-97.332
<b>Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni</b>		<b>-4.087.518</b>	<b>-3.891.531</b>
	<i>Incassi contributi regionali e comunali</i>	3.361.521	5.653.184
	<i>Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia</i>	-1.082.229	-502.707
<b>TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>		<b>-1.808.227</b>	<b>1.258.946</b>
<b>(Totale Investimenti)</b>		<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>
<b>Disinvestimenti</b>			
		0	0
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>		<b>-1.864.173</b>	<b>1.237.964</b>

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

### 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 2019 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 2019, 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 ed 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.

Relativamente all'emergenza sanitaria "Covid-19" si ritiene peraltro opportuno evidenziare sin da ora che si tratta di un fatto manifestatosi successivamente al 31.12.2019 che, anche a livello sistemico, sino al mese di marzo del 2020 non ha determinato effetti economici rilevanti a essa riconducibili.

Si precisa inoltre che l'impatto dell'emergenza sanitaria sulla situazione economico-finanziaria della società, attuale e prospettica, per quanto di difficile e incerta quantificazione non appare tale da poter mettere ragionevolmente in dubbio, allo stato attuale, la prospettiva di continuità aziendale.

Per queste ragioni non è stato necessario intervenire sui valori del presente bilancio per ragioni derivanti dall'emergenza manifestatasi nei primi mesi del 2020, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica e l'assenza di effetti sui criteri di valutazione.

La società ha usufruito della deroga di cui all'art. 106, co. 1, D.L. n. 18/2020, relativa alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio entro 180 dalla chiusura dell'esercizio.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	325.022	1.985.574	39.573	591.405	2.941.574
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	295.939	358.681	-	280.669	935.289
<b>Valore di bilancio</b>	29.083	1.626.893	39.573	310.736	2.006.285
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	55.946	-	205.150	-	261.096
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	33.362	-	-	71.077	104.439
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	35.133	50.840	-	11.691	97.664
<b>Altre variazioni</b>	33.363	-	-	71.077	104.440
<b>Totale variazioni</b>	20.814	(50.840)	205.150	(11.691)	163.433
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	347.337	1.985.574	244.723	520.328	3.097.962
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	297.440	409.521	-	221.283	928.244
<b>Valore di bilancio</b>	49.897	1.576.053	244.723	299.045	2.169.718

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 contabilizzati 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 a tempo indeterminato; è 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.

Nella voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** sono rilevati, per euro 44.008, i costi preoperativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c.d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa, per il quale sono in corso di approfondimento le valutazioni relative alla fattibilità dei lavori.

La voce comprende inoltre, per euro 200.714, i costi sostenuti per un intervento costruttivo in corso di esecuzione per 39 alloggi in Pisa, Sant'Ermete, non coperti dal contributo regionale.

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 finanzino 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.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente.

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

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	33.313.053	2.170.846	0	35.483.899
Per nuove costruzioni a carico Apes	344.025	0	0	344.025
<b>Totale nuove costruzioni</b>	<b>33.657.078</b>	<b>2.170.846</b>	<b>0</b>	<b>35.827.924</b>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	23.736.551	2.130.339	0	25.866.890
Per adeguamento sede	247.380	0	71.077	176.303
<b>TOTALE</b>	<b>57.641.009</b>	<b>4.301.185</b>	<b>71.077</b>	<b>61.871.117</b>
<b>Contributi regionali e comunali</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	33.313.053	2.170.846	0	35.483.899
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	23.736.551	2.130.339	0	25.866.890
Per adeguamento sede	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>57.049.604</b>	<b>4.301.185</b>		<b>61.350.789</b>
<b>Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	35.333	9.647	0	44.980
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0

v.2.11.1

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

Per adeguamento sede	245.336	2.044	71.077	176.303
<b>TOTALE</b>	<b>280.669</b>	<b>11.691</b>	<b>71.077</b>	<b>221.283</b>

<i>Importo netto in bilancio</i>	<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	308.692	-9.647	0	299.045
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	2.044	-2.044	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>310.736</b>	<b>-11.691</b>	<b>0</b>	<b>299.045</b>

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

Comune	Manutenzioni	Nuove	Totale
	Straordinarie	Costruzioni	
Bientina	75.404	160.936	236.339
Buti	0	0	0
Calci	0	0	0
Calcinaia	0	0	0
Capannoli	953	0	953
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	0	909	909
Cascina	0	0	0
Castelfranco	0	0	0
Castellina	198.799	0	198.799
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	23.000	0	23.000
Crespina-Lorenzana	0	0	0
Fauglia	0	0	0
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	0	0	0
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	51.705	0	51.705
Montopoli	0	0	0
Orciano	0	0	0
Palaia	848	0	848
Peccioli	6.128	0	6.128
Pisa	1.210.861	2.009.001	3.219.862
Pomarance	0	0	0
Ponsacco	0	0	0
Pontedera	98.255	0	98.255
Riparbella	0	0	0
Santa Croce Sull'Arno	33.842	0	33.842
Santa Luce	0	0	0
Santa Maria a Monte	26.016	0	26.016
San Miniato	0	0	0
San Giuliano Terme	46.339	0	46.339
Terricciola	15.687	0	15.687
Vecchiano	0	0	0
Vicopisano	0	0	0
Volterra	342.503	0	342.503
<b>TOTALE 2019</b>	<b>2.130.339</b>	<b>2.170.846</b>	<b>4.301.185</b>

La voce relativa a "Nuove costruzioni a carico di Apes" si riferisce a costi, sostenuti nei precedenti esercizi per complessivi euro 344.025, relativi al completamento di interventi sul patrimonio edilizio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni consorziati.

L'importo, rimasto a carico di Apes, è posto in ammortamento sino al termine del contratto di servizio. Il costo imputabile all'esercizio 2019 è pari a euro 9.647, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

<b>COSTI A CARICO APES</b>	<b>Costo</b>
Pisa	111.905
Cascina	226.020
Casciana Terme-Lari	6.100
<b>Totale</b>	<b>344.025</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>-44.980</b>
<b>Netto in bilancio</b>	<b>299.045</b>

Le "*Spese per adeguamento sede*" sono riferite alle spese incrementative relative all'edificio in via Enrico Fermi, ove è ubicata la sede sociale, di proprietà del Comune di Pisa.

I relativi costi sono stati ammortizzati in quote costanti sulla base dell'aspettativa di una disponibilità dell'edificio sino a tutto l'anno 2019.

Nel corso dell'esercizio hanno ultimato il processo di ammortamento i costi, ammontanti a euro 176.303, relativi all'adeguamento dell'impianto termico.

Nell'esercizio sono stati chiusi i conti relativi agli altri costi, sostenuti per complessivi euro 71.077, che hanno ultimato l'ammortamento nell'esercizio precedente (all'allestimento spazi Ufficio Relazioni con il Pubblico, installazione impianti allarme-antincendio, manutenzioni straordinarie ascensore).

### 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	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.212.925	416.217	1.629.142
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	349.395	349.395
<b>Valore di bilancio</b>	1.212.925	66.822	1.279.747
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	2.462	2.462
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	13.835	13.835
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	12.585	12.585
<b>Altre variazioni</b>	-	13.835	13.835
<b>Totale variazioni</b>	-	(10.123)	(10.123)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.212.925	404.843	1.617.768
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	348.144	348.144
<b>Valore di bilancio</b>	1.212.925	56.699	1.269.624

**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 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.

Con atto del 17.10.2019, il comune di Pisa ha ceduto gratuitamente ad Apes la proprietà di un terreno in Pisa, via Pietrasantina.

**Altri beni**

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

<b>Altri beni - Costo storico</b>	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	75.959	0	1.871	74.089
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	128.589	680	0	129.269
Impianti telefonici	9.963	0	7.437	2.526
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	131.290	1.782	4.528	128.544
<b>TOTALE</b>	<b>416.217</b>	<b>2.462</b>	<b>13.835</b>	<b>404.843</b>

<b>Altri beni - Fondi Ammortamento</b>	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	73.377	633	1.871	72.139
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	77.923	1.884	0	79.807
Impianti telefonici	9.108	190	7.437	1.861
Automezzi	57.696	8.096	0	65.792

v.2.11.1

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

Altre	131.290	1.782	4.528	128.544
<b>TOTALE</b>	<b>349.395</b>	<b>12.585</b>	<b>13.835</b>	<b>348.144</b>

<b>Altri beni - Immobilizzazioni nette</b>	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	2.582	-633	1.949
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	50.666	-1.204	49.462
Impianti telefonici	855	-190	665
Automezzi	12.719	-8.096	4.623
Altre	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>66.822</b>	<b>-10.123</b>	<b>56.699</b>

Non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali.

I decrementi dell'esercizio sono relativi a stralci contabili di immobilizzazioni completamente ammortizzate e dismesse dal ciclo produttivo.

### 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
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	108.121	(3.057)	105.064	105.064	42.510
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	108.121	(3.057)	105.064	105.064	42.510

### **Crediti verso altri**

La voce è dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Monteverdi Energia S.r.l.	62.554	62.554	0
Verso altri	42.510	45.567	-3.057
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>105.064</b>	<b>108.121</b>	<b>-3.057</b>

La voce "Crediti verso Altri" (euro 105.064) si riferisce:

- per euro 42.510 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:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<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	42.510
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	0	62.554	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>0</b>	<b>62.554</b>	<b>42.510</b>

#### 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	105.064	105.064
<b>Totale</b>	<b>105.064</b>	<b>105.064</b>

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 2,83% rispetto all'anno precedente passando da euro 108.121 a euro 105.064 a causa dello svincolo di alcune cauzioni.

\*

Il totale delle immobilizzazioni è aumentato complessivamente dello 4,43% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.394.153 a euro 3.544.406 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

## Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 15,855 milioni 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	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.568.447	327.501	8.895.948	8.895.948	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	169.123	(117.090)	52.033	52.033	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	306.815	125.036	431.851		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.851.833	679.994	3.531.827	3.531.827	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>11.896.218</b>	<b>1.015.441</b>	<b>12.911.659</b>	<b>12.479.808</b>	<b>-</b>

**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	6.896.651	6.726.343	170.308
Per altri rimborsi e prestazioni	134.009	73.110	60.899
Per compensi tecnici	1.865.288	1.768.994	96.294
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>8.895.948</b>	<b>8.568.447</b>	<b>327.501</b>

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 6.896.651, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 7.649.049, di cui 1.143.026 formati con accantonamenti dell'esercizio.

L'accantonamento è esposto nella voce B.10.d del Conto economico al netto degli storni per euro 254.543 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 2.468.103; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 5.180.947.

Si segnala che nell'esercizio sono state operate ulteriori svalutazioni per fronteggiare il rischio di mancato incasso dei canoni sanzionatori (c.d. "canoni K") addebitati, ai sensi dell'art. 28, L.R. n. 96/96 (ora L.R. Toscana, n. 2 del 28.01.2019), agli utenti che non hanno comunicato i propri dati reddituali.

A seguito dell'intervenuta acquisizione dei dati richiesti dalla legge, sono stati cancellati crediti per canoni K maturati nel 2018, ammontanti a nominali euro 643.345; l'insussistenza dei predetti crediti è stata interamente coperta dal fondo svalutazione esistente all'inizio del corrente esercizio.

Il medesimo fondo svalutazione, rilevato nell'esercizio precedente per euro 1.190.000, è stato incrementato sino a euro 1.406.203, azzerando il valore di presunto realizzo dei crediti per canoni sanzionatori maturati a tutto il 2017.

I *crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni* (complessivamente pari a euro 134.009) sono relativi:

- per euro 40.989 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi;
- per euro 93.020 a crediti nei confronti del Comune di Pisa per contributo e corrispettivo per la gestione degli alloggi "Agenzia Casa", ai sensi della convezione sottoscritta in data 4 agosto 2011.

L'ammontare di euro 1.865.288 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.

v.2.11.1

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

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Iva da dichiarazione annuale	49.656	0	49.656
Eccedenze versamenti IRES-IRAP 2019	100.059	0	100.059
Debito IRES 2018 da dichiarazione integrativa	-19.449	0	-19.449
Ritenute d'acconto da versare	-93.817	0	-93.817
Credito per "Ecobonus"	0	169.059	-169.059
Conguaglio imposta di bollo virtuale	15.585	64	15.521
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>52.033</b>	<b>169.123</b>	<b>-117.089</b>

Il credito per "Ecobonus" risultante nel precedente bilancio per euro 169.059, si riferiva alla detrazione di imposta, fruibile in 10 esercizi, in riferimento a spese sostenute nell'esercizio 2018 per complessivi euro 375.686 a fronte di interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione (art. 1, co. 347, L. 296/2006; art.14, co. 1, D.L. 63/2013; art. 1, co. 3, lett. a, n. 10, L. 205/2017). A seguito di ulteriori approfondimenti, è emersa l'assenza degli interventi di contestuale messa a punto dei sistemi di distribuzione (in pratica, l'installazione di valvole termostatiche sui singoli elementi radianti), richiesti dalla legge quale ulteriore condizione per fruire dell'agevolazione in discorso. Si è reso pertanto necessario rettificare la dichiarazione IRES relativa al 2018, rilevando una maggiore imposta dovuta di euro 18.646 (per un complessivo debito da ravvedimento di euro 19.449) e la cancellazione del residuo "bonus" di 169.059, imputando la relativa perdita nella voce B14 del Conto economico.

#### Imposte anticipate

Nella voce C.II.5-ter), "imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 431.851) 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 125.036.

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 2,85 milioni di euro a 3,53 milioni di euro, con una variazione positiva netta di euro 679.994 dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanziati da Regione Toscana	1.711.450	1.198.129	513.321
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	362.040	101.061	260.979
<b>Totale</b>	<b>2.073.490</b>	<b>1.299.190</b>	<b>774.300</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>0</b>	<b>38.242</b>	<b>-38.242</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>323.245</b>	<b>314.071</b>	<b>9.174</b>
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	991.653	1.059.571	-67.918
Altri crediti	143.439	140.759	2.680
<b>Totale</b>	<b>1.135.092</b>	<b>1.200.330</b>	<b>-65.238</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>3.531.827</b>	<b>2.851.833</b>	<b>679.994</b>

I **crediti verso Comuni consorziati** (2.073.490) sono relativi agli interventi edilizi 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 1.711.450) né corrisposti quelli comunali (euro 362.040).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini; tali crediti stati completamente svalutati, come da prospetto sotto riportato.

<b>CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	<b>61.879</b>	<b>62.879</b>	<b>-1.000</b>
<i>Crediti 1997-2004</i>			
<b>Valore nominale:</b>	<b>728.840</b>	<b>767.692</b>	<b>-38.852</b>
<i>Fondo svalutazione crediti `97-2004 - Dedotto</i>	<i>-73.074</i>	<i>-74.684</i>	<i>1.610</i>
<i>Fondo svalutazione crediti `97-2004 - Tassato</i>	<i>-717.645</i>	<i>-717.645</i>	<i>0</i>
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004</b>	<b>-790.719</b>	<b>-792.329</b>	<b>1.610</b>
<b>Totale Crediti 1997-2004</b>	<b>-61.879</b>	<b>-24.637</b>	<b>-37.242</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>0</b>	<b>38.242</b>	<b>-38.242</b>

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 323.245 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2019 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 1.135.092) sono dettagliati come segue.

