

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2014

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	54
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	60
Capitolo 4 - RELAZIONE SINDACI	77

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

Sede in VIA ENRICO FERMI 4 - 56126 PISA (PI)
Codice Fiscale 01699440507 - Numero Rea PI 000000147832
P.I.: 01699440507

Capitale Sociale Euro 870.000 i.v.
Forma giuridica: Società Consortile per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO): 683200
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Appartenenza a un gruppo: no

Bilancio al 31-12-2014

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2014	31-12-2013
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	26.679	27.275
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.830.255	1.881.095
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	4.168	4.168
7) altre	69.443	60.848
Totale immobilizzazioni immateriali	1.930.545	1.973.386
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	-	-
2) impianti e macchinario	-	-
3) attrezzature industriali e commerciali	-	-
4) altri beni	73.458	73.320
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	1.295.317	1.175.012
Totale immobilizzazioni materiali	1.368.775	1.248.332
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	-	-
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.752	71.904
esigibili oltre l'esercizio successivo	154.645	151.763
Totale crediti verso altri	217.397	223.667
Totale crediti	217.397	223.667
3) altri titoli	-	-
4) azioni proprie		
4) azioni proprie	-	-
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-

Totale immobilizzazioni finanziarie	217.397	223.667
Totale immobilizzazioni (B)	3.516.717	3.445.385
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	-	-
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.495.212	8.431.676
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	8.495.212	8.431.676
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	114.379	152.988
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	114.379	152.988
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	900.735	980.751
Totale imposte anticipate	900.735	980.751
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.317.176	3.236.582
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	5.317.176	3.236.582
Totale crediti	14.827.502	12.801.997
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) azioni proprie		
azioni proprie, valore nominale complessivo	-	-
6) altri titoli.	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	992.545	1.312.353
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	2.169	3.256
Totale disponibilità liquide	994.714	1.315.609
Totale attivo circolante (C)	15.822.216	14.117.606

D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	243.557	132.361
Disaggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti (D)	243.557	132.361
Totale attivo	19.582.490	17.695.352
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	870.000	870.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	4.594	4.303
V - Riserve statutarie	82.514	76.986
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Varie altre riserve	470.992	470.996
Totale altre riserve	470.992	470.996
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.389	5.819
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	6.389	5.819
Totale patrimonio netto	1.434.489	1.428.104
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	0	24.639
3) altri	1.125.755	1.092.822
Totale fondi per rischi ed oneri	1.125.755	1.117.461
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	617.660	551.610
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.408.198	2.131.996
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-

Totale debiti verso banche	2.408.198	2.131.996
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	504.879	587.861
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	504.879	587.861
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.369.377	1.978.120
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	1.369.377	1.978.120
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.896.628	2.086.784
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	2.896.628	2.086.784
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.154	150.238
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	28.154	150.238
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	84.779	113.732
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.779	113.732
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.045.127	7.416.454
esigibili oltre l'esercizio successivo	67.444	132.992
Totale altri debiti	9.112.571	7.549.446
Totale debiti	16.404.586	14.598.177
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	-	-
Aggio su prestiti	-	-
Totale ratei e risconti	-	-
Totale passivo	19.582.490	17.695.352

Conto Economico

	31-12-2014	31-12-2013
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.521.202	8.077.632
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	1.541.745	1.348.199
Totale altri ricavi e proventi	1.541.745	1.348.199
Totale valore della produzione	10.062.947	9.425.831
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
7) per servizi	3.953.040	3.535.630
8) per godimento di beni di terzi	395.572	301.793
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.326.052	1.125.357
b) oneri sociali	359.733	332.824
c) trattamento di fine rapporto	106.675	106.881
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	19.396	22.731
Totale costi per il personale	1.811.856	1.587.793
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	91.293	111.165
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	21.046	22.162
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	852.507	825.672
Totale ammortamenti e svalutazioni	964.846	958.999
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	0	223.092
13) altri accantonamenti	17.601	17.276
14) oneri diversi di gestione	2.828.326	2.671.718
Totale costi della produzione	9.971.241	9.296.301
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	91.706	129.530
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	28.141	25.778
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	28.141	25.778
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti	-	-

da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	34.214	21.674
Totale proventi diversi dai precedenti	34.214	21.674
Totale altri proventi finanziari	62.355	47.452
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	101.979	65.974
Totale interessi e altri oneri finanziari	101.979	65.974
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(39.624)	(18.522)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
altri	243.256	546.645
Totale proventi	243.256	546.645
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	0	2.444
altri	131.879	498.470
Totale oneri	131.879	500.914
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	111.377	45.731
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	163.459	156.739
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	107.385	201.280
imposte differite	-	-
imposte anticipate	(49.685)	50.360
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	157.070	150.920
23) Utile (perdita) dell'esercizio	6.389	5.819

Nota integrativa al Bilancio chiuso al 31-12-2014

Nota Integrativa parte iniziale

Il presente bilancio è stato redatto in forma ordinaria ed è corredato dalla relazione sulla gestione, prevista dall'art. 2428, Codice Civile, predisposta dagli amministratori.

Nella redazione del bilancio sono state osservate le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come integrate ed esplicitate dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.); pertanto,

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, applicando i criteri indicati nel seguito della nota integrativa;
- i proventi e gli oneri sono stati iscritti secondo il principio della competenza.

Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario il ricorso a deroghe ai principi di valutazione.

Lo stato patrimoniale e il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423 -*ter*, 2424 e 2425, c.c.

Non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente.

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, a differenza di quanto previsto dal precedente, prevede la non onerosità dell'affidamento del servizio dal primo gennaio 2012 e sino al termine dell'anno 2050.

Per i dettagli sull'attività consortile, le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, nonché i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione.

Nota Integrativa Attivo**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

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	228.018	1.985.574	4.168	211.204	2.428.964
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	200.473	104.479	-	150.356	455.308
Valore di bilancio	27.275	1.881.095	4.168	60.848	1.973.386
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	22.497	-	-	25.956	48.453
Ammortamento dell'esercizio	23.093	50.840	-	17.361	91.294
Totale variazioni	(596)	(50.840)	-	8.595	(42.841)
Valore di fine esercizio					
Costo	250.515	1.985.574	4.168	237.160	2.477.417
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	223.836	155.319	-	167.717	546.872
Valore di bilancio	26.679	1.830.255	4.168	69.443	1.930.545

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 stati esposti 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 delle 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 negli anni dal 2007 al 2011 pari a euro 4.761.619 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa al netto del parziale contributo finanziario di euro 2.776.045 della Regione Toscana, 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. L'importo netto 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 immateriali in corso" sono rilevati i costi, 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 disciplinati dal contratto di servizio. In particolare la voce comprende l'importo di euro 4.168 sostenuto nell'esercizio 2007 e seguenti in esecuzione della Convenzione con il Comune di Capannoli per l'attuazione dei piani PEEP in zona Capoluogo e in frazione di Santo Pietro Belvedere.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Voci B.I.3-4-6 (Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno

(Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno - Immobili in concessione - Immobilizzazioni in corso)

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	228.018	22.497	0	250.515
Immobili in concessione	1.985.574	0	0	1.985.574
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	0	4.168
TOTALE	2.217.760	22.497	0	2.240.257

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	200.743	23.092	0	223.835
Immobili in concessione	104.479	50.840	0	155.319
TOTALE	305.222	73.933	0	379.155

<i>Immobilizzazioni nette</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	27.275	-596	26.679
Immobili in concessione	1.881.095	-50.840	1.830.255
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	4.168
TOTALE	1.912.538	-51.436	1.861.102

La voce "*Altre Immobilizzazioni Immateriali*" accoglie principalmente i costi, interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o di 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 svincola da specifici fondi alimentati sostanzialmente dai canoni locativi degli immobili ubicati nel Lode Pisano.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)

<i>Costo</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	22.187.107	6.537.125		28.724.232
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	12.434.506	2.697.186		15.131.692
Per adeguamento sede	211.204	25.956		237.160
TOTALE	34.832.817	9.260.267		44.093.084

<i>Contributi regionali e comunali</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	22.187.107	6.537.125		28.724.232
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	12.434.506	2.697.186		15.131.692
Per adeguamento sede	0	0		
TOTALE	34.621.613	9.234.311		43.855.924

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>

Per nuove costruzioni	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0		0
Per adeguamento sede	150.356	17.361	167.717
TOTALE	150.356	17.361	167.717

<i>Importo netto in bilancio</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	60.848	8.595		69.443
TOTALE	60.848	8.595		69.443

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

Si tratta, quanto a euro 51.876, della realizzazione degli spazi destinati ad accogliere l'Ufficio Relazioni con il Pubblico sostenuta nell'esercizio 2009, quanto a euro 166.082 dell'adeguamento e installazione dell'impianto termico realizzato nell'esercizio 2009 (oltre spese incrementative per euro 16.876 sostenute nel 2014), quanto a euro 10.122 dell'installazione dell'impianto allarme e antincendio effettuata nell'esercizio 2010, quanto a euro 9.080, alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ascensore sostenute nell'esercizio 2014.

I relativi costi sono ammortizzati in quote costanti, sulla base della ragionevole aspettativa di una disponibilità dell'edificio in discorso sino a tutto l'anno 2018, per una durata inferiore alla vita utile attesa degli interventi in discorso.

Si segnala che rispetto al precedente esercizio è stato allungato di tre anni il periodo di ammortamento, ritenendosi più ragionevole estendere sino al 2018 la previsione di disponibilità dei locali. L'effetto economico sul risultato prima delle imposte è stato positivo per euro 26.019.

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	32.775		32.775
Buti	12.334		12.334
Calci		425.034	425.034
Calcinaia	14.239		14.239
Capannoli	341		341

Casale Marittimo	3.476		3.476
Casciana Terme-Lari	2.791	390.361	393.152
Cascina	93.806	679.576	773.382
Castelfranco	23.245	32.665	55.910
Castellina	8.592		8.592
Castelnuovo V.C.	3.062		3.062
Chianni	79.882		79.882
Crespina-Lorenzana	5.303		5.303
Fauglia	20.202		20.202
Guardistallo			0
Lajatico	34.353		34.353
Montecatini V.C.	21.137		21.137
Montescudaio			0
Monteverdi	127.074		127.074
Montopoli	41.157		41.157
Orciano			0
Palaia	7.674		7.674
Peccioli	18.358		18.358
Pisa	1.339.537	4.146.561	5.486.098
Pomarance	89.203		89.203
Ponsacco	2.264		2.264
Pontedera	208.883	831.408	1.040.291
Riparbella	9.651		9.651
Santa Croce Sull'Arno	161.364	3.233	164.597
Santa Luce	17.165		17.165
Santa Maria a Monte	39.982		39.982

San Miniato	4.349	2.587	6.936
San Giuliano Terme	161.624		161.624
Terricciola	4.677	25.700	30.377
Vecchiano	82.114		82.114
Vicopisano			0
Volterra	26.571		26.571
TOTALE 2014	2.697.185	6.537.125	9.234.310

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle 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%

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio 2014 gli ammortamenti sono stati calcolati ragguagliando la quota annuale ai giorni di possesso.

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.

	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	372.343	1.175.012	1.547.355
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	299.023	-	299.023
Valore di bilancio	73.320	1.175.012	1.248.332
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	22.638	120.305	142.943
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	18.218	-	18.218
Ammortamento dell'esercizio	21.046	-	21.046
Altre variazioni	16.764	-	16.764
Totale variazioni	138	120.305	120.443
Valore di fine esercizio			
Costo	376.763	1.295.317	1.672.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	303.305	-	303.305
Valore di bilancio	73.458	1.295.317	1.368.775

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:				
Hardware e macchine elettroniche	103.076		18.218	84.858
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	111.834	15.869		127.704
Impianti telefonici	9.013	0		9.013
Automezzi	55.139	0		55.139
Altre	93.280	6.769		100.049
TOTALE	372.343	22.638	18.218	376.762

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:				

Hardware e macchine elettroniche	82.322	8.715	16.764	74.272
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	60.727	4.935		65.662
Impianti telefonici	9.013	0		9.013
Automezzi	53.680	627	0	54.307
Altre	93.280	6.769		100.049
TOTALE	299.022	21.046	16.764	303.304

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz.netta	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:			
Hardware e macchine elettroniche	20.754	-10.168	10.586
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	51.107	10.934	62.041
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	1.459	-627	832
Altre	0	0	0
TOTALE	73.320	139	73.459

Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce comprende i costi sostenuti al 31.12.2014 per euro 2.319.603 per la realizzazione di 27 alloggi nel Comune di Pontedera.

La costruzione di tali alloggi, che saranno di proprietà di Apes, beneficia del contributo della Regione Toscana di cui alle "Misure straordinarie C" ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009 erogato per euro 1.024.286 alla data di redazione del presente bilancio.

L'edificio è stato ultimato nei primi mesi del 2015.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Costo	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
-------	----------------------	---------------------------	------------	--------------------

27 Alloggi in Pontedera in proprietà	1.175.012	1.144.591	2.319.603
TOTALE	1.175.012	1.144.591	2.319.603

<i>Contributi regionali e comunali</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Contributo Regionale		1.024.286		1.024.286
TOTALE	0	1.024.286		1.024.286

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0			0

<i>Importo netto in bilancio</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
27 Alloggi in Pontedera in proprietà	1.175.012	120.305		1.295.317
TOTALE	1.175.012	120.305		1.295.317

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	223.667	(6.270)	217.397
Totale crediti immobilizzati	223.667	(6.270)	217.397

Crediti verso altri

Sono composti e variati come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	109.765	204.099	-94.334
Verso Regione Toscana	1.729	2.852	-1.123
Verso altri	105.903	16.716	89.187

Totale crediti verso altri	217.397	223.667	-6.270
----------------------------	---------	---------	--------

La voce "*Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.*" (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 109.765) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2014, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte da ATER Pisa a tutto il 2004, ai sensi della Legge 513/77 e della Legge 560/93.