<b>Altri Crediti</b>	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	991.653
Crediti vari	143.439
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>1.135.092</b>

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.

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.

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	8.895.948	8.895.948
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	52.033	52.033
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	431.851	431.851
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	3.531.827	3.531.827
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>12.911.659</b>	<b>12.911.659</b>

Non vi sono crediti in valuta.

\*

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è incrementato del 8,54% rispetto all'anno precedente passando da euro 11,89 milioni a euro 12,91 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
<b>Depositi bancari e postali</b>	5.057.086	(2.115.856)	2.941.230
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.052	593	2.645
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.059.138</b>	<b>(2.115.263)</b>	<b>2.943.875</b>

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	2.365.797	3.972.019	-1.606.222
C/c bancari con destinazione non vincolata	555.063	1.074.257	-519.194
C/c postali	20.370	10.811	9.559
Danaro e valori in cassa	2.645	2.052	594
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.943.875</b>	<b>5.059.138</b>	<b>-2.115.263</b>

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 edilizi 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, alimentati sia dalle risorse derivanti dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canonico" ex art. 23, L.R. 96/96) sia, in ultimo, 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 diminuito del 6,49% rispetto all'anno precedente, passando da euro 16,95 milioni a euro 15,85 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:

<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta registro su locazioni - pagata 2013	0	41	-41
Imposta registro su locazioni - pagata 2014	10	99	-89
Imposta registro su locazioni - pagata 2015	0	8.013	-8.013
Imposta registro su locazioni - pagata 2016	5.462	17.233	-11.771

v.2.11.1

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

---

Imposta registro su locazioni - pagata 2017	14.437	25.248	-10.811
Imposta registro su locazioni - pagata 2018	8.182	11.542	-3.359
Imposta registro su locazioni - pagata 2019	75.745	0	75.745
Altri risconti attivi	173.730	39.186	134.544
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>277.566</b>	<b>101.362</b>	<b>176.204</b>

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

Il totale dell'attivo è diminuito del 3,78% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.450.871 a euro 19.677.506 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	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	870.000	-	-		870.000
Riserva legale	5.959	198	-		6.157
<b>Altre riserve</b>					
Riserva straordinaria	108.455	3.752	-		112.207
Varie altre riserve	470.993	-	1		470.992
<b>Totale altre riserve</b>	579.448	3.752	1		583.199
Utile (perdita) dell'esercizio	3.950	(3.950)	-	3.817	3.817
<b>Totale patrimonio netto</b>	1.459.357	-	1	3.817	1.463.173

### **Dettaglio delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	1
<b>Totale</b>	470.992

### 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			-
Riserva legale	6.157	Utili	A-B	6.157
<b>Altre riserve</b>				
Riserva straordinaria	112.207	Utili	A-B	112.207
<b>Varie altre riserve</b>	470.992	Vedi dettaglio	A-B	470.992

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Totale altre riserve</b>	583.199			583.199
<b>Totale</b>	1.459.356			589.356
<b>Quota non distribuibile</b>				589.356

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
<b>Avanzo di conferimento</b>	470.991	Utili	AB	470.991
<b>Arrotondamenti</b>	1	Utili	AB	1
<b>Totale</b>	470.992			

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 0,26% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.459.357 a euro 1.463.173 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

## Fondi per rischi e oneri

### Informazioni sui 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	448.915	448.915
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	601.061	601.061
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	379.739	379.739
<b>Totale variazioni</b>	221.322	221.322
<b>Valore di fine esercizio</b>	670.237	670.237

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.

<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	84.198	0	161.887	246.085
Fondo premi di rendimento e arretrati CCNL	105.360	89.450	92.890	108.800
Fondo art. 31, L.R. 2/2019	0	207.265	237.265	30.000

v.2.11.1

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

Fondo disagio economico art. 32-bis, L.R. 96/96	39.769	0	0	39.769
Fondo manutenzione stabili	159.447	77.298	43.422	125.571
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	5.726	5.726	25.598	25.597
Altri fondi per oneri eventuali	54.415	0	40.000	94.415
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>448.915</b>	<b>379.739</b>	<b>601.061</b>	<b>670.237</b>

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** accoglie gli accantonamenti, rilevati nell'esercizio per euro 161.887e negli esercizi precedenti per euro 84.198, operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili.

Il **fondo premi di rendimento e arretrati CCNL** accoglie l'accantonamento di euro 92.890 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti, non ancora definite in accordi integrativi aziendali, e l'utilizzo di euro 89.450 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art.31,L.R. 2/2019**, di nuova istituzione, accoglie l'accantonamento di euro 237.265 (pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente), utilizzato per euro 207.265 a riduzione dei costi sostenuti nel corrente esercizio per spese di manutenzione indifferibili e urgenti sul patrimonio E.R.P. in gestione, rilevati nella voce B6 del Conto economico; detti accantonamento e utilizzo riflettono le previsioni del citato art. 31, L. R. 2/2019.

In base alla nuova disciplina, il fondo è utilizzabile per:

- a) intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- b) compensare i crediti inesigibili;
- c) 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** riporta l'importo non ancora utilizzato al 31.12 degli accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti ai sensi dell'art. 32-bis della L.R.T. 96/96;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 31.12.2019 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2019, del fondo accantonato al 31.12.2018.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa** comprende, come stabilito all'art. 4 della specifica convenzione con il Comune di Pisa, l'accantonamento della differenza fra le spese delle locazioni e le entrate delle sublocazioni relative all'esercizio 2019, nonché l'utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2018.

Il **fondo per oneri eventuali** è stato ulteriormente accreditato, in via prudenziale, di ulteriori euro 40.000.

## 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	706.702
Variazioni nell'esercizio	

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	106.142
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	214.950
<b>Totale variazioni</b>	(108.808)
<b>Valore di fine esercizio</b>	597.894

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 597.894 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.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Versamenti previdenza complementare</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>706.702</b>	<b>14.426</b>	<b>200.524</b>	<b>106.142</b>	<b>597.894</b>

## 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 31.12.2019 ammontano complessivamente a euro 16.946.202, di cui 969.476 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.

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>Quota scadente entro l'esercizio</b>	<b>Quota scadente oltre l'esercizio</b>	<b>Di cui di durata residua superiore a 5 anni</b>
<b>Debiti verso banche</b>	2.115.537	(206.628)	1.908.909	777.013	1.131.896	969.476
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	6.494	-	6.494	6.494	-	-
<b>Acconti</b>	2.708.353	(201.077)	2.507.276	2.507.276	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.068.966	782.101	2.851.067	2.851.067	-	-
<b>Debiti tributari</b>	188.763	(188.763)	0	0	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	93.131	17.123	110.254	110.254	-	-
<b>Altri debiti</b>	10.654.653	(1.092.451)	9.562.202	9.562.202	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>17.835.897</b>	<b>(889.695)</b>	<b>16.946.202</b>	<b>15.814.306</b>	<b>1.131.896</b>	<b>969.476</b>

I debiti complessivamente sono diminuiti del 4,99% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17.835.897 a euro 16.946.202, per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

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

**Debiti verso banche e istituti di credito**

<b>Debiti verso Banche</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui bancari	1.168.238	1.203.165	-34.927
Banche c/c passivi	740.671	912.372	-171.701
<b>Totale</b>	<b>1.908.909</b>	<b>2.115.537</b>	<b>-206.628</b>

I debiti per *conti correnti passivi* sono riferiti al debito per l'apertura di credito in conto corrente, garantita dal Comune di Pisa, utilizzata 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. Apes riduce la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 171.000 euro annui.

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono al debito nei confronti della banca Credit Agricole (già Cassa di Risparmio di San Miniato) per un mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2019: euro 1.168.238) 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.

<b>Debiti Verso Banche (mutui passivi)</b>	<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>
Mutuo ipotecario 27 alloggi Pontedera	36.342	162.420	969.476
<b>Totale</b>	<b>36.342</b>	<b>162.420</b>	<b>969.476</b>

**Debiti verso altri finanziatori**

La voce accoglie le seguenti posizioni nei confronti della regione Toscana.

<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	6.494	6.494	0
<b>Totale</b>	<b>6.494</b>	<b>6.494</b>	<b>0</b>

I debiti per **finanziamenti CER** euro 6.494 trovano contropartita negli specifici conti bancari vincolati già illustrati in sede di commento delle disponibilità liquide.

**Acconti**

<b>Acconti</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Acconti da utenti per spese istruttoria cessione alloggi	29.672	29.672	0
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	211.834	188.959	22.874
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.265.771	2.489.722	-223.951
<b>Totale</b>	<b>2.507.276</b>	<b>2.708.353</b>	<b>-201.077</b>

La voce comprende:

- importi versati da diversi utenti a titolo di acconto per i rimborsi di spese amministrative sostenute o da sostenere dalla società per le pratiche di cessioni alloggi che saranno formalizzati negli esercizi futuri (euro 29.672);
- importi erogati dal Comune di Castelfranco per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione interventi di manutenzione straordinaria (euro 49.902);
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete (euro 134.137).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria nel Comune di Volterra (euro 295);

- 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 (euro 16.000);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi per emergenza abitativa di cui alla delibera G.R. n. 17/2009 (euro 148.216);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi di manutenzione straordinaria in comune di Pontedera di cui alla delibera di G.R. n. 166/2011 (euro 222);
- 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." (euro 1.307.116);
- 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 (euro 584.095);
- 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 (euro 27.500).
- 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 (euro 210.121).

**Debiti verso fornitori**

Sono variati come segue.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>2.851.067</b>	<b>2.068.966</b>	<b>782.101</b>

**Debiti Tributari**

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	0	75.193	-75.193
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	0	4.887	-4.887
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	0	48.559	-48.559
IRES dell'esercizio a saldo	0	48.612	-48.612
IRAP dell'esercizio a saldo	0	11.512	-11.512
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>0</b>	<b>188.763</b>	<b>-188.763</b>

**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>110.254</b>	<b>93.131</b>	<b>17.123</b>

L'importo di euro 110.254 è composto da:

- euro 83.419 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2020;
- euro 26.835 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

**Altri debiti**

La voce è dettagliata come segue.

<b>ALTRI DEBITI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
1 - Verso Comuni consorziati	919.255	1.611.906	-692.651
2 - Verso Regione Toscana	7.345.329	7.473.151	-127.822
3 - Verso il personale	95.959	79.588	16.371
4 - Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	657.074	653.596	3.478
5 -Verso altri	544.586	836.412	-291.826
<b>Totale altri debiti</b>	<b>9.562.202</b>	<b>10.654.653</b>	<b>-1.092.450</b>

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

<b>1 - Debiti verso Comuni consorziati</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	57.997
Verso Comuni per residui gestione 2005	38.737
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	543.485
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	279.036
<b>Totale</b>	<b>919.255</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 57.997, 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 38.737, 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 543.485, si riferiscono a:

- euro 20.658 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 460.273 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 279.036, 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.

<b>2 - Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Per fondi sociali L. R. 96/96</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Altri rientri vincolati</i>	<i>Totale</i>
Fondo ERP 1% canoni 2009-2018	735.545			
Fondo ERP 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse da L. 560/93		1.971.112		
Rientri vincolati risorse "ex residuo gettito canoni" e art.29, co.1,lett.c),L.R. 2/2019			1.653.134	
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>3.335.959</b>	<b>1.971.112</b>	<b>1.653.134</b>	<b>6.960.205</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				61.879
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				323.245
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>385.124</b>
<b>Totale</b>	<b>3.335.959</b>	<b>1.971.112</b>	<b>1.653.134</b>	<b>7.345.329</b>

*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:

- a) integrare il canone di locazione in alloggi privati a favore di colore 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;
- b) 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;
- c) 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 L. 560/93*

L'importo di euro **1.971.112** 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 altri rientri vincolati*

L'importo di euro **1.653.134** 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 **385.124**)si riferiscono:

- per euro 61.879, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 323.245 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

### 3. Debiti verso il personale

La posta (euro 95.959) esprime l'ammontare delle retribuzioni per straordinari e altre somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato, non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza per euro 45.849, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2019 pari a euro 50.110.

### 4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 657.074 è relativo a quanto richiesto all'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti.

### 5. Debiti verso altri

L'ammontare di euro 544.586 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	94.008
Somme dovute a Condomini e autogestioni	39.458
Incassi da utenti da attribuire	83.909
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da assicurazioni per incameramenti cauzioni non definitive	36.453
Altre cauzioni da riversare	239.269
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	40.053
Altri	791
<b>Totale</b>	<b>544.586</b>

## Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	1.908.909	1.908.909
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	6.494	6.494
<b>Acconti</b>	2.507.276	2.507.276
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.851.067	2.851.067

Area geografica	Italia	Totale
Debiti tributari	-	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.254	110.254
Altri debiti	9.562.202	9.562.202
<b>Debiti</b>	<b>16.946.202</b>	<b>16.946.202</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti della società assistiti da garanzie reali su beni sociali sono limitati al mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni contratto per la realizzazione dell'intervento costruttivo di 27 alloggi in comune di Pontedera.

	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	1.168.238	1.168.238	740.671	1.908.909
Debiti verso altri finanziatori	-	-	6.494	6.494
Acconti	-	-	2.507.276	2.507.276
Debiti verso fornitori	-	-	2.851.067	2.851.067
Debiti tributari	-	-	-	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	110.254	110.254
Altri debiti	-	-	9.562.202	9.562.202
<b>Totale debiti</b>	<b>1.168.238</b>	<b>1.168.238</b>	<b>15.777.964</b>	<b>16.946.202</b>

Il totale del passivo è diminuito dello 3,78% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.450.868 a euro 19.677.505 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

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione è diminuito di euro 1.174.422 in valore assoluto e del 10% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio; detta riduzione è imputabile alla voce "A1 - Ricavi delle prestazioni" per euro 760.565 e alla voce "A5 - Altri ricavi e proventi" per euro 413.857.

Si segnala che la riduzione dei ricavi per 760.000 euro circa è influenzata dall'ammontare dei c.d. "canoni sanzionatori" rilevati nel precedente esercizio, venuti meno per effetto dell'acquisizione dei dati reddituali degli utenti ai quali detti canoni erano stati applicati. Come già evidenziato a commento della voce dell'attivo relativa ai crediti verso clienti, la rideterminazione dei canoni sanzionatori 2018 ha comportato la rilevazione di un'insussistenza pari a euro 643.345, imputata nella voce B14 del Conto economico e neutralizzata con l'utilizzo dei fondi a posti presidio del rischio di inesigibilità dei crediti.

L'ulteriore riduzione di circa 120.000 euro della voce A1 è originata da ordinarie oscillazioni delle dinamiche di gestione.

La riduzione della voce A5 (altri ricavi e proventi) per euro 413.857 è stata determinata per euro 565.625 dal minore utilizzo, nell'esercizio, di fondi rischi esuberanti, nonché dalla rilevazione, nel 2018, di crediti tributari per "Ecobonus" ammontanti a euro 169.059, rivelatisi non spettanti.

Al netto delle predette variazioni, la voce si è quindi incrementata di circa 321.000 euro, essenzialmente per maggiori incameramenti di cauzioni e per maggiori rimborsi.

### 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 8.104.954 con una diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, pari a euro 760.565, dovuto in massima parte alla variazione dell'importo dei canoni di locazione degli alloggi in concessione, come illustrato nel paragrafo precedente.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locaz. Immobili propr. comunale	7.412.736
Amministrazione Stabili	166.286
Compensi tecnici su interventi e	214.315
Sublocaz. Agenzia Casa	242.914
Locazione immobili in proprietà	68.703
<b>Totale</b>	<b>8.104.954</b>

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

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.412.736	8.200.489	-787.753
Da locazione immobili in proprietà	68.703	83.926	-15.223
Da amministrazione stabili	166.286	188.677	-22.391
Per compensi tecnici su interventi edilizi	214.315	186.938	27.377
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	242.914	205.489	37.425
<b>Totale</b>	<b>8.104.954</b>	<b>8.865.518</b>	<b>-760.565</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 7.412.736): derivano per euro 145.424 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.128.264 dai canoni di locazione ex L.R.T. 2 /2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 139.048 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 68.703): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 166.286); derivano:

- per euro 139.441 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 26.845 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 214.315): 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 242.914): derivano dalla convenzione stipulata in data 4.08.2011 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 149.894, per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 80.000, per contributo di gestione deliberato dal Comune di Pisa
- euro 13.020, 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	8.104.954
<b>Totale</b>	<b>8.104.954</b>

### Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 2.296.646, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria e non; in particolare:

- euro 1.417.822 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 117.015 per indennità di mora da tardivi pagamenti degli utenti;
- euro 101.530 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 3.977 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipazione a gare di appalto indette dalla società;
- euro 29.007 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari,
- euro 456.844 per incameramento della fidejussione prestata da compagnia assicuratrice a fronte degli inadempimenti di cui si è resa responsabile un'impresa appaltatrici di lavori;
- euro 24.236 per incameramento dei depositi cauzionali relativi alle utenze cessate al 31.12.2019 e ripristinate a spese di Apes;
- euro 39.742 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nell'esercizio;
- euro 106.473 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

La voce, pari a euro 3.973.189, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con una riduzione di euro 378.139 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	42.059	47.680
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	8.250	8.250
Spese postali e telefoniche	69.632	51.070
Manutenzione macchine ufficio	17.041	15.292
Gestione sistema informatico	108.408	94.835
Incarichi e prestazioni di terzi	260.210	494.933
Spese assicurative varie	36.746	40.614
Spese depositi bancari e postali	4.124	8.416
Spese servizi sede	84.892	82.925
Bollettazione e riscossione canoni	97.157	94.674
Spese per certificazione di qualità	12.110	17.450
Spese di assicurazione stabili	131.155	167.559
Rimborso quote autogestioni art.31, L.R.96/96	117.009	83.235
Spese condominiali su alloggi sfitti	40.699	39.104
Spese varie	39.344	60.774
Spese varie agenzia casa	9.648	11.201
Costi eccezionali per servizi	13.580	5.511
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.120.867</b>	<b>1.352.326</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<i>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</i>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.121.819	2.253.415
Costi eccezionali per manutenzioni esercizi precedenti	8.574	19.070
Quote amministrazione condomini	281.528	259.636
Quote manutenzione condomini	428.310	447.155
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.840.231</b>	<b>2.979.276</b>
<i>- Altri servizi per gestione immobiliare</i>		
Pubblicazione bandi	8.688	14.200
Spese varie	3.403	5.525
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>12.091</b>	<b>19.725</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.852.322</b>	<b>2.999.001</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.973.189</b>	<b>4.351.328</b>

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 22.153 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

L'ammontare delle spese per manutenzioni ordinarie e per interventi di urgenza (euro 2.121.819) è esposto al netto dell'importo di 207.265 euro per destinazione del fondo ex art. 31, L.R. 2/2019, commentato nella relativa voce del passivo; al lordo di tale utilizzo, il costo per gli interventi in oggetto ammonta a euro 2.329.084.

#### Costi per godimento di beni di terzi

<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Noleggio attrezzature	77	267
Canoni di locazione sede	123.332	120.914
Canoni di locazione parcheggio	6.697	6.393
Canoni di locazione Agenzia Casa	209.986	180.609
<b>Totale</b>	<b>340.092</b>	<b>308.182</b>

Il costo per noleggio attrezzature è relativo ai canoni di competenza per l'uso di impianti e attrezzature telefoniche.

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 123.332, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, sede della società. Il costo di euro 6.697 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 209.986 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 sottoscritta in data 4.08.2011; l'importo a conto economico è comprensivo dell'accantonamento di euro 25.598 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 5.726.

#### Costi per il Personale

<b>Costi del personale</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.344.797	1.357.546
Oneri sociali	336.858	367.094
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	106.142	113.284
Altri costi di personale	13.066	29.073
<b>Totale</b>	<b>1.800.863</b>	<b>1.866.996</b>

Si segnala che alla riduzione dei costi di euro 66.133 rispetto all'esercizio precedente ha contribuito la cessazione, nella prima metà del 2019, del rapporto di lavoro a tempo determinato con il direttore generale; le procedure per l'attribuzione dell'incarico al nuovo direttore si sono concluse nella seconda metà del mese di dicembre 2019.

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 92.890 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2020.

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.Lgs. 81/08, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Si rappresenta che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20 del D.L. 112/2008 per le 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 2,50% (anziché del 9,54%, a suo tempo richiesto dall'Inps a seguito dell'inquadramento di Apes, 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 Sent. 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 bilancio, la controversia è ancora pendente.

Sono 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.

Si segnala che il costo del personale dell'esercizio 2019 è stato influenzato per euro 43.784 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. La Corte dei Conti, Sez. Autonomie, con deliberazione n. 6 /SEZAUTO/2018/QMIG del 10.04.2018 ha in proposito 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 debbono essere imputati fra quelli del personale nel Conto Economico dell'esercizio di competenza. Pertanto, il costo del lavoro per l'esercizio 2019, ove determinato secondo le regole previste per le pubbliche amministrazioni, sarebbe stato di euro 1.757.079 (inferiore quindi al limite di euro 1.816.196 indicato dai soci, ai sensi dell'art. 19, co. 5, D.Lgs. 175/2016, nell'assemblea del 6 marzo 2017).

Il costo del personale di competenza dell'esercizio risulta, in ogni caso, in linea con l'importo di 1.804.000 previsto dall'assestamento di budget 2019, approvato dall'assemblea dei soci del 17.12.2019.

Al 31.12.2019 i dipendenti in servizio erano pari a 34 unità, di cui 2 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.	3	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello A2:	n.	4	
Livello A3:	n.	1	
Livello B1:	n.	1	
Livello B2:	n.	15	(di cui un'unità <i>part-time</i> ) e di cui 2 unità a tempo determinato
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>34</b>	

Durante l'esercizio sono stati collocati a riposo due dipendenti di livello A1, un dipendente di livello A2 e un dipendente di livello B2. Un dipendente di livello B2 è cessato dal servizio per trasferimento ad altro Ente. Si è inoltre concluso il rapporto di lavoro a tempo determinato con il precedente direttore.

Sono state effettuate quattro assunzioni di personale a tempo indeterminato di livello B2 e due assunzioni a tempo determinato, per un anno, di livello B2.

Si segnala che in data 16.12.2019 è stato conferito a un dirigente del comune di Pisa, per un periodo di 3 anni, l'incarico di direttore generale della società; l'incarico è stato attribuito nella modalità di assegnazione temporanea e parziale, disciplinata dall'art. 23-bis, co. 7, D.Lgs. 30.03.2001, n. 165.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 34 unità.

In data 29 febbraio 2020 è stato collocato a riposo un dipendente di livello A3.

#### [Ammortamenti e svalutazioni](#)

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2019 è pari a euro 97.664 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 12.585. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti dell'attivo circolante sono stati svalutati per un ammontare complessivo netto di euro 1.161.401, di cui euro 553.090 fiscalmente deducibili in forza della normativa applicabile alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo".

È stata inoltre rilevata un'ulteriore svalutazione di euro 589.535, ampiamente commentata nella sezione relativa all'attivo circolante, riferita a crediti derivanti dall'applicazione del canone sanzionatorio per il periodo dal 2012 al 2017.

Sono state infine operati accantonamenti per euro 18.375 a fondi svalutazione tassati riferiti a crediti vari nei confronti di soggetti diversi dall'utenza.

#### [Accantonamenti per rischi](#)

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 201.887, di cui 190.549 a presidio di contenziosi sorti con un'impresa appaltatrice e di cui 11.338 per contenziosi minori; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

#### [Altri accantonamenti](#)

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 237.265 - pari al 3% dell'emesso per canoni del precedente esercizio - destinato al nuovo 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.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
<b>Oneri diversi di gestione:</b>		
Spese condominiali a carico Utenza	1.411.678	1.241.429
Cancelleria, stampati e abbonamenti	9.237	8.419
Gestione automezzi	5.606	6.212
Imposte indirette e tasse	194.465	189.335
Contributi associativi (Federcasa)	30.339	29.639
Contributo Casa insieme	16.500	12.000
Iva non detraibile da pro-rata	443.891	510.409
Alimentazione Fondo sociale art.23, co.1,lett. a, L.R. 96/96 (1% canoni)	0	79.088
Residuo gettito canoni (art.29, co.1,lett.c, L.R.2/2019)	157.778	0
Perdite su crediti	0	73.125
Altri oneri e spese	36.234	42.538
Altri oneri eccezionali di gestione	15.601	53.576
Altri oneri eccezionali di gestione (cancellazione credito "Ecobonus")	169.059	0
<b>Totale</b>	<b>2.490.386</b>	<b>2.245.770</b>

Fra gli altri oneri e spese sono compresi oneri eccezionali per euro 184.660 che, fino all'esercizio chiuso al 31.12.2015, sarebbero stati classificati come straordinari. Per l'importo di euro 169.059 si rimanda al commento della voce relativa ai Crediti tributari.

Le perdite derivanti da stralci e insussistenze di crediti, ammontanti a complessivi euro 844.275 (di cui 643.345 per cancellazione di canoni sanzionatori 2018) sono state interamente coperte utilizzando i relativi fondi svalutazione esistenti all'inizio dell'esercizio.

## Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è negativo per euro 68.100 con un peggioramento di euro 14.168 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori proventi per euro 10.451 e da maggiori oneri per euro 3.717.

### Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	<b>Interessi e altri oneri finanziari</b>
<b>Debiti verso banche</b>	90.456
<b>Altri</b>	18.050
<b>Totale</b>	108.506

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

<b>Proventi e oneri finanziari</b>	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	16.222
Interessi attivi su conti bancari	17.231
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	6.953
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-42.968
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-1.828
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-47.488
Interessi passivi su debiti per rientri	-16.222
<b>Totale</b>	<b>-68.100</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 16.222) esprimono l'ammontare dei proventi finanziari maturati nell'esercizio sui crediti scaduti (iscritti, nei precedenti esercizi, fra le immobilizzazioni finanziarie per le rate non scadute) 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 quanto 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 42.968 si riferiscono per euro 30.968 allo scoperto di c/c utilizzato per il completamento dell'intervento edilizio di 36 alloggi realizzati per conto del Comune di Pisa, e per euro 12.000 all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

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

### Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

Si segnala, per la sua entità, l'incameramento di una garanzia di circa 457.000 euro, rilevato nella voce A5 relativa agli altri ricavi e proventi.

### Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

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. Al riguardo si segnala, per la sua entità, la cancellazione del credito tributario per "Ecobonus" di euro 169.059, già commentata nelle precedenti sezioni della nota integrativa.

## 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 14.351. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 83.968 e per IRES corrente di euro 9.285; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 46.134; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 125.036.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
IRES		9.285	-125.036	18.871	-96.880	
IRAP		83.968	0	27.263	111.231	
<b>Totale</b>	<b>18.168</b>	<b>93.253</b>	<b>-125.036</b>	<b>46.134</b>	<b>14.351</b>	<b>78,99%</b>

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
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	3.899.805
Totale differenze temporanee imponibili	301.042
Differenze temporanee nette	(3.598.763)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(306.815)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(125.036)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(431.851)

### 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				
<b>A. Risultato prima delle imposte</b>	<b>18.168</b>		<b>236.099</b>	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</i>		<b>2.180</b>		<b>28.332</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	438.762	52.651	1.695.039	203.405
Per altre variazioni	-231.469	-27.776	-400.901	-48.108
<b>B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>207.293</b>	<b>24.875</b>	<b>1.294.138</b>	<b>155.297</b>
<b>C. IRES sul reddito dell'esercizio</b>	<b>225.461</b>	<b>27.055</b>	<b>1.530.237</b>	<b>183.628</b>
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		<i>149,5%</i>		<i>77,8%</i>
<i>Detrazione per riqualificazione energetica</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>-18.784</i>
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>IRES di competenza</b>	<b>225.461</b>	<b>27.055</b>	<b>1.530.237</b>	<b>164.844</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>				
Svalutazione crediti ineducibile	2.106.512	252.781	437.129	52.455
Accantonamento per oneri	148.487	17.818	173.226	20.787
Accantonamento per rischi	201.887	24.226	130.613	15.674
Altri accantonamenti e stanziamenti	0	0	0	0
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>2.456.886</b>	<b>294.826</b>	<b>740.968</b>	<b>88.916</b>
<b>Tassazione rinviata a successivi esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale pagata	-75.745	-9.089	-11.542	-1.385
Interessi attivi di mora non incassati	-87.811	-10.537	-32.482	-3.898
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-163.557</b>	<b>-19.627</b>	<b>-44.024</b>	<b>-5.283</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-1.190.608	-142.873	-341.987	-41.038

v.2.11.1

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

Utilizzo fondi per rischi e oneri	-129.052	-15.486	-958.226	-114.987
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri riversamenti	0	0	-20.501	-2.460
Altri utilizzi	0	0	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-1.319.660</b>	<b>-158.359</b>	<b>-1.320.714</b>	<b>-158.486</b>
<b>Oneri dedotti in precedenti esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale dedotta in precedenti esercizi	34.085	4.090	71.772	8.613
Interessi attivi di mora non incassati	34.212	4.105	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>68.297</b>	<b>8.196</b>	<b>71.772</b>	<b>8.613</b>
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	<i>-1.190.050</i>	<i>-142.806</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>D. Imposte anticipate e differite</b>	<b>-148.084</b>	<b>-17.770</b>	<b>-551.997</b>	<b>-66.240</b>
<b><i>E. Imponibile fiscale e imposte correnti</i></b>	<b><i>77.377</i></b>	<b><i>9.285</i></b>	<b><i>978.240</i></b>	<b><i>117.273</i></b>
<b>IRAP</b>	<b><i>Esercizio Corrente</i></b>		<b><i>Esercizio Precedente</i></b>	
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>	<b>IMPONIBILE</b>	<b>IMPOSTA</b>	<b>IMPONIBILE</b>	<b>IMPOSTA</b>
Differenza fra Valore e Costi della produzione	86.268		290.031	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	3.401.416		4.264.571	
<b>Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>3.487.684</b>		<b>4.554.602</b>	
<b><i>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</i></b>		<b>168.106</b>		<b>219.532</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	280.989	13.544	172.979	8.338
Per variazioni in diminuzione	-343.097	-16.537	-1.576.834	-76.003
- Deduzioni "cuneo fiscale"	-1.683.499	-81.145	-1.754.393	-84.562
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-1.745.608</b>	<b>-84.138</b>	<b>-3.158.248</b>	<b>-152.228</b>
<b><i>Imponibile fiscale e imposte correnti</i></b>	<b><i>1.742.077</i></b>	<b><i>83.968</i></b>	<b><i>1.396.354</i></b>	<b><i>67.304</i></b>

## **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	3
Impiegati	30
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>34</b>

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, sindaci e revisore legale dei conti vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.772	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	8.250
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>8.250</b>

### 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
<b>Totale</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>	<b>870.000</b>

### 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.

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

La pandemia da Covid-19 dei primi mesi del 2020, ha imposto il blocco o la significativa restrizione delle attività economiche e sociali con significative ricadute, anche finanziarie e occupazionali, sul sistema imprenditoriale nazionale e internazionale.