I crediti in discorso dopo l'effettivo incasso (rientro) devono essere riversati alla Regione Toscana; trovano quindi riscontro nella voce n. 14 del passivo (altri debiti), per i medesimi importi.

Trattandosi di crediti rilevati a fronte di un correlato debito iscritto nel passivo per pari importo e da corrispondere solo in caso di effettivo incasso dei primi, non si è reso necessario procedere ad alcuna svalutazione per rischio di inesigibilità, essendo la loro natura economica sostanzialmente quella di una mera "partita di giro".

La voce "*Crediti verso Regione Toscana*" (euro 1.729) esprime il credito per i contributi che si rendono esigibili via via che giungono a scadenza le rate di ammortamento dei mutui - iscritti nel passivo per pari importo fra i debiti verso banche ed altri istituti di credito - a suo tempo contratti da ATER Pisa con la Cassa Depositi e Prestiti e con la Banca Monte di Paschi di Siena per la realizzazione di interventi edilizi destinati ad E.R.P.

La Regione, ai sensi dell'art. 25 comma 3 lett. a) L. 513/77 deve infatti rimborsare ad Apes le somme, per capitale e interessi, che quest'ultima versa agli enti creditori. La disciolta ATER, in esito alle risultanze della perizia redatta ai fini del conferimento a favore di Apes, nell'anno 2004 rilevò detto credito fra le proprie attività a fronte di una corrispondente sopravvenienza attiva imputata al proprio conto economico. I crediti in discorso sono quindi appostati per importo corrispondente a quello dei mutui iscritti nel passivo.

La voce "*Crediti verso Altri*" (euro 105.903) si riferisce:

- per euro 17.903 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- per euro 88.000 al credito vantato nei confronti della Monteverdi Energia s.r.l. a seguito del trasferimento delle somme derivanti dall'erogazione di un mutuo, sottoscritto da Apes, per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo

L'operazione è disciplinata dalla convenzione stipulata in data 7 agosto 2013 tra il predetto Comune, la Società Monteverdi Energia s.r.l. - fornitrice del servizio di teleriscaldamento - e Apes, che è intervenuta nell'operazione fornendo un mero supporto tecnico-amministrativo. L'impianto è stato commissionato dalla società Monteverdi Energia S.r.l. e finanziato per euro 125.000 con le risorse derivanti dal POR 2010-2012 e per ulteriori euro 88.000 attraverso l'erogazione del mutuo contratto da Apes, le cui risorse sono state trasferite alla predetta società. Quest'ultima le rimborserà ad 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.

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

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	42.321	67.444	0
Verso Regione Toscana	631	1.098	0
Verso altri per cauzioni		17.903	
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	19.800	68.200	
Totale crediti verso altri	62.752	154.645	0

Attivo circolante

Attivo circolante: crediti

I crediti sono contabilizzati al loro valore nominale e ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso il fondo svalutazione crediti esposto a diretta riduzione degli stessi.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.431.676	63.536	8.495.212
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	152.988	(38.609)	114.379
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	980.751	(80.016)	900.735
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.236.582	2.080.594	5.317.176
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	12.801.997	2.025.505	14.827.502

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali	5.019.466	4.541.025	478.441
Per canoni di locazione di immobili non abitativi	22.326	22.549	-223
Per altri rimborsi e prestazioni	884.375	1.354.467	-470.091

Fatture da emettere per compensi tecnici	2.569.044	2.513.635	55.409
Totale crediti verso clienti	8.495.212	8.431.676	63.536

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati al conto economico della società; gli analoghi crediti provenienti dal patrimonio ATER e 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 esposti al netto del fondo svalutazione di euro 3.465.337, di cui 760.095 formato con accantonamenti dell'esercizio.

L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 1.534.916; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 1.930.421.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (pari a euro 3.453.420) sono relativi:

- per euro 2.569.044, a fatture da emettere per "compensi tecnici" spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci. Ai sensi della normativa regionale potranno essere prelevati dai finanziamenti secondo varie scadenze;
- per euro 12.656, a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2014 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 105.270 per contributi (euro 96.000) e corrispettivi (euro 9.270), dovuti dal Comune di Pisa per la gestione degli alloggi in "Agenzia Casa", ai sensi della convezione sottoscritta in data 4 agosto 2011;
- per euro 739.394 a fatture da emettere per interventi edilizi da rimborsare dalla Regione;
- per euro 27.056 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

Crediti Tributari

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Conguaglio imposta di bollo	0	8.153	-8.153
Ires a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	100.479	130.935	-30.456
Rimborso Irpeg da conferimento	13.900	13.900	0
Totale crediti tributari e imposte anticipate	114.379	152.988	-38.609

I crediti tributari si riferiscono:

- per euro 100.479 al credito per IRES a rimborso da mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli esercizi dal 2007 al 2011, come da istanza presentata in data 5.02.2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quater D.L. 201/2011; la riduzione di euro 30.456 origina dall'intervenuto rimborso del credito relativo agli esercizi 2006, 2007 e 2008.
- per euro 13.900, a crediti derivanti dal conferimento ex ATER come da relazione giurata di stima redatta ai sensi dell'art. 2343 c.c.

Imposte anticipate

Imposte anticipate	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposte anticipate per differenze temporanee	862.001	980.751	-118.750
Imposte anticipate per perdite fiscali riportabili	38.734	0	38.734
Totale imposte anticipate	900.735	980.751	-80.016

Le *imposte anticipate* sono state calcolate tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento - pari al 27,5% - sulle differenze temporanee tra il valore di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività.

Le imposte anticipate sono state stanziare - al netto degli accantonamenti per imposte differite che vi trovano capienza - ritenendo ragionevolmente certa l'esistenza, negli esercizi in cui si rivereranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Nella tabella che segue sono indicate le informazioni relative alle imposte anticipate, rilevate nel Conto Economico con un effetto negativo netto sul risultato di esercizio per euro 49.685.

FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	<i>esercizio corrente</i>			<i>esercizio precedente</i>		
	<i>Ammontare</i>	<i>Aliquota %</i>	<i>Effetto Fiscale</i>	<i>Ammontare</i>	<i>Aliquota %</i>	<i>Effetto Fiscale</i>

A. Differenze Temporanee

Stanziamenti di Imposte anticipate:

Accantonamento F.do disagio economico	17.601	27,50%	4.840	17.276	27,50%	4.751
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	0	27,50%	0	296.336	27,50%	81.492
Accantonamenti per oneri	150.000	27,50%	41.250	150.000	27,50%	41.250
Accantonamenti per oneri Agenzia Casa	24.948	27,50%	6.861	69.827	27,50%	19.202
Accantonamento manutenzione stabili	77.651	27,50%	21.354	3.264	27,50%	898

Imposte anticipate per perdite	140.849	27,50%	38.733			
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	1.676	27,50%	461	0	27,50%	0
Totale:	412.725		113.499	536.703		147.593
Utilizzi di Imposte anticipate:						
Utilizzo F.do disagio economico	-17.440	27,50%	-4.796	-17.478	27,50%	-4.806
Utilizzo F.do svalut. cred. tassato	-296.336	27,50%	-81.492	-17.451	27,50%	-4.799
Utilizzo F.do retrib. risultato	-150.000	27,50%	-41.250	-180.000	27,50%	-49.500
Utilizzo F.do Manutenz. stabili	0	27,50%	0	-4.215	27,50%	-1.159
Utilizzo F.do contenziosi in corso	0	27,50%	0	-95.073	27,50%	-26.145
Utilizzi per Agenzia Casa	-69.827	27,50%	-19.202	-43.879	27,50%	-12.067
Ammortamenti eccedenti la quota deduc.	-1.647	27,50%	-453	0	0	0
Totale:	-535.249		-147.193	-358.096		-98.476
Accantonamenti di imposte differite:						
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-144.172	27,50%	-39.647	-28.071	27,50%	-7.720
Totale:	-144.172		-39.647	-28.071		-7.722
Utilizzi di imposte differite:						
Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	81.307	27,50%	22.359	83.023	27,50%	22.831
Interessi attivi di mora non incassati	4.719	27,50%	1.298			
B. Rettifiche per adeguamenti						26.843
TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO			-49.685			76.843
<i>di cui, per imposte di competenza</i>						<i>50.360</i>
<i>di cui, per maggiori crediti 2012</i>						<i>12.614</i>

Crediti verso altri

Sono composti come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Regione Toscana	163.298	163.298	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv.edilizi finanz. Regione Toscana	3.595.883	1.765.577	1.830.305
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	278.423	61.870	216.554
Totale	3.874.306	1.827.447	2.046.859
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	108.127	161.458	-53.331
Verso cessionari alloggi per rate scadute	312.502	301.636	10.866
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	510.860	286.967	223.893
Altri crediti	348.082	495.774	-147.692
Totale	858.943	782.741	76.201
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	5.317.176	3.236.580	2.080.595

Con riferimento alle principali voci si osserva quanto segue.

Il **credito verso la Regione Toscana** (163.298) trova corrispondenza nel passivo (debiti verso altri finanziatori) fra i debiti per finanziamenti "ex CER" (Comitato Edilizia Residenziale), a suo tempo concessi all'ATER dalla Regione Toscana per la realizzazione di nuovi interventi costruttivi, attualmente destinati al patrimonio dei Comuni; il credito ed il debito, provenienti dal patrimonio conferito, sono iscritti a fronte di finanziamenti liquidati ma non erogati.

Conseguentemente la voce rappresenta sostanzialmente una partita di giro, il cui saldo esprime l'entità degli interventi edilizi approvati e per i quali non sono ancora stati né sostenuti i relativi costi né erogati i finanziamenti liquidati. Le sue eventuali variazioni esprimono invece l'entità degli interventi realizzati nell'esercizio e pagati con le risorse rivenienti dall'incasso dei crediti in discorso; l'incasso si realizza con lo svincolo del conto intestato alla Regione presso la Banca d'Italia, il cui saldo corrisponde al credito in commento.

Apes, all'atto della rifatturazione ai Comuni delle spese sostenute, provvede a compensare il corrispondente credito verso i Comuni con il predetto debito per finanziamenti "ex CER".

I **crediti verso Comuni consorziati per interventi edilizi** (3.874.306) commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali, sono relativi ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 3.595.883) né corrisposti quelli comunali (euro 278.423).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (108.127) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 867.158 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	66.279	67.240	-961
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	909.007	961.376	-52.370
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-153.518</i>	<i>-153.518</i>	<i>0</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-713.640</i>	<i>-713.640</i>	<i>0</i>
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-867.158	-867.158	0
Totale Crediti 1997-2004	41.849	94.218	-52.370
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	108.127	161.458	-53.331

Non si è reso necessario svalutare i crediti per canoni e rate di ammortamento anteriori al 1997 in quanto i medesimi, al momento dell'eventuale incasso, dovranno essere riversati alla Regione Toscana; sono pertanto coperti dal corrispondente debito verso la Regione, iscritto nel passivo, sulla quale grava quindi, in concreto, il rischio di inesigibilità.

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 312.502 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro -, secondo quanto stabilito dalla normativa relativa alla Gestione Speciale di cui agli artt. 4 e 10 del

D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 ed all'art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2014 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 858.943) sono relativi:

Altri Crediti	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	510.860
Crediti verso Comuni consorziati per somme da rimborsare	211.257
Crediti vari	88.388
Crediti vero Utenti Comune di Pisa per gestione residui 2004	48.438
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910
Totale Altri Crediti	858.943

Il credito verso imprese appaltatrici fallite, rilevato nel precedente bilancio per euro 170.574 al netto del relativo fondo svalutazione di euro 296.336, è stato interamente svalutato nell'esercizio a fronte del definitivo incameramento della cauzione di euro 137.648, già nelle disponibilità della società, con un effetto negativo netto sul conto economico dell'esercizio di euro 32.926. La società prosegue nel contenzioso giudiziale verso gli altri soggetti ritenuti responsabili del danno subito.

Si segnala che non esistono crediti del circolante esigibili oltre i cinque anni.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza.

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
----------------------------	---------------------------	--------------------------

Depositi bancari e postali	1.312.353	(319.808)	992.545
Denaro e altri valori in cassa	3.256	(1.087)	2.169
Totale disponibilità liquide	1.315.609	(320.895)	994.714

Le disponibilità liquide sono composte e variate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	754.637	300.468	454.169
C/c bancari con destinazione non vincolata	206.070	987.919	-781.849
C/c postali	31.837	23.965	7.872
Assegni	0		0
Danaro e valori in cassa	2.169	3.256	-1.087
Totale disponibilità liquide	994.714	1.315.609	-320.895

Sui **C/c bancari con destinazione vincolata**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per i cosiddetti "*interventi edilizi qualificati*" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER (ex Ater) sia con 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 canoni ex L.R. 96/96 art.23) e in ultimo con i finanziamenti delle Misure straordinarie B e C di cui alla delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009.