In questo tanto severo quanto incerto scenario, la società segue con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle autorità, nazionali e locali, al fine scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività.

In conformità alle disposizioni emergenziali emanate, Apes ha limitato l'accesso ai locali aziendali, consentendolo esclusivamente per le esigenze di consegna o ritiro della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività lavorativa in *smartworking*, per le attività di gestione dei pagamenti, nonché per le attività di pulizia e sanificazione (come da comunicazione al Prefetto in data 14.04.2020, ex art. 2, co. 12, D.P. C.M. 10.04.2020).

La società ha predisposto celermente, emanando specifiche disposizioni interne, le procedure necessarie all'applicazione dei D.P.C.M. e degli altri provvedimenti emergenziali, al fine di prevenire e contenere il contagio e di salvaguardare la salute dei propri lavoratori, degli utenti e di tutte le persone con le quali si può venire in contatto, assicurando al contempo, per quanto possibile, la continuità del servizio.

Le attività costruttive e di manutenzione straordinaria sono state sospese, in conformità ai D.P.C.M. che si sono succeduti, fino al 3 maggio 2020; è stato comunque assicurato il servizio di manutenzione di pronto intervento degli alloggi in gestione.

La prosecuzione dell'attività durante la pandemia ha avuto - e si prevede che abbia - un impatto contenuto sui costi di gestione del 2020, anche considerando la possibilità di usufruire dei contributi pubblici stanziati per far fronte ai costi di sanificazione e di adeguamento dei locali secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di sicurezza sanitaria.

Nei primi mesi del 2020 sono stati sostenuti costi per acquisto di materiale per la protezione individuale che, alla data della redazione del bilancio, ammontano a circa 7.500 euro; tale importo è prevedibile che aumenti nel perdurare della emergenza, ferma la possibilità di recuperare parzialmente il costo tramite il credito di imposta a tal fine introdotto dalla legislazione emergenziale.

I principali effetti sull'operatività aziendale sono stati quindi di natura organizzativa, con intenso ricorso alle modalità di lavoro "agile", tutt'ora adottate ove possibile farlo senza creare eccessivi disagi all'utenza e senza pregiudizio per il funzionamento degli uffici tecnici e amministrativi della società (*smartworking* per tutto il

personale dal 22 marzo al 15 maggio 2020 e, dal 18 maggio 2020, turnazioni con una percentuale del 35% dell'orario di lavoro in modalità "agile").

È stata incentivata la fruizione delle ferie spettanti ai dipendenti; non è stato necessario ricorrere alle speciali forme di Cassa Integrazione consentite dalla legislazione emergenziale.

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; su tale fronte, neanche il blocco dei cantieri ha avuto un particolare impatto, atteso che i "compensi tecnici" non sono determinanti, in genere, ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico della società.

I principali rischi che si profilano sull'orizzonte dei prossimi dodici mesi attengono al possibile incremento della morosità connesso al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell'utenza.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, il veloce evolversi degli eventi, non consente di prevedere o di quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento.

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.

E ipotizzabile, tuttavia, che con il perdurare della crisi sanitaria molte attività economiche subiranno ulteriori deterioramenti prima di un ritorno alla normalità, con conseguenti inevitabili impatti negativi per le famiglie, in particolare per le fasce più disagiate della popolazione.

Operandosi in un mercato regolato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all'andamento nominale dei ricavi essendo tuttavia possibile, se non addirittura probabile, che si manifestino tempi più lunghi del normale per l'incasso dei crediti.

Più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l'impatto della crisi sulla effettiva esigibilità della maggiore morosità e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da inesigibilità attesa con la riduzione delle spese manutentive ordinarie a carico della società.

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 questo periodo, compatibilmente con il quadro eccezionale sopra delineato, si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio.

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

## 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

EROGANTE	Cod. Fisc. Erogante	Committente / Beneficiario	Cod. Fisc. Committente	OGGETTO	DATA INCASSO	Importo
REGIONE TOSCANA	01386030488	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	25/01/19	187.200,00

v.2.11.1

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

REGIONE TOSCANA	01386030489	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 IN e altro	25/01/19	100,00
REGIONE TOSCANA	01386030490	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 IN e altro	25/01/19	19.527,90
REGIONE TOSCANA	01386030491	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI 1a TRANCHE (30% INIZIO LAVORI) PER IL RECUPERO PALAZZO RENZETTI LR.25 /2011- DELIB.GRT 16/2015 e altro	28/01/19	154.261,82
REGIONE TOSCANA	01386030492	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	06/02/19	119.600,00
REGIONE TOSCANA	01386030493	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/02/19	9.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030494	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO INS.ERMETE 39 ALLOGGI CODICE INVENTARIO 63481 e altro	18/02/19	310.096,03
REGIONE TOSCANA	01386030495	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	07/03/19	102.200,00
REGIONE TOSCANA	01386030496	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	22/03/19	239.300,00
REGIONE TOSCANA	01386030497	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	27/03/19	6.369,72
REGIONE TOSCANA	01386030498	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	27/03/19	3.846,51
REGIONE TOSCANA	01386030499	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	27/03/19	2.942,21
REGIONE TOSCANA	01386030500	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	27/03/19	6.092,72
REGIONE TOSCANA	01386030501	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	27/03/19	5.350,95
REGIONE TOSCANA	01386030502	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	27/03/19	2.521,92
REGIONE TOSCANA	01386030503	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	03/04/19	94.800,00
REGIONE TOSCANA	01386030504	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	03/04/19	101.600,00
REGIONE TOSCANA	01386030507	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	30/04/19	20.857,89
REGIONE TOSCANA	01386030508	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	30/04/19	10.275,23
REGIONE TOSCANA	01386030509	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	30/04/19	12.151,33
REGIONE TOSCANA	01386030510	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 IN e altro	30/04/19	12.705,49

v.2.11.1

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

REGIONE TOSCANA	01386030511	COMUNE DI CHIANNI	00350770509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	30/04/19	23.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030512	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 IN e altro	30/04/19	17.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030513	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 IN e altro	30/04/19	22.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030514	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	07/05/19	129.300,00
REGIONE TOSCANA	01386030515	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	07/05/19	1.336,23
REGIONE TOSCANA	01386030516	COMUNE DI CASTELLINA MARITTIMA	00140390501	2a TRANCHE (60% AL RAGGIUNGIMENTO DEL 75% LAVORI) FINANZIAMENTO PER IL RECUPERO PALAZZO RENZETTI LR.25 /2011-DELIB.GRT 16/2015 e altro	14/05/19	307.218,97
REGIONE TOSCANA	01386030517	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	29/05/19	22.678,20
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	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	31/05/19	4.451,03
REGIONE TOSCANA	01386030519	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	06/06/19	105.500,00
REGIONE TOSCANA	01386030520	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/06/19	87.900,00
REGIONE TOSCANA	01386030521	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	25/06/19	10.487,21
REGIONE TOSCANA	01386030522	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	25/06/19	7.029,82
REGIONE TOSCANA	01386030523	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	25/06/19	4.358,01
REGIONE TOSCANA	01386030524	COMUNE DI PISA	00341620508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO	25/06/19	10.792,25
REGIONE TOSCANA	01386030525	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	25/06/19	6.719,42
REGIONE TOSCANA	01386030526	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	25/06/19	7.108,91
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	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	25/06/19	4.700,00
REGIONE TOSCANA	01386030528	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	26/06/19	39.421,60
REGIONE TOSCANA	01386030529	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	26/06/19	8.977,16
REGIONE TOSCANA	01386030530	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	26/06/19	8.638,66

v.2.11.1

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

REGIONE TOSCANA	01386030531	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	26/06/19	7.212,68
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	26/06/19	5.161,81
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	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	27/06/19	5.704,88
COMUNE DI PISA	00341620508	COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5	19/12/19	64.837,27
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/07/19	27.487,78
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	11/07/19	52.879,66
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	12/07/19	26.023,43
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	15/07/19	137.736,33
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA MARCO POLO 2-4-6-8-10 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA MANUFATTI RESEDE- - FONDI COMUNE - DGC 102/2018 e altro	22/07/19	29.965,84
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA MARCO POLO 2/10 - FONDI COMUNE - DGC 172 /2017 e altro	22/07/19	35.032,79
COMUNE DI BIENTINA	00188060503	COMUNE DI BIENTINA	00188060503	STORNO FATT. 31 DEL 31/05/2019	31/05/19	-4.451,03
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	01/08/19	2.390,11
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	17/09/19	26.680,83
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	17/09/19	36.545,44
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	18/09/19	10.079,75
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	18/09/19	14.392,68
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	25/09/19	8.411,75
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PONTEDERA	00353170509	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	16/10/19	17.887,74
REGIONE TOSCANA	01386030532	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 IN e altro	16/10/19	16.760,35

v.2.11.1

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

REGIONE TOSCANA	01386030532	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	16/10/19	12.644,20
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/10/19	14.044,08
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/11/19	9.658,69
REGIONE TOSCANA	01386030532	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 IN e altro	13/11/19	4.205,21
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	19/11/19	15.686,54
REGIONE TOSCANA	01386030532	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 IN e altro	21/11/19	7.779,52
REGIONE TOSCANA	01386030532	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 IN e altro	28/11/19	1.476,00
REGIONE TOSCANA	01386030532	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 IN e altro	28/11/19	14.344,01
REGIONE TOSCANA	01386030532	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	02/12/19	1.848,00
SOC.DELLA SALUTE PISANA	02038070500	SOC.DELLA SALUTE PISANA	02038070500	RIQUALIFICAZ.ALL.COMUNITA' ROM DDRT14714/2019	23/12/19	88.304,16
REGIONE TOSCANA	01386030532	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 IN e altro	31/12/19	18.694,16
REGIONE TOSCANA	01386030532	VARI		L. 80/2014 Recupero alloggi	26/02/19	335.658,77
REGIONE TOSCANA	01386030532	VARI		Contributo sfratti morosità incolpevole	12/02/19	14.451,00
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI S. GIULIANO TERME	00479290504	Saldo lavori cond. SGT via statale Abetone L. 560/93	02/12/19	31.448,42
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PISA	00341620508	Saldo lavori cond. Pisa via Norvegia 18L.R.96 /96	07/05/19	105,62
REGIONE TOSCANA	01386030532	COMUNE DI PISA	00341620508	Lavori SAL 1 cond. Pisa via Norvegia 18L.R. 96/96	07/03/19	21.014,86
<b>TOTALE INCASSI</b>						<b>3.361.520,52</b>

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 3.817), l'amministratore unico propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 191, alla riserva legale;
- il residuo di euro 3.626 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019, 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.

v.2.11.1

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, 25 maggio 2020

L'amministratore unico  
Dott. Luca Paoletti

## **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 E. Fermi n. 4 - 56126 PISA  
p.IVA 01699440507

### Verbale dell'Assemblea dei Soci del giorno 26 giugno 2020

L'anno 2020 il giorno 26 del mese di giugno alle ore 09:30 in Pisa, presso la sala delle Baleari del Comune di Pisa in Via degli Uffizi n.1, è riunita in seconda convocazione (essendo andata deserta la prima già convocata il giorno 25 giugno 2020 alle ore 18:00 presso la sede di Apes via E. Fermi n.4), l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.c.p.a., come da comunicazione inviata a mezzo p.e.c. in data 09/06/2020 (prot. n. 3227) per discutere e deliberare sul seguente o.d.g.:

- 1) Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 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 2020/2022). Esame della proposta motivata del Collegio Sindacale – Conferimento dell'incarico e determinazione del corrispettivo spettante;
- 4) Autorizzazione alla sottoscrizione di un mutuo in sostituzione di esposizione di conto corrente;
- 5) Informativa sul nuovo assetto organizzativo societario;
- 6) Autorizzazione alla trasformazione da tempo determinato a tempo indeterminato di n.1 unità di personale;
- 7) Modifiche al Regolamento per il reclutamento del personale;
- 8) Affidamento del servizio di riscossione volontaria e coattiva a S.E.Pi. Spa: contratto di affidamento e relativa relazione illustrativa;
- 9) Trasferimento Sede Legale nel Comune di Pisa e apertura di tre front-office presso i Comuni Soci.
- 10) Deliberazioni inerenti e conseguenti.

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:

<b>num.</b>	<b>Comune Socio</b>	<b>Quota %</b>
1	Bientina	1,80%
2	Buti	1,10%
3	Calci	1,10%
4	Calcinaia	1,30%
5	Capannoli	0,80%
6	Casciana Terme Lari	1,40%
7	Cascina	6,00%
8	Castelfranco Di Sotto	2,70%
9	Crespina-Lorenzana	0,70%
10	Fauglia	0,50%
11	Montopoli Val D'Arno	2,10%
12	Orciano Pisano	0,30%
13	Palaia	1,00%
14	Pisa	38,70%
15	Pomarance	1,50%
16	Ponsacco	1,60%
17	Pontedera	10,40%
18	Santa Croce Sull'Arno	3,90%
19	San Giuliano Terme	4,60%
20	Santa Luce	0,60%
21	Santa Maria a Monte	1,80%
22	Terricciola	0,70%
23	Vecchiano	1,60%
24	Vicopisano	0,80%
25	Volterra	3,00%
	<b>TOTALE</b>	<b>90,00%</b>

Risultano quindi presenti numero 25 Comuni soci, di cui 10 per delega (Comune di Santa Luce, Comune di Castelfranco, Comune di Palaia, Comune di Volterra, Comune di Terricciola, Comune di Pomarance, Comune di Ponsacco, Comune di Capannoli, Comune di Calcinaia, Comune di Buti), che rappresentano il 90,00% del capitale sociale.

E' presente l'Amministratore Unico di Apes Dott. Luca Paoletti e il Direttore di Apes Dott. Claudio Grossi.

Per il Collegio Sindacale sono presenti il Dott. Andrea Pardini, la Dott.ssa Alice Sanpaolesi de Falena, la Dott.ssa Rosella Terreni.

Per la Società di Revisione UHY BOMPANI S.r.l., presenza la Dott.ssa Miriam Burchi.

È inoltre presente la Rag. Teresa Serrentino - responsabile dell'ufficio risorse di Apes.

A norma di statuto assume la presidenza il Sindaco del Comune di Pisa Michele Conti, il quale designa la Rag. Teresa Serrentino - responsabile dell'ufficio risorse 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.

***1) Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019 e della relazione sulla gestione.***

Richiede la parola l'Assessore del Comune di Pontedera che, anche in qualità di delegata di altri comuni, chiede il rinvio dell'assemblea poiché dichiara di non essere sufficientemente informata su alcuni oggetti posti in deliberazione. In particolare, i punti n.8 e n.9, necessiterebbero di una maggiore condivisione e discussione in una sede interlocutoria piuttosto che esclusivamente in sede deliberativa.

Il Dott. Luca Paoletti fa presente che la documentazione è stata messa a disposizione per la consultazione a partire dal 9 giugno 2020 presso la sede di Apes, comunque è disponibile a organizzare, per le prossime assemblee, l'utilizzo di una piattaforma Cloud, così come proposto dalla rappresentante del Comune di Pontedera.

Interviene il Presidente dell'assemblea, Dott. Michele Conti, accettando la richiesta dell'Assessore di Pontedera, di un confronto politico in merito ad alcuni punti messi in discussione, e propone di discutere nella sede attuale il bilancio, la relazione sul governo societario e l'autorizzazione alla sottoscrizione del mutuo. I punti non deliberati in data odierna saranno rinviati per approfondirne ed analizzarne gli aspetti tecnici in sede di assemblea Lode del 17 Luglio 2020 e discussi e deliberati successivamente in sede di assemblea dei soci in data 29 Luglio 2020.

Quindi l'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto, approva la proposta.

Passa quindi la parola alla Rag. Teresa Serrentino per l'illustrazione delle principali voci del bilancio al 31.12.2019.

Successivamente prende la parola il Dott. Paoletti, approfondendo alcuni dati. Confrontando i ricavi 2018 e 2019, evidenzia la riduzione dei ricavi da canoni di locazione nell'esercizio 2019 rispetto all'esercizio 2018 di euro 780.569. Il dato indicato nel consuntivo 2018 era influenzato dall'emissione dei cosiddetti "canoni sanzionatori" previsti dall'art.28 della L.R.2-2019. A seguito dei chiarimenti forniti dalla Regione Toscana, nell'esercizio 2019 sono stati rideterminati i canoni di locazione sulla base dei reali redditi posseduti dagli assegnatari acquisendo in via massiva la documentazione reddituale, senza quindi l'applicazione del canone sanzionatorio.

Segnala inoltre la riduzione di circa euro 500.000 dei ricavi non caratteristici: nell'esercizio 2018, a seguito della sentenza favorevole all'azienda in un contenzioso con l'Inps, era stato liberato il "Fondo rischi Inps" (rilevato negli esercizi precedenti a copertura rischi, in attesa della definizione del contenzioso di merito) con conseguente imputazione dell'utilizzo nella voce "Altri ricavi e proventi".

Nel 2019 c'è stato un incremento degli accantonamenti per rischi, a copertura dei tanti ed importanti contenziosi legali ancora aperti.

Il Dott. Paoletti evidenzia la criticità dell'annoso problema della morosità esponendo il fatto che, salva la necessaria tutela dei casi sociali, tale fenomeno potrebbe comportare effetti distorsivi sui conti patrimoniali della società.

Ricorda infine che dal 2021, con l'introduzione del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza di cui al D.Lgs. 12.1.19 n. 14, Apes, come tutte le imprese, sarà sottoposta all'applicazione di indicatori e indici di bilancio, per prevenire situazioni di squilibrio economico, patrimoniale e finanziario.

Interviene il Sindaco di Cascina, chiedendo informazioni sulla criticità sorta nel 2019 relativamente all'applicazione dell'agevolazione fiscale per "Ecobonus". Risponde l'Amministratore Unico che il credito per "Ecobonus" risultante nel precedente bilancio per euro 169.059, si riferiva alla detrazione di imposta, fruibile in 10 esercizi, per spese sostenute nell'esercizio 2018 a fronte di interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione (art. 1, co. 347, L. 296/2006; art.14, co. 1, D.L. 63/2013; art. 1, co. 3, lett. a, n. 10, L. 205/2017). A seguito di ulteriori approfondimenti, è emersa l'assenza degli interventi di contestuale messa a punto dei sistemi di distribuzione (in pratica, l'installazione di valvole termostatiche sui singoli elementi radianti), richiesti dalla legge quale ulteriore condizione per fruire dell'agevolazione in discorso. Si è reso pertanto necessario rettificare la dichiarazione IRES relativa al 2018, e la cancellazione del residuo "bonus" di 169.059, imputando la relativa perdita nella voce B14 del Conto economico.

A questo punto il Presidente dell'assemblea, preso atto che non vi sono ulteriori interventi o richieste di chiarimenti, invita gli azionisti a deliberare in merito al bilancio 2019 e alla destinazione del risultato di esercizio, tenendo conto di quanto evidenziato nelle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione.

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

D E L I B E R A

- a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 e la relazione sulla gestione, così come redatti dall'Amministratore Unico;
- b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio pari a euro 3.817:
  - al fondo di riserva legale per euro 191;
  - al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto per euro 3.626.

\*

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

Il Presidente dell'assemblea dà la parola al Dott. Paoletti il quale, sul punto, rinvia a quanto precedentemente riferito in sede di illustrazione del bilancio.

Il Presidente dell'assemblea, preso atto che non vi sono interventi o richieste di chiarimenti, invita gli azionisti a deliberare in proposito. Quindi 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 ai sensi dell'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 2020/2022). Esame della proposta motivata del Collegio Sindacale – Conferimento dell'incarico e determinazione del corrispettivo spettante.***

Passando al 3) punto all'ordine del giorno, l'assemblea, preso atto della proposta motivata del Collegio Sindacale, all'unanimità, decide di rinviare la discussione del presente punto all'ordine del giorno, in quanto gli intervenuti esprimono la volontà di scegliere tra tutti i candidati che hanno fatto pervenire una manifestazione di interesse nei modi e nei termini previsti dal bando; pertanto il Presidente dell'assemblea chiede al Collegio Sindacale di indicare, per la prossima adunanza, la lista dei candidati revisori.

\*

**4) Autorizzazione alla sottoscrizione di un mutuo in sostituzione di esposizione di conto corrente.**

Il Dott. Paoletti riferisce che nel 2007 era stato avviato un intervento di edilizia convenzionata nel Comune di Pisa, finanziato solo parzialmente dalla Regione. Era stata pertanto richiesta un'apertura di credito in conto corrente (Rapporto n. 02/43401760) alla Cassa di Risparmio di San Miniato, che ad oggi ammonta a euro 740.000. La Direzione del Credit Agricole, subentrata alla Cassa di Risparmio di San Miniato, ha avviato la revisione della pratica di fido, richiedendo la "ristrutturazione" del debito, poiché l'apertura di credito era da considerarsi temporanea. La Banca ha formulato una proposta di riduzione dell'attuale scoperto di c/c da euro 740.000 a euro 500.000 e la trasformazione del debito residuo in un mutuo chirografario a 3 anni. Il Dott. Paoletti fa inoltre presente che la Legge 5 giugno 2020, n.40, di conversione del D.L. 23/2020 (d.l. "Liquidità"), ha aperto l'accesso al Fondo di Garanzia PMI anche alle società partecipate da più enti pubblici.

Apes, una volta verificate le condizioni del Mutuo chirografario e del Mutuo previsto dal decreto Liquidità, attiverà il percorso più conveniente.

Viene quindi richiesta all'assemblea l'autorizzazione per l'Amministratore Unico alla sottoscrizione di un Mutuo chirografario o alle forme di finanziamento previste dal D.L. 23/2020 qualora fossero più convenienti in termini di tassi, importo della rata mensile, durata, etc.

Il Presidente dell'assemblea, preso atto che non vi sono interventi o richieste di chiarimenti, invita gli azionisti a deliberare in proposito. Quindi l'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto,

**D E L I B E R A**

Di autorizzare la sottoscrizione di un mutuo chirografario anche nelle forme di finanziamento previste dal D.L. 23/2020 (D.L. "Liquidità) qualora fossero più convenienti in termini di tassi, importo della rata mensile, durata, etc. in sostituzione dell'esposizione di conto corrente Rapporto n. 02/43401760.

\*

Esaurita la trattazione degli argomenti e nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 11:40.

Del che è verbale.

Il Segretario  
Rag. Teresa Serrentino  
Firmato

Il Presidente  
Dott. Michele Conti  
Firmato

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

---

## **Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.**

**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

### **Relazione sulla gestione**

**Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.**  
**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

**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 (articolo 2428 n. 1)
11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)
12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)
13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)
14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
15. Altre informazioni
16. Informazioni relative all'attività delle società a controllo pubblico.
17. Destinazione dell'utile di esercizio

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

## 1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili 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 attinenti all'ambiente e al personale.

## 2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile di euro 3.817, al netto delle imposte di competenza pari a euro 14.351.

Il risultato ante imposte, pari a euro 18.168, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 110.249 ai fondi di ammortamento, per euro 1.161.401 ai fondi svalutazione crediti e per euro 439.152 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	2019	2018	2017	Variazione 2019 - 2018	Variazione 2019-2017
Ricavi da canoni	7.481.439	8.284.415	7.873.946	-802.976	-392.507
Ricavi da prestazioni	623.515	581.104	622.387	42.411	1.128
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>8.104.954</b>	<b>8.865.519</b>	<b>8.496.333</b>	<b>-760.565</b>	<b>-391.379</b>
Costi esterni operativi	4.313.281	4.659.510	4.214.852	-346.229	98.429
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>3.791.673</b>	<b>4.206.009</b>	<b>4.281.481</b>	<b>-414.336</b>	<b>-489.808</b>
Costi del personale	1.800.863	1.866.997	1.766.507	-66.134	34.356
<b>Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)</b>	<b>1.990.810</b>	<b>2.339.012</b>	<b>2.514.974</b>	<b>-348.202</b>	<b>-524.164</b>
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.120.867	1.323.714	1.002.682	-202.847	118.185
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>869.943</b>	<b>1.015.298</b>	<b>1.512.292</b>	<b>-145.355</b>	<b>-642.349</b>
Risultato dell'area accessoria	-515.961	151.675	-1.402.474	-210.909	886.513
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	40.406	50.857	49.455	-10.451	-9.049
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>394.389</b>	<b>761.103</b>	<b>159.273</b>	<b>-366.715</b>	<b>235.115</b>
Risultato dell'area straordinaria	-267.715	-420.215	16.040	152.501	-283.754
<b>EBIT integrale</b>	<b>126.674</b>	<b>340.888</b>	<b>175.313</b>	<b>-214.214</b>	<b>-48.639</b>
Oneri finanziari	108.506	104.789	115.564	3.717	-7.058
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>18.168</b>	<b>236.099</b>	<b>59.749</b>	<b>-217.931</b>	<b>-41.581</b>
Imposte sul reddito	-14.351	-232.149	-53.316	217.798	38.965
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>3.817</b>	<b>3.950</b>	<b>6.433</b>	<b>-133</b>	<b>-2.616</b>

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.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

a. Nel corso del 2019 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.335 alloggi e di 188 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2019	2018	2017	Variazione 2019-2018	Variazione 2019-2017
Alloggi L.R. 2-2019	6.272	6.301	6.274	-29	-2
Alloggi L. 431/98	63	63	63	0	0
Altri Immobili	188	192	199	-4	-11
<b>Totali</b>	<b>6.523</b>	<b>6.556</b>	<b>6.536</b>	<b>-33</b>	<b>-13</b>

I ricavi da canoni di locazione sono diminuiti complessivamente di euro 802.976.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.2-2019 ammontano a euro 7.128.264, con una diminuzione di euro 780.569.

La riduzione è dovuta essenzialmente al venire meno dei c.d. "canoni sanzionatori" per effetto dell'acquisizione dei dati reddituali degli utenti ai quali detti canoni erano stati applicati.

Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 2-2019 è passato dai 104,60 dell'esercizio 2018 ai 94,72 dell'esercizio 2019.

Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 139.048 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, pressoché invariati rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 145.424, si sono ridotti di 8.078 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 68.703, con una riduzione di euro 15.223 rispetto all'esercizio precedente, dovuta all'incremento del numero di alloggi sfitti.

b. I ricavi per "compensi tecnici"(compresi nei ricavi da prestazioni) sono aumentati di euro 27.377 passando da euro 186.938 dell'esercizio 2018 a euro 214.315 dell'esercizio 2019.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 242.914, 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 Deliberazione del C.C. n. 24 del 25 giugno 2019 è stata approvata una nuova disciplina in base alla quale Apes non stipulerà nuovi contratti passivi con soggetti privati dovendosi rivolgere, alla scadenza di quelli in corso, al patrimonio comunale disponibile.

Dovrà quindi stipularsi una nuova convenzione fra Apes e il Comune di Pisa che disciplinerà le condizioni di affidamento ad Apes, in comodato gratuito, degli immobili comunali disponibili, le condizioni contrattuali per l'utenza e le modalità di selezione della stessa, in coerenza con il regolamento approvato dalla richiamata deliberazione.

Al 31 dicembre 2019 gli alloggi gestiti da Apes in agenzia casa sono 44, di cui 27 di proprietà privata e 17 di proprietà pubblica (n. 4 concessi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 25 febbraio 2019; n. 7 concessi con Deliberazione di Giunta Comunale n. 48 dell'11 aprile 2019; n. 5 di edilizia convenzionata conferiti all'Agenzia casa; n. 1 in via Aurelia).

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

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

- 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.

L'eccedenza di contributo di gestione complessivamente risultante al 31.12.2019 è pari a euro 25.598, rilevato tra i Fondi per rischi e oneri.

**d.** Gli altri ricavi e proventi sono diminuiti di euro 413.857, passando da 2.710.503 a 2.296.646 euro.

A detta diminuzione hanno concorso:

- minori proventi straordinari per euro 300.396;
- altri minori ricavi e proventi per euro 113.461.

**e.** Si segnala la riduzione di euro 378.139 rispetto all'esercizio precedente, dei costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, dovuta essenzialmente a minori incarichi tecnici conferiti.

**f.** L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento, recepita nella voce B7 del conto economico, ammonta a euro 2.840.231 al netto dell'importo di euro 207.265 per destinazione del fondo ex art.31, L.R. 2/2019. Al lordo di questo ultimo importo, le spese di manutenzione ordinaria sarebbero ammontate a euro 3.047.496 con un incremento di euro 68.220 rispetto all'esercizio 2018.

**g.** Il costo del personale, pari a euro 1.800.863, è diminuito di euro 66.133 rispetto all'esercizio 2018; a tale riduzione ha concorso l'interruzione del rapporto di lavoro a tempo determinato con il precedente direttore, il cui incarico è scaduto il 30 giugno del 2019, mentre il nuovo direttore è entrato in organico soltanto nella seconda metà di dicembre 2019. Il costo del personale per l'esercizio 2019 risulta in linea con l'importo di euro 1.804.000 previsto dall'assestamento di budget 2019, approvato dall'assemblea dei soci del 17 dicembre 2019.

**h.** L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è diminuito di euro 1.091.679, passando da 2.363.329 a 1.271.650 euro, essenzialmente per effetto delle minori svalutazioni dei crediti verso utenti per canoni sanzionatori e per crediti in sofferenza.

In proposito si evidenzia quanto segue.