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

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	132.361	111.196	243.557
Totale ratei e risconti attivi	132.361	111.196	243.557

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	0	224	-224
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2009	0	30	-30
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2010	68	38.020	-37.952
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	6.168	18.754	-12.586
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	17.386	28.680	-11.294
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2013	19.114	28.071	-8.957
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2014	144.172		144.172
Altri risconti attivi	56.649	18.582	38.067
Totale ratei e risconti attivi	243.557	132.361	111.196

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

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2014 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	870.000	-	-	-		870.000
Riserva legale	4.303	291	-	-		4.594
Riserve statutarie	76.986	5.528	-	-		82.514
Altre riserve						
Varie altre riserve	470.996	-	1	5		470.992
Totale altre riserve	470.996	-	1	5		470.992
Utile (perdita) dell'esercizio	5.819	5.819	-	-	6.389	6.389

Totale patrimonio netto	1.428.104	11.638	1	5	6.389	1.434.489
--------------------------------	-----------	--------	---	---	-------	-----------

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Arrotondamenti	1
Riserva da conferimento	470.991
Totale	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
Capitale	870.000	Capitale	
Riserva legale	4.594	Utili	B
Riserve statutarie	82.514	Utili	A B
Altre riserve			
Varie altre riserve	470.992		A B
Totale altre riserve	470.992		
Totale	1.428.100		

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni
Arrotondamenti	1	Utili	A B
Avanzo di conferimento	470.991	Capitale	A B
Totale	470.992		

Il capitale sociale è suddiviso in 870.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le azioni sono tutte nominative ma la società, per previsione statutaria, non emette i certificati azionari.

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.

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	24.639	1.092.822	1.117.461
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	-	270.200	270.200
Utilizzo nell'esercizio	24.639	237.267	261.906
Totale variazioni	(24.639)	32.933	8.294
Valore di fine esercizio	0	1.125.755	1.125.755

Sono composti e variati come segue:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Per rischi fiscali	24.640	24.640		0
Fondo rischi cause in corso	390.538	0	0	390.538
Fondo premi di rendimento	150.000	150.000	150.000	150.000
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	22.465	17.440	17.601	22.626
F.do Rischi Inps	456.727	0		456.727
F.do manut.stabili	3.264	0	77.651	80.915
Fondo garanzia agenzia casa	5.000	5.000	0	0
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	64.827	64.827	24.948	24.948
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.117.461	261.907	270.200	1.125.755

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 per rischi fiscali**, rivelatosi eccedente alla definitiva chiusura del contenzioso ICI con il Comune di San Giuliano Terme, è stato interamente utilizzato imputandolo a conto economico in riduzione degli oneri diversi della gestione.

Il **fondo rischi cause in corso** accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili.

Nel corso del 2014, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenziosi in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, non è stato ritenuto necessario operare ulteriori accantonamenti.

Il **Fondo "premi di rendimento"** accoglie l'accantonamento per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e dirigenti ma non ancora definite in accordi integrativi aziendali.

Il **fondo disagio economico** riporta l'accantonamento effettuato nell'esercizio ai sensi dell'art. 32-bis della L.R.T. 96/96 pari allo 0,25% dei canoni di locazione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2013.

Il **fondo rischi Inps** comprende l'accantonamento delle somme pretese dall'Inps e dichiarate non dovute dalla sentenza del Tribunale di Pisa 16/2009. Con sentenza n. 565 del 28.04.2011 la Corte di Appello di Firenze ha confermato la sentenza di primo grado, con la sola eccezione della questione relativa ai c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF) relativi agli anni precedenti al 2009, dichiarati dovuti per euro 31.878. È stato quindi rilevato nell'esercizio 2011 l'utilizzo del Fondo rischi Inps a copertura dell'onere sopravvenuto. L'importo residuo (euro 456.727) rimane accantonato a titolo prudenziale, in attesa della completa definizione del contenzioso pendente a seguito del ricorso proposto dall'Inps avanti la Corte di Cassazione.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2014.

Il **fondo di garanzia Agenzia Casa** è stato utilizzato nell'esercizio 2014 per sopperire all' inadempimento del sub conduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile e per la copertura della morosità incolpevole.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa** comprende l'accantonamento della differenza fra le spese delle locazioni e le entrate delle sublocazioni, così come stabilito all'art. 4 della convenzione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2013.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	551.610
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	106.675
Utilizzo nell'esercizio	40.625
Totale variazioni	66.050
Valore di fine esercizio	617.660

L'importo di euro 617.660 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 riepilogate come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Versamenti previdenza compl.</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	551.610	12.633	27.992	106.675	617.660

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	2.131.996	276.202	2.408.198
Debiti verso altri finanziatori	587.861	(82.982)	504.879
Acconti	1.978.120	(608.743)	1.369.377
Debiti verso fornitori	2.086.784	809.844	2.896.628
Debiti tributari	150.238	(122.084)	28.154
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.732	(28.953)	84.779
Altri debiti	7.549.446	1.563.125	9.112.571
Totale debiti	14.598.177	1.806.409	16.404.586

Debiti verso banche e istituti di credito

La voce esprime, per euro 351, il totale dei debiti per mutui passivi contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione di interventi edilizi destinati ad E.R.P.

La posta comprende inoltre:

- il debito di euro 1.378.959 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 regolarmente la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 100.000 euro annui.
- Il debito di euro 957.790 per l'apertura di credito in conto corrente regolata attraverso l'anticipo dei crediti che Apes vanta verso la Regione Toscana per l'erogazione dei finanziamenti delle Misure Straordinarie B e C di cui alla delibera di GRT 43/2009. Si precisa infatti che le modalità di erogazione di detti finanziamenti sono così stabilite:

25% ad inizio lavori

45% al raggiungimento del 30% di avanzamento lavori

Saldo del 30% ad ultimazione lavori.

Per le problematiche derivanti dall'applicazione dei vincoli per il rispetto del "patto di stabilità", la Regione dispone i bonifici a favore dei vari soggetti gestori con ritardi di circa 4/5 mesi rispetto alle richieste pervenute.

Pertanto si è reso necessario attivare una linea di credito per risolvere questi "sfasamenti temporali".

Si segnala che nel mese di Marzo 2015, a seguito dell'erogazione da parte della Regione degli acconti per gli ulteriori interventi edilizi, lo scoperto di conto corrente per anticipo crediti verso la Regione Toscana è stato parzialmente reintegrato.

- La voce "Mutui Bancari" accoglie il debito nei confronti della Banca di Pisa e Fornacette, per il finanziamento dell'impianto di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi Marittimo, illustrato nella voce "altri crediti" dell'attivo finanziario immobilizzato.

Debiti verso Banche	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	351	1.474	-1.123
Mutui bancari	72.568	0	72.568
Banche c/c passivi	2.335.279	2.130.522	204.757
Totale	2.408.198	2.131.996	276.202

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	<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>

Mutui Cassa Depositi e Prestiti	351	0	
Mutuo Banca di Pisa per Teleriscaldamento Monteverdi	17.089	55.479	
Totale	17.440	55.479	0

Debiti verso altri finanziatori

La posta, ammontante a euro 504.879, esprime l'ammontare del contributo finanziario della Regione Toscana agli interventi edilizi da realizzare sul patrimonio immobiliare dei Comuni consorziati. Detti contributi, all'atto della loro liquidazione, vengono rilevati da APES fra i debiti verso la Regione da estinguere con l'esecuzione dei predetti lavori.