- Nell'esercizio precedente è stata operata una svalutazione di euro 1.190.000 dei crediti per canoni e quote accessorie richiesti agli utenti che risultavano a "canone sanzionatorio" al 31.12.2018; nell'esercizio 2019 è stata svolta un'ulteriore analisi delle posizioni in discorso, rilevando un'ulteriore svalutazione di euro 589.935 e azzerando il valore atteso di realizzo dei crediti per canoni sanzionatori maturati a tutto il 2017.
- La svalutazione netta dei crediti c.d. "di modesto importo" (per tali intendendosi importi non riscossi al 31.12.2019 per le emissioni dal mese di giugno 2018 al mese di maggio 2019, di importo inferiore a euro 2.500 e scaduti da più di 6 mesi alla chiusura dell'esercizio), è stata rilevata per euro 553.090, diminuendo di euro 113.156 rispetto all'esercizio precedente.
- Le svalutazioni per altri crediti ammontano a euro 18.375 e sono diminuite di euro 69.725 rispetto all'esercizio precedente.
- Nell'esercizio non sono stati emessi decreti ingiuntivi verso utenti e non sono state rilevate svalutazioni per "crediti in sofferenza" che, nell'esercizio precedente, ammontavano a euro 302.842.
- Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono rilevati per euro 110.249, con una riduzione di euro 5.891 rispetto all'esercizio precedente.

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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

i. Gli accantonamenti per rischi sono stati rilevati per euro 201.887; si riferiscono al prudenziale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie con imprese appaltatrici.

l. Gli altri accantonamenti, rilevati per euro 237.265, si riferiscono al fondo art.31, L.R.2/2019, di nuova istituzione, 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.

m. Gli oneri diversi di gestione sono aumentati di euro 244.616 rispetto all'esercizio precedente. Detta variazione è dovuta al saldo algebrico fra:

- maggiori spese condominiali sostenute da Apes che saranno rimborsate dagli utenti per euro 170.249;
- rilevazione nell'esercizio 2019 di euro 157.778 a titolo di "Residuo gettito canoni" dovuto alla Regione Toscana ai sensi dell'art. 29, co.1, lett.c. L.R.2/2019 (nell'esercizio precedente la gestione immobiliare non aveva consentito destinazioni di eccedenza gestione immobili);
- rilevazione nell'esercizio di oneri eccezionali di gestione per euro 169.059 per la cancellazione del credito di imposta per "ecobonus" rilevato nel bilancio al 31.12.2018. Detto importo si riferiva alla detrazione di imposta, fruibile in 10 esercizi, a fronte delle spese sostenute per gli interventi di sostituzione "di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione", di cui all'art. 1, co. 347, L. 296/2006 e al co. 1 dell'art. 14, D.L. 63/2013 (dal 2018 il beneficio è stato esteso anche a favore delle società assimilate agli IACP: art. 14, co. 2-septies, D.L. 63/2016). Ulteriori approfondimenti hanno rivelato l'assenza degli interventi di messa a punto del sistema di distribuzione, richiesti per fruire del bonus (in pratica non sono state installate le "valvole termostatiche" sui singoli radiatori). Si è reso pertanto necessario rettificare la dichiarazione IRES relativo al 2018, rilevando una maggiore imposta dovuta di euro 18.646 e la cancellazione del residuo bonus di euro 169.059 imputata nella voce in commento.
- minore iva indetraibile da pro-rata per euro 66.518 (la percentuale di detraibilità ex art. 19-bis, D.P.R. 633/1972 è passata dal 6% dell'esercizio 2018 al 10% dell'esercizio 2019).
- diminuzione di altre voci di costo per complessivi euro 185.952.

n. Il saldo negativo dei proventi e oneri finanziari (euro 68.100) è incrementato di 14.168 rispetto all'esercizio 2019 (euro 53.932), a causa soprattutto del decremento delle disponibilità liquide e dei relativi interessi attivi riconosciuti sui conti correnti bancari.

o. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 14.351. 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.

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.

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

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Indici di redditività		2019	2018	2017
ROE netto	RN / MP	0,26%	0,27%	0,44%
ROE lordo	RL / MP	1,24%	16,18%	4,11%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	25,13%	33,62%	60,74%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	10,73%	11,45%	17,80%

La riduzione della redditività operativa è collegata essenzialmente alla riduzione dei ricavi illustrata in precedenza.

**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)	2019	2018	2017
Immobilizzazioni immateriali	2.601.569	2.313.100	2.383.691
Immobilizzazioni materiali	1.269.624	1.279.747	1.288.859
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	105.064	108.121	111.054
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>3.976.257</b>	<b>3.700.968</b>	<b>3.783.604</b>
Risconti attivi	277.566	101.362	239.160
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	12.094.684	11.212.451	12.624.741
Liquidità immediate	2.943.875	5.059.138	3.538.310
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>15.316.125</b>	<b>16.372.951</b>	<b>16.402.211</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>19.292.382</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	593.172	589.355	585.405
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.463.172</b>	<b>1.459.355</b>	<b>1.455.405</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>2.752.887</b>	<b>2.881.647</b>	<b>3.712.931</b>
<b>Passività correnti (Pc)</b> (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	<b>15.076.322</b>	<b>15.732.917</b>	<b>15.017.478</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>19.292.381</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>

La diminuzione dell'attivo circolante (euro 1.056.826) riflette il saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite e dei risconti attivi per euro 1.058.437 (imputabile per euro 774.300 all'incremento dei crediti per interventi edilizi, a seguito di minori erogazioni dalla regione e/o dai Comuni) e la diminuzione della liquidità per euro 2.115.263, evidenziata in dettaglio nel rendiconto finanziario al quale si rinvia.

La diminuzione delle passività correnti per euro 656.595 deriva dal saldo algebrico fra l'incremento dei debiti verso fornitori per euro 782.101, minori acconti incassati nell'esercizio per futuri interventi edilizi per euro 201.077, diminuzione dei debiti verso la Regione per euro 127.822 a seguito di pagamenti degli importi destinati al recupero funzionale degli alloggi, diminuzione dei debiti verso i comuni per finanziamenti da attribuire euro 692.651 e, infine, dalla riduzione di altri debiti vari per euro 417.146.

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2019	2018	2017	2016
Capitale investito operativo (Cio)	14.323.957	15.467.621	13.923.246	13.227.424
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	4.968.425	4.606.298	6.262.569	5.832.275
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>19.292.382</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>
Mezzi propri (mp)	1.463.172	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	6.877.334	6.697.045	7.297.077	6.979.721
Passività operative (Po)	10.951.876	11.917.519	11.433.333	10.631.004
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>19.292.382</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2019	2018	2017
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.513.085	-2.241.613	-2.328.199
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,37	0,39	0,38
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	239.802	640.034	350.225
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,06	1,17	1,09

La riduzione del margine secondario di struttura per circa 400.000 euro è collegata all'aumento delle immobilizzazioni per euro 275.000 circa (di cui 125.000 per imposte anticipate) e alla riduzione delle passività a medio/lungo per circa 129.000 euro

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2019	2018	2017
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,19	12,76	12,87
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,70	4,59	5,01

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:

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2019	2018	2017	2016
Capitale investito operativo (Cio)	14.323.957	15.467.621	13.923.246	13.227.424
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0	0
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>14.323.957</b>	<b>15.467.621</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>
Mezzi propri (mp)	1.463.172	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Passività di finanziamento (Pf)	1.908.909	2.090.747	2.290.464	2.454.147
Passività operative (Po)	10.951.876	11.917.519	10.177.377	9.324.303
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>14.323.957</b>	<b>15.467.621</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2019	2018	2017
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,79	9,60	8,57
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,30	1,43	1,57

Ancorché il quoziente di indebitamento complessivo resti lontano dall'unità, la struttura, in termini di capitalizzazione, si rivela meno squilibrata rispetto ai precedenti dati grezzi.

Indicatori di solvibilità		2019	2018	2017
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	239.803	640.034	1.384.733
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,02	1,04	1,09
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-37.763	538.672	1.145.573
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,00	1,03	1,08

Gli indicatori di solvibilità 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 avviando l'implementazione di 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 caso di evoluzione della crisi sistemica innescata o aggravata dalla pandemia Covid al di là dello scenario attualmente prevedibile, 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 e 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

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

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 di disporre del patrimonio immobiliare affidato 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 alla 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.

Al riguardo si segnala che la società intende sottoporre all'attenzione del LODE la questione della corretta interpretazione dell'art. 19, co. 5, D.Lgs. 175/2016, in merito al contenuto degli obiettivi e indirizzi che i Comuni devono impartire alla società, in house ma pluripartecipata, nonché in merito alle relative modalità procedurali di approvazione.

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.).

### 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		2019	2018	2017
Numero medio dei dipendenti		34,00	33,00	34,58
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	50.235	53.383	47.036
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	21,07%	19,87%	19,14%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni +	13,77%	13,93%	14,96%

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

Indicatori non finanziari		2019	2018	2017
	Variazione manut. Straord.			
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	111.520	127.455	123.814
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	186,31	192,85	183,25
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	137.913	147.829	127.302

## 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 macro-categorie: 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 e nella analisi del rischio aziendale oggetto di specifica sezione nella comunicazione agli azionisti.

### 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 E.R.P.

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.

Si rinvia a quanto illustrato in nota integrativa in merito alla esigibilità dei crediti da canoni sanzionatori maturati sino al 2017 nonché al successivo paragrafo 14 per quanto riguarda i possibili effetti della pandemia Covid-19.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie ammonta, al 31.12.2019, a complessivi euro 8.439.770, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 15.336.419, di cui 14.545.700 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 790.719 euro riferiti a residui crediti della gestione "ex Ater".

La società oltre a proseguire, e occorrendo a rafforzare, la politica di accantonamento ai fondi, ritiene altresì indispensabile attivare tutti gli strumenti possibili (anche alla luce delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2020 sulla riscossione coattiva) per ridurre la massa dei crediti

originata dalla difficile riscossione dei canoni ERP.

Sarà quindi portato all'attenzione dei soci l'affidamento a S.E.Pi. della riscossione volontaria e coattiva dei canoni ERP, considerata l'elevata e particolare specializzazione di tale società in questo settore.

Si ritiene opportuno segnalare, infine, l'opportunità se non 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.

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 E.R.P., 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 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 molto limitato. È stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del d.lgs. 81/2008 ed 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 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

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 stata esclusa una modifica del regime reddituale che 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 canoni" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.r. 96/96, nel testo modificato dalla L.r. n. 41/2015e, 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.

Non si ritiene possibile, al momento, 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.

In considerazione di alcune indicazioni pervenute dai Comuni soci in esito alle valutazioni fatte dagli attuali vertici aziendali, è in corso di definizione il processo di ottimizzazione dell'assetto organizzativo degli uffici, per allinearne il concreto funzionamento all'obiettivo di realizzare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità delle numerose attività svolte dalla Società, in attuazione del Contratto di Servizio in essere. La suddetta modifica organizzativa sarà oggetto di una specifica informativa all'assemblea dei soci. ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, del d.lgs. 165/2001

È inoltre intenzione della società portare all'attenzione dei soci l'approvazione di alcune modifiche al vigente regolamento relativo ai criteri e le modalità di assunzioni del personale, con l'obiettivo di semplificarne le procedure, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in vigore.

Si ritiene opportuno, infine, riportare anche nel presente paragrafo quanto illustrato in nota integrativa riguardo l'attuale situazione di emergenza sanitaria.

La pandemia da Covid-19 dei primi mesi del 2020, ha imposto il blocco o la significativa restrizione delle attività economiche e sociali con significative ricadute, anche finanziarie e occupazionali, sul sistema imprenditoriale nazionale e internazionale.

In questo tanto severo quanto incerto scenario, la società segue con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle autorità, nazionali e locali, al fine scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività.

In conformità alle disposizioni emergenziali emanate, Apes ha limitato l'accesso ai locali aziendali, consentendolo esclusivamente per le esigenze di consegna o ritiro della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività lavorativa in *smartworking*, per le attività di gestione dei pagamenti, nonché per le attività di pulizia e sanificazione (come da comunicazione al Prefetto in data 14.04.2020, ex art. 2, co. 12, D.P.C.M. 10.04.2020).

La società ha predisposto celermente le procedure necessarie all'applicazione dei D.P.C.M. e degli altri provvedimenti emergenziali, al fine di prevenire e contenere il contagio e di salvaguardare la salute dei propri lavoratori, degli utenti e di tutte le persone con le quali si può venire in contatto, assicurando al contempo, per quanto possibile, la continuità del servizio.

Le attività costruttive e di manutenzione straordinaria sono state sospese, in conformità ai D.P.C.M. che si sono succeduti, fino al 3 maggio 2020; è stato comunque assicurato il servizio di manutenzione di pronto intervento degli alloggi in gestione.

La prosecuzione dell'attività durante la pandemia ha avuto - e si prevede che abbia - un impatto contenuto sui costi di gestione del 2020, anche considerando la possibilità di usufruire dei contributi pubblici stanziati per far fronte ai costi di sanificazione e di adeguamento dei locali secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di sicurezza sanitaria.

Nei primi mesi del 2020 sono stati sostenuti costi per acquisto di materiale per la protezione individuale che, alla data della redazione del bilancio, ammontano a circa 7.500 euro; tale importo è prevedibile che aumenti nel perdurare della emergenza, ferma la possibilità di recuperare parzialmente il costo tramite il credito di imposta a tal fine introdotto dalla legislazione emergenziale.

I principali effetti sull'operatività aziendale sono stati quindi di natura organizzativa, con intenso ricorso alle modalità di lavoro "agile", tutt'ora adottate ove possibile farlo senza creare eccessivi disagi all'utenza e senza pregiudizio per il funzionamento degli uffici tecnici e amministrativi della società (*smartworking* per tutto il personale dal 22 marzo al 15 maggio 2020 e, dal 18 maggio 2020, turnazioni con una percentuale del 35% dell'orario di lavoro in modalità "agile").

È stata incentivata la fruizione delle ferie spettanti ai dipendenti; non è stato necessario ricorrere alle speciali forme di Cassa Integrazione consentite dalla legislazione emergenziale.

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; su tale fronte, neanche il blocco dei cantieri ha avuto un particolare impatto, atteso

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

che i "compensi tecnici" non sono determinanti, in genere, ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico della società.

I principali rischi che si profilano sull'orizzonte dei prossimi dodici mesi attengono al possibile incremento della morosità connesso al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell'utenza.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, il veloce evolversi degli eventi, non consente di prevedere o di quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questo evento.

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.

È ipotizzabile, tuttavia, che con il perdurare della crisi sanitaria molte attività economiche subiranno ulteriori deterioramenti prima di un ritorno alla normalità, con conseguenti inevitabili impatti negativi per le famiglie, in particolare per le fasce più disagiate della popolazione.

Operandosi in un mercato regolato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all'andamento nominale dei ricavi essendo tuttavia possibile, se non addirittura probabile, che si manifestino tempi più lunghi del normale per l'incasso dei crediti.

Più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l'impatto della crisi sulla effettiva esigibilità della maggiore morosità e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da inesigibilità attesa con la riduzione delle spese manutentive ordinarie a carico della società.

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 questo periodo, compatibilmente con il quadro eccezionale sopra delineato, si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio.

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

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

La Società ha redatto il Bilancio Sociale a partire dal 2010 provvedendo ad aggiornare i relativi dati periodicamente, pubblicandoli sul proprio sito [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it).

#### **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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

previste dall'art. 5, comma 1, della L.R.T. 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 37 del 31.03.2009 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, D.Lgs. 165/2001

In continuità con la disciplina già stabilita dall'art. 18 del D.L. n. 112/08 (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.57 del 22.12.2018, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2019-2021 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 rinvia a quanto già precisato al punto 4, per la individuazione di un diverso percorso - in ambito L.O.D.E. - per l'assegnazione di indirizzi ed obiettivi.

Nell'assemblea dei soci del giorno 6 marzo 2017 sono stati approvati gli indicatori per "la sana gestione operativa" di cui all'art. 1 comma 553 della L. 147/2013, recependo gli obiettivi fissati dal Comune di Pisa e aggiungendone altri fissati per il mantenimento della certificazione di qualità, osservatorio regionale, etc.

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 d.lgs. 50/2016 (codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture) Apes applica le disposizioni e le procedure previste in relazione alle varie fasi dei procedimenti di gara.

La società rispetta la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" che impone alle

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

pubbliche amministrazioni ed alle società a partecipazione pubblica specifici obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture sul sito aziendale nella apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente"(vedi successivo punto H), così come richiesto dalla Delibera Anac n. 39 del 2/1/2016.

**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'Amministratore unico rispettano la disciplina prevista dall'art. 1, commi 718 e ss. della Legge 296/2006.

Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione all'organo amministrativo, vengono rispettati i limiti previsti dall'art.1 comma 727 della Legge 244/2007 che fa riferimento all'art.84 del D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art.5 del D.L. 78/2010.

**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 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.

Con determinazione n.27 del 23.03.2018 dell'Amministratore Unico è stato confermata per un ulteriore triennio la composizione dell'OdV nelle persone di:

Avv. Silvia Messina, componente esterno, avvocato del foro di Pisa, Presidente;

Dott. Andrea Santucci, dipendente di Apes e membro interno;

Dott.ssa Cinzia Bernardini, componente esterno, giurista di impresa.

**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

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2019  
Relazione sulla gestione

l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Società Trasparente" i cui contenuti sono indicati nell'allegato A al D.lgs. 33/2013.

Tale sezione è organizzata in sottosezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto stesso.

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

In esecuzione di quanto previsto dalla L. 190/12, come modificata dal D.Lgs 97/2016, Apes ha integrato il proprio Modello di organizzazione e gestione predisposto ai sensi del D.Lgs. 231/01, nominando il responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

Il primo Piano di Prevenzione della Corruzione, quale misura integrativa del Modello ex D.Lgs 231/01, è stato quindi adottato con Decisione dell'Amministratore Unico n.123 del 10 dicembre 2014 con valenza triennale.

Successivamente, con cadenza annuale viene adottato, sempre con decisione dell'Amministratore Unico e pubblicato su sito web, l'aggiornamento del medesimo piano per il successivo triennio.

L'Assemblea dei soci del 13 maggio 2019 ha nominato il nuovo organo di indirizzo; con decisione dell'Amministratore Unico n. 49 del 3 luglio 2019 è stato il nuovo Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

In relazione all'esercizio 2019, il Piano è stato adottato con decisione dell'Amministratore Unico n. 88 del 30 settembre 2019.

#### **17. Destinazione dell'utile di esercizio**

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 3.817:

- il 5%, pari a euro 191 alla riserva legale;
- il residuo pari a euro 3.626, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 25 maggio 2020

*L'Amministratore Unico*  
Dott. Luca Paoletti  
Firmato

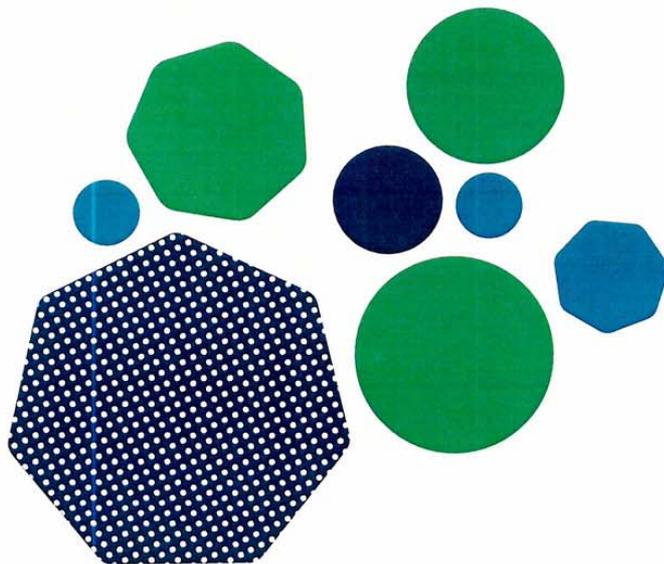
*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*



## Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni

---

*Relazione della società di revisione indipendente ai sensi  
dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39  
sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019*



An independent member of UHY International

*Giugno 2020*

*We do more*



Via Bernardino Telesio 2  
20145 Milano

Telefono  
E-mail  
PEC  
Web

+39 02 4986350-7  
milano.audit@uhyitaly.com  
uhybompani@legalmail.it  
www.uhyitaly.com

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Ai soci della  
**Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni**  
Via Enrico Fermi, 4  
Pisa

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni (la **Società**), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019 e dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Richiami d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto esposto nel paragrafo "*Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio*" della Nota integrativa al bilancio, in cui l'Amministratore unico non evidenzia significative incertezze in termini di continuità aziendale con riferimento all'emergenza epidemiologica c.d. COVID-19.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "*Responsabilità della società di revisione*" per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti 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.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms

Capitale Sociale € 100.000 - Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese n. 08042520968 - REA Milano 1999441 - Registro Revisori Legali n. 168159

Registrata al PCAOB e associata ASSIREVI

**Altri uffici a Roma, Firenze, Brescia, Padova, Trento e Pisa**



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

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

L'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 o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali: abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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 od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore unico e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre 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;



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

Abbiamo comunicato ai responsabili dell'attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

---

**RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

---

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

L'Amministratore unico dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

UHY BOMPANI S.r.l.

Simone Sartini  
Socio Amministratore

Pisa, 8 giugno 2020

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

---

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

---

Incaricato delle funzioni di vigilanza (art.2429, secondo comma Codice Civile)

*All'Assemblea dei soci della***Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.**

Via E. Fermi, 4 - 56126 Pisa

Capitale Sociale euro 870.000 I.V.

C.C.I.A.A Pisa- Registro imprese e Codice Fiscale 01699440507

---

**PREMESSE**

L'Organo di controllo, nell'esercizio in esame, ha svolto le funzioni previste dagli articoli 2403 e seguenti del Cod. Civ.

*Nella presente relazione ogni riferimento al bilancio ed alla società, se non precisato diversamente, indica il bilancio oggetto della relazione e la società alla cui proprietà è rivolta la medesima relazione; il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.*

---

**Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, 2° comma, Cod. Civ.**

---

Nel corso dell'esercizio l'attività dell'Organo di controllo è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

**B1 - Relazione sull'attività di vigilanza.**

In adempimento ai doveri imposti dall'art. 2403 del Codice Civile, l'Organo di controllo ha svolto le seguenti attività di vigilanza.

Ha approfondito la conoscenza della società acquisendo sistematicamente informazioni concernenti l'attività svolta, l'organizzazione societaria ed aziendale, la struttura organizzativa interna e le attività affidate a terze economie, valutando i rischi per definire l'intensità delle verifiche da svolgere.

Di quanto sopra ha dato atto nei verbali delle verifiche periodiche e, in sintesi, nel prosieguo della presente relazione.

Ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei **principi di corretta amministrazione**.

Ha partecipato alle **assemblee sociali** ed alle riunioni dell'Organo amministrativo in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ha acquisito dall'organo amministrativo, anche nel corso delle riunioni, **informazioni in merito all'andamento delle operazioni e degli affari sociali**, sulle quali non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito periodicamente dall'organo amministrativo **informazioni sul generale andamento della gestione** e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, dalle informazioni in suo possesso, non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento **dell'assetto organizzativo** della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del **sistema amministrativo-contabile**, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, con l'osservazione, le informazioni dei responsabili delle funzioni, l'esame dei documenti aziendali, e non ha osservazioni particolari da riferire.

**Non sono emerse violazioni** di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione o irregolarità o fatti censurabili da specifici atti di ispezione.

Non sono pervenute **denunce** ex art. 2408 Cod. Civ.

Nel corso dell'esercizio l'organo di controllo **non ha rilasciato pareri**.

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

## **B2 - Bilancio**

Il progetto del bilancio dell'esercizio è stato approvato dall'Organo amministrativo e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Tali documenti, unitamente alla relazione sulla gestione, sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché possa redigere la sua relazione ai fini del tempestivo deposito presso la sede sociale prima dell'assemblea.

L'Organo di controllo ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a conoscenza dell'Organo di controllo, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, Cod. Civ.

Nel bilancio sono stati iscritti **costi di impianto ed ampliamento** per euro 0,00.

Nel bilancio sono stati iscritti **costi di sviluppo** per euro 0,00.

Nel bilancio sono stati iscritti **costi di avviamento** per euro 0,00.

## **B3 - Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 3.817.

Considerando le risultanze dell'attività svolta e descritta nella presente relazione, nonché le risultanze della relazione al bilancio del soggetto incaricato della revisione legale, l'Organo di controllo nulla oppone a che l'Assemblea approvi il progetto di bilancio presentato dall'Organo amministrativo.

Pisa 08/06/2020,

Il Collegio Sindacale

Andrea Pardini (Presidente)

Alice Sanpaolesi (Sindaco Effettivo)

Rosella Terreni (Sindaco Effettivo)



*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

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

*Bilancio al 31.12.2019 - Relazione sul Governo Societario*

---

## **Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.A.**

**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

### **Relazione sul Governo Societario**

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

**A.P.E.S. s.c.p.a.****Bilancio al 31 Dicembre 2019****Relazione sul Governo Societario**

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

**Sommario****PREMESSA****1. STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ**

- 1.a Struttura del Capitale sociale
- 1.b Restrizioni all'ingresso di soci
- 1.c Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni
- 1.d Recesso del socio
- 1.e Possessori di titoli che conferiscano diritti speciali di controllo
- 1.f Meccanismo di esercizio dei diritti di voto dei dipendenti
- 1.g Restrizioni al diritto di voto
- 1.h Patti parasociali
- 1.i Accordi significativi efficaci, modificati o estinti in caso di cambiamento del controllo della società
- 1.l Accordi tra la società e gli amministratori, i sindaci o i liquidatori che prevedano indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa.
- 1.m Esistenza di deleghe per gli aumenti di capitale ex art. 2443, c.c., poteri in capo agli amministratori di emettere strumenti finanziari e simili e autorizzazioni all'acquisto di proprie quote.
- 1.n Oggetto sociale
- 1.o Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, dei sindaci e dei liquidatori, nonché alla modifica dello statuto.

**2. GOVERNO DELLA SOCIETÀ**

- 2.a Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate:
  - *Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano*
  - *Modello Organizzativo D.Lgs. 231/2001*
  - *Codice Etico*
  - *Piano di prevenzione della corruzione*
  - *RASA*
  - *Accesso agli atti e accesso civico*
  - *Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi*
  - *Regolamento Albo fornitori*
  - *Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture*
  - *Sistema di Gestione della Qualità*
- 2.b Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.
- 2.c Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei

soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili.

- 2.d Composizione e funzionamento degli altri organi sociali.
- *Organo amministrativo*
  - *Collegio Sindacale*
  - *Revisione Legale dei conti*
  - *Organismo di Vigilanza*
- 2.e Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.

### 3. ULTERIORE INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 6, D.lgs. 175/2016

- 3.a Specifici programmi di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, e art. 14, co. 2, D.lgs. 175/2016).

#### I. DEFINIZIONI

1. Continuità aziendale

2. Crisi

#### II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

1. Analisi indicatori extracontabili

2. Analisi indicatori contabili

3. Analisi indicatori prospettici

4. Valutazione complessiva

#### III. MONITORAGGIO

- 3.b Integrazione degli strumenti di governo societario (art. 6, co. 3, D.Lgs. 175/2016)

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*

- *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.*

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*

**Signori Soci,**

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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, è tenuta annualmente a predisporre e 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:

- uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- 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:
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- 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.

Il TUSPP non fornisce indicazioni sulle modalità e sugli ulteriori contenuti della Relazione sul governo societario. 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;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale";
- alle "Linee guida per la redazione del Programmi 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.

**1. STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ**

La Legge Regionale Toscana 03.11.1998, n. 77, ha riordinato le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) disponendo 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", quale affidataria delle 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),

**1.a 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 nell'assemblea straordinaria del 7 febbraio 2005 di 750.000 euro, 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 Delib. 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 (ottocentotantamila/00).

Lo statuto di APES è stato modificato in data 13.04.2017, adeguandolo alle previsioni del D.lgs. 175/2016. Al 31.12.2019 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

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

Bilancio al 31.12.2019 - Relazione sul Governo Societario

n.	Comune	%	Valore Nominale
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
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
<b>TOTALI</b>		<b>100,00</b>	<b>870.000,00</b>

**1.b Restrizioni all'ingresso di soci**

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.

**1.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.

**1.d Recesso del socio**

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 ad adeguare la quota di partecipazione alla società a detta quota di rappresentanza.

**1.e Possessori di titoli che conferiscano diritti speciali di controllo**

Non esistono possessori di titoli del genere in oggetto.

**1.f Meccanismo di esercizio dei diritti di voto dei dipendenti**

Nessun dipendente è socio di APES.

**1.g Restrizioni al diritto di voto**

Lo Statuto non prevede alcuna restrizione al diritto di voto dei soci.

#### **1.h Patti parasociali**

Non esistono patti parasociali.

#### **1.i Accordi significativi efficaci, modificati o estinti in caso cambiamento del controllo della società**

Non esistono accordi di tale natura.

#### **1.l Accordi tra la società e gli amministratori, i sindaci o i liquidatori che prevedano indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa.**

Non esistono accordi di tale natura.

#### **1.m Esistenza di deleghe per gli aumenti di capitale ex art. 2443, c.c., poteri in capo agli amministratori di emettere strumenti finanziari e simili e autorizzazioni all'acquisto di proprie quote.**

Non esistono deleghe, poteri o autorizzazioni della natura in oggetto.

#### **1.n 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 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.

#### **1.o Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, dei sindaci e dei liquidatori, nonché alla modifica dello statuto.**

##### *Organo amministrativo*

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.

## 2. GOVERNO DELLA SOCIETA'

### 2.a Adesione a un codice di comportamento in materia di governo societario e pratiche di governo societario effettivamente applicate.

#### *La conferenza dei Sindaci del LODE Pisano*

In attuazione della L.R. Toscana n. 77 del 3 novembre 1998, i 39 Comuni della Provincia di Pisa hanno stipulato, il 19 dicembre 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 ha sede nel Comune di Pisa, è formata dai sindaci dei Comuni partecipanti o dai loro delegati ed è presieduta dal Coordinatore del LODE.