Periodicamente APES rifattura ai Comuni interessati i costi sostenuti per i lavori eseguiti (iscritti nella voce B.7. dell'attivo), imputando a riduzione dei medesimi l'importo del contributo. Il credito verso il Comune, sorto in contropartita del contributo, è quindi compensato con il debito verso la Regione precedentemente rilevato; il saldo della voce, pertanto, esprime l'ammontare degli interventi non ancora realizzati per i quali la Regione ha già impegnato le relative risorse.

Debiti verso altri finanziatori	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	163.297	163.297	0
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	6.494	6.494	0
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	335.088	418.070	-82.982
Totale	504.879	587.861	-82.982

Il debito per **finanziamenti CER non erogati** (163.297) trova corrispondenza nel credito verso la Regione Toscana iscritto fra gli altri crediti del circolante ed al cui commento si rinvia.

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

Il **finanziamento D.M. 2460**, le cui risorse finanziarie sono disponibili sui conti bancari non vincolati intestati alla società, sono destinati - giusta delibera della Giunta Regionale n. 260 del 24.03.2003 - alla realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione nonché al proseguimento degli interventi di adeguamento impianti programmati con D.M. n. 2460 del 22.09.1995.

Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio

Acconti da utenti per spese istruttoria cess.alloggi	32.705	41.038	-8.333
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	82.552	82.552	0
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	1.254.120	1.854.530	-600.410
Totale	1.369.377	1.978.120	-608.743

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 32.705);
- importi erogati dal Comune di Castelfranco per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione interventi di manutenzione straordinaria (euro 82.552);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Pisa, Calci e San Giuliano Terme degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B (euro 487.804);
- 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 53.639).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nel Comune di Pontedera di cui alla delibera di G.R. n. 1065/2011 (euro 33.063).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi agli interventi per il recupero di alloggi per grave degrado di cui alla Del. G.R.T. 853/2013 (euro 531.398).

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	2.896.628	2.086.784	809.844

Debiti Tributari

La voce è composta ed è variata come segue:

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	76.939	-9.875	86.814
Erario per imposta di bollo	1.978	0	1.978

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

Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	7.855	2.768	5.087
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	48.751	68.251	-19.500
Ires dell'esercizio a saldo	-110.558	94.206	-204.764
Irap a saldo	3.190	-5.111	8.301
Totale debiti tributari	28.154	150.238	-122.084

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	84.779	113.732	-28.953

L'importo di euro 84.779 è composto da:

- euro 52.901 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2015;
- euro 31.878 debito verso Inps per contributi malattia da restituire a seguito sentenza del 28.04.2011. Si rimanda al commento della voce relativa al Fondo rischi Inps.
-

Altri debiti

La voce è composta come segue:

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Verso Comuni consorziati	2.372.485	1.184.429	1.188.056
Verso Regione Toscana	5.412.647	5.115.958	296.689
Verso il personale	39.248	39.029	219
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	803.608	778.202	25.406
Verso altri	484.584	431.828	52.756
Totale altri debiti	9.112.571	7.549.446	1.563.126

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	472.317
Verso Comuni per residui gestione 2005	27.528
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	1.375.719
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili	496.920
Totale	2.372.485

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 472.317 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 27.528 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 consorziati* pari a euro 1.375.719 si riferiscono a:

- euro 24.514 somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 608.205 relativi all'anticipo di quota parte del finanziamento per la costruzione di 43 alloggi per conto del Comune di Pisa ai sensi della delibera G.R.T. n. 43/2009 - Misura Straordinaria B, spettante al Comune stesso per la realizzazione degli impianti sportivi previsti nell'area.
- Euro 743.000 erogati dal Comune di Bientina a fronte di un intervento di nuova costruzione in un'area di proprietà del Comune ancora da individuare.

Debiti verso Regione Toscana	<i>Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri non vincolati</i>	<i>Totale</i>
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1865	2.661.472	0	435.094	3.096.566
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	1.827.535	0	1.827.535
Totale debito per Gestione Speciale:	2.661.472	1.827.535	435.094	4.924.101

Da versare al momento dei rientri:

Per canoni ante 1997	66.279
----------------------	--------

Per rate scadute di crediti da cessione alloggi	312.502
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi	109.765
Totale da versare al momento dei rientri:	488.546
Totale	2.661.472 1.827.535 435.094 5.412.647

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 4.924.101 (artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 e art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. e da riversare alla Regione (Tesoreria Provinciale dello Stato Sezione di Firenze), ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art. 28, comma 9, Legge 513/77) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23, L.R. n. 96/96.

Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri, nonché al netto dei rimborsi, dovuti dalla medesima Regione, per il pagamento delle rate scadute, per capitale e interessi, dei mutui già commentati nella voce "Debiti verso Banche" e dei correlati crediti iscritti nell'attivo.

I *debiti da versare al momento dei rientri* per euro 488.546 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 66.279), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 312.502) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 109.765) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 109.765) si evidenzia quanto segue:

Debiti verso Regione Toscana	<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>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	42.321	67.444	0
Totale	42.321	67.444	0

I **debiti verso il personale** (euro 39.248) esprimono 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 3.880, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2014 pari a euro 35.368.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 803.608) è relativo a quanto incassato dall'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti.

La voce relativa agli **Debiti Verso altri** (euro 484.584) è così composta:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	72.593
Somme dovute a Condomini e autogestioni	70.669
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	1.230
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	90.522
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute dal Comune di Pisa da riversare per suo nome e conto ai locatori degli alloggi in Agenzia Casa a titolo di indennizzo per IMU	45.108
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	182.297
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	11.521
Totale	484.584

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	2.408.198	2.408.198
Debiti verso altri finanziatori	504.879	504.879
Acconti	1.369.377	1.369.377
Debiti verso fornitori	2.896.628	2.896.628
Debiti tributari	28.154	28.154
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	84.779	84.779
Altri debiti	9.112.571	9.112.571
Totale debiti	16.404.586	16.404.586

Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza; sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni.

Valore della produzione

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione Immobili in concession	7.383.415
Amministrazione Stabili	253.143
Compensi tecnici su interventi e	642.155
Sublocaz. Agenzia Casa	242.489
Totale	8.521.202

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.521.202
Totale	8.521.202

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano complessivamente a euro 8.521.202 e sono stati distinti per aree di attività . Sono composti come segue:

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.383.415	7.114.829	268.586
Da amministrazione stabili	253.143	198.761	54.382
Per compensi tecnici su interventi edilizi	642.155	530.329	111.826
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	242.489	233.713	8.776
Totale	8.521.202	8.077.632	443.570

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.383.415); derivano per euro 199.582 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.040.329 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 143.504 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 amministrazione stabili (euro 253.143); derivano:

- per euro 12.656 dal corrispettivo riconosciuto ad APES dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (importi incassati dalle cessioni di alloggi di E.R.P. e per canoni di locazione ante 1997);
- per euro 148.845 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 47.379 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi e raccolta documentazione per contributi erogati agli utenti da parte del Comune di Pisa per integrazione all'affitto ex L. 431/1998.
- per euro 44.263 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 642.155); l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana. Si rimanda al commento della voce dei crediti verso clienti.

Corrispettivi di sublocazione "Agenzia Casa" (euro 242.489); 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 canone pagato da Apes e quello riscosso per le 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 137.219 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 96.000 per contributo di gestione annuale riconosciuto dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 4 della convenzione (di cui euro 24.948 accantonato a futuri esercizi);
- euro 9.270 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.541.745, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 1.128.997) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione.

Le indennità di mora per tardivi pagamenti degli utenti sono comprese nella voce per euro 27.292; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 90.276 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 6.448 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 98.548 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari.

La voce comprende anche il provento di euro 137.648 per l'incameramento definitivo della cauzione a seguito del fallimento della ditta appaltatrice dell'intervento edilizio in Pisa Via da Fabriano e commentato nella voce "Altri Crediti" del circolante.

La voce comprende, infine, rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali, plusvalenze ordinarie e altri proventi vari per complessivi euro 52.536.

Costi della produzione**Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 3.953.040 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	46.833	59.362
Compensi e spese collegio sindacale	44.720	44.357
Spese postali e telefoniche	57.954	79.631
Spese sorveglianza alloggi di risulta	61.613	
Manutenzione macchine ufficio	17.534	17.785
Gestione sistema informatico	143.118	156.504
Incarichi e prestazioni di terzi	457.955	348.046
Utilizzo Accantonam.Spese Legali	0	0
Spese assicurative varie	42.656	54.350
Spese depositi bancari e postali	20.100	18.449
Spese servizi sede	96.252	75.294
Bollettazione e riscossione canoni	101.621	65.738
Spese per certificazione di qualità	12.262	8.592
Spese di assicurazione stabili	130.000	131.821
Rimb.quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	107.103	109.600
Spese condominiali su alloggi sfitti	37.686	41.345
Spese varie	30.050	44.891
Spese varie agenzia casa	69.332	28.273
Totale Amministrazione e funzionamento	1.476.791	1.284.039
b) Gestione immobiliare:		

- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento

Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.258.558	1.887.648
Utilizzo F.manutenzione stabili	0	-4.215
Lavori in danno Cascina S.frediano	25.250	0
Quote manutenzione condomini	172.069	334.009
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.455.877	2.217.443

- Altri servizi per gestione immobiliare

Collaudi e incarichi geologici	13.876	11.469
Pubblicazione bandi	0	1.917
Spese varie	6.496	20.762
Totale altri servizi per gestione immobiliare	20.372	34.148

Totale gestione immobiliare:	2.476.249	2.251.592
-------------------------------------	------------------	------------------

TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.953.040	3.535.630
---------------------------------	------------------	------------------

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci, sopra evidenziato, è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare.

Si segnala la riduzione di euro 12.529 delle spese per l'organo amministrativo rispetto all'esercizio precedente determinata dal passaggio all'Amministratore Unico deliberato dai soci nell'assemblea del 30.10.2013.

Il compenso spettante al collegio sindacale è comprensivo di euro 9.000 per l'attività di revisione legale dei conti. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Noleggio attrezzature	2.134	3.227

Canoni di locazione sede	160.590	165.372
Canoni di locazione parcheggio	6.534	7.571
Canoni di locazione e oneri Agenzia Casa	296.141	169.501
Utilizzo F.do gest. alloggi Ag. Casa	-64.827	-38.879
Utilizzo F.do garanzia Ag. Casa	-5.000	-5.000
Totale	395.572	301.793

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 160.590, 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 6.534 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 296.141 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; detto importo è comprensivo dell'accantonamento dell'eccedenza di contributo di gestione, determinato al 31.12.2014 in euro 24.948 e rilevato, nel precedente esercizio, nella voce B.12.

-

Costi per il Personale

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.326.052	1.125.357
Oneri sociali	359.733	332.824
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	106.675	106.881
Altri costi di personale	19.396	22.731
Totale	1.811.856	1.587.793

Si segnala che, nel rispetto di quanto previsto da principi contabili aggiornati nel 2014, la voce *salari e stipendi* relativa al corrente esercizio è comprensiva dell'accantonamento di euro 150.000 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale che, nell'esercizio precedente, era rilevato per pari importo nella voce B.12.

Nell'esercizio inoltre è stata data applicazione al c.c.n.l. Federcasa con il riconoscimento degli arretrati spettanti al personale a far data dall'ottobre 2014, data nella quale la Giunta Comunale di Pisa ha emanato l'atto di indirizzo in materia di spese di personale alla luce degli sviluppi normativi relativi ai vincoli, applicabili alle società partecipate, per il contenimento delle spese di personale.

La nuova formulazione dell'art. 18 comma 2-bis del D.L. 112/2008 non dispone più l'applicazione diretta alle società partecipate dei vincoli valevoli per le Pubbliche Amministrazioni, né limita l'applicazione del c.c.n.l. a quello

vigente ad una data antecedente al 31.12.2013, ma rinvia ai criteri e alle modalità definite dall'Ente controllante con proprio atto di indirizzo. L'atto di indirizzo assunto dalla Giunta Comunale del 21.10.2014 ha disposto la prosecuzione della politica di riduzione delle spese attraverso il blocco delle assunzioni a tempo indeterminato ed il ricorso ad eventuali assunzioni a tempo determinato nei soli limiti comunque compatibili con le norme di legge.

Per effetto congiunto della disposizione di legge, nel testo derivante dalle modifiche introdotte dalla L. 11 agosto 2014, n. 114, e della delibera della G.C. del 21.10.2014 (di tenore diverso dalla precedente n. 227/2012) si è dovuto dare applicazione, con effetto a decorrere dal 21 ottobre 2014, ai trattamenti retributivi stabiliti dal c.c.n.l. 27.03.2014.

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 segnala che l'ammontare degli oneri sociali corrisponde a quanto dovuto dalla società, per l'esercizio 2014, sulla base dei criteri definiti dal Tribunale di Pisa con sentenza 16/2009, dalla Corte di appello di Firenze con sentenza n. 565/2011 e, in ultimo, dal Tribunale di Pisa con sentenza 63 del 12.02.2015, nonché di quanto disposto dall'art. 20 del D.L.112/2008 per le Società pubbliche. Apes dal 1.01.2009 versa quindi i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF), calcolati con un'aliquota complessiva dell'1,85% (anziché dell'8,89%, applicabile in caso di inquadramento come società per azioni del settore commercio).

Come già evidenziato a commento della voce "fondi per rischi e oneri" è ancora in corso il contenzioso con l'Inps per la definizione del criterio di determinazione dei predetti contributi.