In seno alla Conferenza è costituito il Comitato Esecutivo, formato da 7 rappresentanti che esprimono le diverse realtà abitative, strutturali e geografiche della Provincia e che, presieduto dal Coordinatore del LODE, è composto dai Sindaci dei Comuni di Pisa, Cascina, Castelfranco di Sotto, Montopoli Val d'Arno, Pontedera, Santa Luce e Volterra. Il Comitato esercita funzioni di ordinaria amministrazione e ha compiti preparatori ed attuativi delle deliberazioni della Conferenza.

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.

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.

#### *Modello organizzativo D.Lgs. 231/2001*

APES ha 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.

Tenuto anche conto della trasversalità, rispetto agli uffici e alle funzioni aziendali, delle novità legislative introdotte dalla L. 3/2019 (c.d. "Spazzacorrotti") e dalla L. 157/2019 (estensione della responsabilità amministrativa delle società ai reati in materia tributaria), l'organo amministrativo ha avviato un processo di revisione organica del Modello di Organizzazione e Gestione per adeguarlo al mutato scenario normativo.

#### *Codice Etico*

L'amministratore unico, il collegio sindacale, il revisore legale dei conti, i dipendenti, i collaboratori e i consulenti della società si conformano alle norme contenute nel Codice etico approvato

dall'Amministratore unico in data 30.01.2019.

#### *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. Nell'esercizio 2019 era in vigore l'aggiornamento approvato con atto dell'Amministratore unico n.13 del 31.01.2017 per il triennio 2017-2019.

L'amministratore unico con atto n. 7 del 31.01.2020 ha approvato il Piano di prevenzione della corruzione per il triennio 2020-2022 e, con atto n. 31 del 30.03.2020, ha nominato l'attuale Responsabile della Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (RPCT) nella persona del direttore generale della società.

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 Risorse 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 predetto 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 (*riskassessment*);
- 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*

Le prescrizioni di pubblicazione previste dal D.Lgs. 33/2013, sono obbligatorie per cui, nei casi in cui l'Azienda abbia omesso la pubblicazione degli atti, sorge in capo al cittadino il diritto di chiedere e ottenerne l'accesso agli atti medesimi non pubblicati in base a quanto stabilito dall'art. 5 del medesimo decreto. La richiesta di accesso civico ai sensi dell'art. 5 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 predetta norma.

#### *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, del D.lgs. 165/2001:il Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento di incarichi è stato approvato dal consiglio di amministrazione di APES con verbale n.37 del 31.03.2009 ed è pubblicato sul sito web. Ciò al fine di garantire, nello svolgimento delle proprie attività e nel perseguimento delle finalità sociali, il rispetto dei principi contenuti nell'art. 18, Legge 6 agosto 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.

#### *Regolamento Albo fornitori*

Per l'affidamento dei lavori di cui all'art. 36 del D.Lgs 50/2016 (contratti sottosoglia), 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.

#### *Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture*

Apes si è altresì dotata di un regolamento per l'acquisto di lavori servizi e forniture di importo inferiore a 40.000 euro, approvato con determina dell'Amministratore Unico n. 50 del 13.6.2018, pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito della società.

#### *Contratto di Servizio*

Il contratto di servizio è l'atto che regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale; 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.

#### *Sistema di Gestione della 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* (con la redazione del Bilancio Sociale): documenti aggiornati e pubblicati sul Sito Web. Il manuale, le procedure e la modulistica sono gestiti con il Sistema ARIS Cloud e sono consultabili, in linea ed in sola visualizzazione, sul sito web. Inoltre, il sistema di gestione dei reclami è 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.

**2.b Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.**

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 avviando l'implementazione di 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 caso di evoluzione della crisi sistemica innescata o aggravata dalla pandemia Covid al di là dello scenario attualmente prevedibile, 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.

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 nel capitolo 3 della presente relazione) l'attività di gestione del rischio finanziario è ancora accentrata nell'organo amministrativo, nella direzione generale e nell'ufficio risorse 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.

Rinviano 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.

**2.c Meccanismi di funzionamento dell'assemblea dei soci, suoi principali poteri, diritti dei soci e modalità del loro esercizio, diversi da quelli previsti da disposizioni legislative applicabili**

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 evidenzi 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.

## **2.dComposizione e funzionamento degli altri organi sociali**

### *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. L'amministratore unico può delegare al direttore generale e/o a taluni dipendenti la rappresentanza della società e la firma.

### *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.

### *Revisione Legale dei conti*

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.

### *Organismo di vigilanza*

Con delibera del CdA 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

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

Bilancio al 31.12.2019 - Relazione sul Governo Societario

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 attualmente in carica è stato nominato dall'Amministratore Unico con atto n.27 del 23 marzo 2018 per la durata di tre anni nella seguente composizione:

- Avv. Silvia Messina, avvocato del Foro di Pisa, membro esterno con funzioni di Presidente;
- Dott.ssa Cinzia Bernardini, giurista di impresa, membro esterno;
- Dott. Andrea Santucci, dipendente di APES, membro interno.

La relazione annuale sull'attività svolta dall'OdV nel 2019, redatta in data 14.02.2020, è stata trasmessa all'Amministratore Unico, al Collegio sindacale e al revisore legale.

**2.e Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali l'età, la composizione di genere e il percorso formativo professionale.**

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.

**3. ULTERIORE INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 6, D.LGS. 175/2016****3.a Specifici programmi di valutazione del rischio aziendale (art. 6, co. 2, e art. 14, co. 2, D.Lgs. 175/2016)**

Nel rinviare al precedente par. 2.b. del Capitolo 2 per quanto concerne l'attuale sistema di controllo e monitoraggio dei rischi finanziari aziendali, si segnala che la definizione di specifici ulteriori programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale è strettamente connessa al processo di implementazione del sistema di controllo interno illustrato nello stesso paragrafo.

Nel frattempo, vengono adottati criteri conformi alle Linee Guida trasmesse dal Comune di Pisa, nei termini di seguito illustrati.

**I. DEFINIZIONI****1. 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.

**2. Crisi**

Il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155" (CCII), all'art. 2, comma 1, lett. a), definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

**II. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO**

In pendenza dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'art. 13, del CCII, anche per il corrente anno 2019 sono stati utilizzati gli indicatori individuati dalle direttive diffuse dal Comune di Pisa.

Gli strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio si sono quindi fondati sull'analisi di:

- indicatori extracontabili;
- indicatori contabili;
- indicatori prospettici.

**II.1 - Analisi indicatori 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.

In particolare, sono stati utilizzati i seguenti indicatori cui sono attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo):

- A. 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.
- B. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
- C. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
- D. Le incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.
- E. La difficoltà nella gestione del personale e dei rapporti sindacali.
- F. Le modifiche delle normative di settore e quelle afferenti alle partecipazioni pubbliche.
- G. La presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
- H. Il possesso di partecipazioni in società che presentano a sua volta criticità sulla *continuità* aziendale.
- I. La presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla *continuità* aziendale.
- J. 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.
- K. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, anche tenendo conto degli obiettivi e delle direttive approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 19, commi 5-7, del D.lgs. 175/2016.
- L. 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:
  1. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti;
  2. 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;
  3. 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;
  4. necessità di contenimento dei costi di funzionamento.

A tali 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:

Rischio da Indicatori extracontabili	Range Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2019
A. Contratti di Servizio (scadenza) 0 se oltre 5 anni; 1 se tra 5 e 4 anni; 2 se tra 4 e 3 anni; 3 se tra 3 e 2 anni; 4 se tra 2 e 1 anno; 5 se entro un anno, scaduto o in proroga.	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	0	0,00
B. Volontà liquidatoria dei soci	Da 0 a 5	0,40	Valore * Peso	0	0,00
C. Perdita dei mercati o di clienti strategici	Da 0 a 5	0,20	Valore * Peso	0	0,00
D. Cambio vertici aziendali	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	1	0,15
E. Gestione rapporti con il personale	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	3	0,21
F. Modifiche alle normative di settore	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	5	0,30
G. Procedimenti legali di lunga durata ed incerti	Da 0 a 5	0,23	Valore * Peso	5	1,15

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

Bilancio al 31.12.2019 - Relazione sul Governo Societario

Rischio da Indicatori extracontabili	Range Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2019
H. Possesso partecipazioni critiche	Da 0 a 5	0,15	Valore * Peso	0	0,00
I. Presenza di rilievi da parte dell'Organo di Controllo	Da 0 a 5	0,14	Valore * Peso	0	0,00
L. Adeguatezza assetto organizzativo	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	5	0,35
M. Osservanza norme società a partecipazione pubblica	Da 0 a 5	0,07	Valore * Peso	0	0,00
N. Sussistenza requisiti Razionalizzazione Partecipazioni	Da 0 a 5	0,06	Valore * Peso	0	0,00
<b>TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI</b>		<b>2,00</b>	<i>MIN 0,00</i> <i>MAX 10,00</i>		<b>2,16</b>

Nonostante l'esistenza di alcune aree di criticità (estrema complessità e variabilità del quadro normativo generale e specifico, lunghezza e incertezza dei contenziosi contrattuali, ridefinizione degli assetti organizzativi di alcune aree aziendali), il punteggio globale ottenuto risulta soddisfacente.

## II.2 - Analisi indicatori contabili

L'analisi degli indicatori contabili 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.

### Rischio da indicatori contabili - Valori

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Valori Anno2019	Valori Anno 2018	Valori Anno 2017	Valori Anno 2016
		Se Sì	Se No				
Patrimonio netto	PN > 0	0,00	2,00	1.463.172	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Capitale Circolante Netto	CCN > 0	0,00	0,65	239.803	640.034	1.384.733	351.266
Oneri Finanziari su Fatturato	OnFin / Fatturato < 1%	0,00	0,75	1,34%	1,18%	1,36%	1,24%
ROE	ROE > 1%	0,00	0,75	0,26%	0,27%	0,44%	0,86%
EVA	EVA > 0	0,00	1,90	4.496.432	6.421.098	11.927.102	11.612.103
Risultati Esercizio	RN > 0 (Per 3 esercizi sugli ultimi 4)	0,00	0,75	3.817	3.950	6.433	12.417
Risultati Operativi	RO > 0 (Per 3 esercizi consecutivi)	0,00	0,75	869.943	1.015.298	1.512.292	1.621.092
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	0,00	0,65	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	0,00	0,90	50.235	53.383	47.036	47.331
Efficienza del Personale	Fatturato / N. Addetti > 100.000	0,00	0,90	238.381	268.652	245.701	262.437

L'applicazione degli indicatori ai valori riportati in tabella ha prodotto i seguenti risultati.

### Rischio da indicatori contabili - Punteggi

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Punteggio Anno 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se Sì	Se No				
Patrimonio netto	PN > 0	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Bilancio al 31.12.2019 - Relazione sul Governo Societario

**Rischio da indicatori contabili - Punteggi**

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.		Punteggio Anno 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se Si	Se No				
Capitale Circolante Netto	CCN > 0	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Oneri Finanziari su Fatturato	OnFin / Fatturato < 1%	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
ROE	ROE > 1%	0,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
EVA	EVA > 0	0,00	1,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultati Esercizio	RN > 0 (Per 3 esercizi sugli ultimi 4)	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultati Operativi	RO > 0 (Per 3 esercizi consecutivi)	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Perdite esercizio portate a nuovo	Perd. PN < 3% del PN	0,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Costo Medio del Personale	CPM < 40.000	0,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Efficienza del Personale	Fatturato / N. Addetti > 100.000	0,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Punteggio Complessivo</b>		MIN. 0,00	MAX 10,00	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>

Anche il punteggio globale risultante dagli indicatori contabili appare contenuto.

**II.3 - Analisi indicatori prospettici**

L'indicatore utilizzato per l'analisi prospettica è il DSCR, applicato con i criteri che seguono:

Indicatore Prospettico - Valori	Valore soglia	Valori		Formula Anno 2020(*)	Formula Anno 2019	Formula Anno 2018	Formula Anno 2017	Formula Anno 2016
		Se 1	Se < 1					
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1 / DSCR = 1 / DSCR < 1	1,00	1/Dscr	1,25	1,25	1,72	0,56	0,14

(\*) DSCR 2020 determinato su assunzione di piano flat su base 2019 (Cash Flow operativo: 394kEur; flusso finanziario al servizio del debito: 315kEur).

I conseguenti punteggi sono espressi nella successiva tabella.

Indicatore Prospettico - Punteggi	Valore soglia	Valori		Punteggio Anno 2020	Punteggio Anno 2019	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016
		Se 1	Se < 1					
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1 / DSCR = 1 / DSCR < 1	1,00	1/Dscr	0,00	0,00	0,00	1,79	7,28

**II.4 - Valutazione complessiva**

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra:

- se l'indicatore prospettico risulta DSCR ≥ 1, si procede con la media semplice del punteggio complessivo ottenuto dagli indicatori extracontabili e contabili;
- se l'indicatore prospettico risulta DSCR < 1, si procede con la media ponderata del punteggio complessivo calcolato come segue:

Punteggi Rischio	Valori	Peso	Formula	Valore	Punteggio Anno 2019
Indicatori Extracontabili	Da 0 a 10	0,40	Valore * Peso	<b>2,16</b>	0,86
Indicatori Contabili	Da 0 a 10	0,40	Valore * Peso	<b>2,40</b>	0,96
Indicatori Prospettici	Da 0 a 10	0,20	Valore * Peso	<b>0,00</b>	0,00
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO</b>			MIN 0,00 MAX 10,00		<b>1,82</b>

Quindi la società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo.

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'apparente assenza di condizioni di rischio (punteggio complessivo di 1,82: rischio non rilevabile) deve tener conto della particolare struttura finanziaria della società, caratterizzata da una consistente esposizione nei confronti della regione Toscana, avente scadenza indefinita.

È appena il caso di precisare che eventuali inasprimenti nella gestione dei versamenti da parte della regione comporterebbe l'emersione di significativi profili di criticità.

### III. MONITORAGGIO PERIODICO

L'Organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione 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 saranno 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 convocherà 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.

#### 3.b Integrazione degli strumenti di governo societario (art. 6, co. 3, D.Lgs. 175/2016)

In relazione a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 6 in oggetto, si riferisce quanto segue.

- *Regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività svolta dalla società alle norme a tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti regolamenti.

- *Ufficio di controllo interno che collabori con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questi provenienti e che trasmetta periodicamente all'organo di*

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

Bilancio al 31.12.2019 - Relazione sul Governo Societario

*controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione.*

Si rinvia all'informativa resa nel par. 2.b. del capitolo 2.

- *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.*

Si ritiene che la predisposizione e il rispetto del Codice etico e dei regolamenti adottati dalla società, già illustrati al precedente par. 2.a., siano adeguati alle dimensioni, alle caratteristiche organizzative e alla natura dell'attività svolta dalla società; non si ritiene pertanto necessaria l'integrazione di detti codici e regolamenti.

- *Programmi di responsabilità sociale d'impresa in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea.*

La Società non ha adottato programmi di tale natura, non essendo a conoscenza di raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea che possano direttamente riguardare la propria responsabilità sociale.

La Società assicura peraltro, per quanto possa occorrere, che è consapevole della propria responsabilità sociale negli appalti pubblici e che, nell'ambito della propria struttura, le condizioni di lavoro possono senza dubbio ritenersi più che rispettose dei diritti umani.

Pisa, 25 maggio2020

*L'Amministratore Unico*

Dott. Luca Paoletti

*Firmato*

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*