Al 31.12.2014 i dipendenti in servizio erano pari a 35 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2006-2009 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	6	
Livello B2:	n.	5	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello B3:	n.	5	
Totale	n.	35	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 34,93 unità.

Nel corso dell'esercizio si sono registrate 3 cessazioni di rapporto di lavoro (1 Dirigente a tempo determinato e 2 dipendenti di livello B3 a tempo determinato).

Sono state effettuate 2 assunzioni a tempo indeterminato (2 B3 di livello B3), e un Dirigente a tempo determinato attingendo dalle graduatorie della selezioni pubbliche effettuate.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2014 è pari a euro 91.293 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 21.046. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti verso gli assegnatari alloggi sono stati svalutati per un ammontare netto di euro 681.933; l'importo rilevato a conto economico si è rivelato interamente deducibile ai fini fiscali in virtù delle recenti modifiche della legislazione relativa alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo".

La voce comprende inoltre l'accantonamento di euro 170.574 per svalutazione del credito verso imprese appaltatrici fallite, come più sopra diffusamente illustrato in precedenza.

-

Accantonamenti per rischi

L'azzeramento rispetto all'esercizio precedente è dovuta all'applicazione dei principi contabili aggiornati al 2014 ed alla conseguente iscrizione degli accantonamenti per oneri all'interno della voce di spesa cui si riferiscono.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.601, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione fatturati nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art. 32- b/s della L.R.96/96.

-

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.128.997	970.706
Cancelleria, stampati e abbonamenti	13.953	20.633
Gestione automezzi	8.719	7.506
Imposte indirette e tasse	238.972	206.091
Contributi associativi (Federcasa)	30.622	29.378
Contributo Casa Valdera e Agenzia della salute	5.000	12.000
Iva non detraibile da pro-rata	471.005	439.969
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art . 23 co.1 lett. b LR 96/96	556.107	536.371
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	70.403	69.104
Imu terreno Pontedera in proprietà	2.357	
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96/96	315.697	370.740
Altri oneri e spese	11.134	9.219

Utilizzo f.do rischi fiscali	-24.639	
Totale	2.828.326	2.671.718

Proventi e oneri finanziari*Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti*

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	73.105
Altri	28.874
Totale	101.979

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	28.141
Interessi attivi su conti bancari	23.054
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-70.361
Interessi passivi su depositi cauzionali	-734
Interessi passivi su mutuo Bcc x Teleriscaldam	-2.744
Interessi passivi su debiti per rientri	-28.141
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	11.160
Totale	-39.624

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 28.141) esprimono l'ammontare dei proventi finanziari maturati nell'esercizio sui crediti, commentati fra le immobilizzazioni finanziarie, derivanti dal pagamento dilazionato del prezzo di vendita degli alloggi di E.R.P.

Corrispondono agli interessi passivi maturati nell'esercizio sui debiti 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 70.361, sono relativi per euro 41.765 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 28.596

all'apertura di credito in conto corrente -Anticipo su fatture per crediti verso la Regione Toscana - rilevati fra i debiti verso le banche.

Gli *interessi passivi*, calcolati al tasso legale, maturati nell'esercizio *sui depositi cauzionali* versati dagli assegnatari di fondi commerciali e da rimborsare all'atto della restituzione delle cauzioni, ammontano a euro 734.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 90 per interessi passivi sui mutui iscritti nel passivo, in quanto coperto dal contributo di pari ammontare dovuto ad Apes dalla Regione Toscana.

Proventi e oneri straordinari

L'importo positivo netto di euro 111.378 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 243.256 e gli oneri straordinari rilevati per euro 131.878.

I **proventi straordinari** (euro 243.256) sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a altri componenti positivi relativi ad esercizi precedenti.

Si segnala la sopravvenienza di euro 211.808 per erogazioni della Regione Toscana a fronte del recupero risorse "ex Gescal" non utilizzate, per interventi edilizi ex Ater (Del. G.R.T. n. 1218 del 22.12.2014).

Gli oneri straordinari pari a euro 131.878 sono rappresentati da:

- euro 55.465 sopravvenienze passive per riliquidazione dei compensi tecnici da parte della Regione Toscana in misura inferiore a quanto rilevato come "fatture da emettere" negli esercizi precedenti;
- euro 30.631 per rilevazione nell'esercizio 2014 di costi di competenza degli esercizi precedenti;
- euro 42.983 per spese per interventi edilizi sostenute negli esercizi precedenti, coperte da contributi regionali, non riconosciute in sede di collaudo - tecnico amministrativo.
- altri oneri straordinari vari (euro 2.799).

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 107.385, è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 107.385 e da fiscalità differita passiva per euro 49.685. In particolare:

Imposte dell'esercizio	<i>Risultato Ante Imposte</i>	<i>Correnti</i>	<i>Anticipate e differite</i>	<i>Imposte di Competenza</i>	<i>Carico fiscale effettivo</i>
Ires		0	49.685	49.685	30,40%

Irap		107.385	0	107.385	65,70%
Totale	163.459	107.385	49.685	157.070	96,09%

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	Importo
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(3.437.774)
Totale differenze temporanee imponibili	303.221
Differenze temporanee nette	(3.134.553)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(956.112)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	55.377
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(900.735)

Dettaglio differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo
Ammortamenti beni materiali	8.464
Svalutazione crediti	2.303.555
Accantonamenti vari	1.125.755
Totale	(3.437.774)

Dettaglio differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo
Imposta pluriennale di Registro	186.908
Interessi attivi di mora da incassare	116.313
Totale	303.221

Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali

	Ammontare delle perdite fiscali	Effetto fiscale
Esercizio precedente		
Perdite fiscali utilizzate		
Esercizio corrente		
Perdite fiscali utilizzate		
Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo	140.850	38.734
Totale beneficio rilevato	140.850	38.734

La riconciliazione tra il carico d'imposta teorico e quello di competenza, imputato al Conto Economico, è riportata nei seguenti prospetti:

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti	Importo
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	-3.437.774
Totale differenze temporanee imponibili	303.221
Differenze temporanee nette	-3.134.552
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-980.751
Rettifiche di imposte (anticipate) e differite	30.330
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	88.418
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-862.002
Dettaglio Differenze temporanee deducibili	Importo
Svalutazione Crediti v/Utenti (EX Ater)	713.640
Svalutazione Crediti v/Utenti (APES)	1.534.915
F.do disagio economico art. 32bis L.R. 96	22.626
Altri accantonamenti per rischi e oneri (manutenzione immobili)	80.915
Altri accantonamenti per rischi e oneri (cause in corso)	390.535
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	8.464
Altri accantonamenti per rischi e oneri (premi dipendenti)	150.000
Accantonamento contenzioso INPS	456.727
Accantonamenti Agenzia Casa	24.948
Svalutazione Crediti V/ComunI	55.000
Totale	3.437.774

Dettaglio Differenze temporanee imponibili	Importo
Imposta pluriennale di registro pagata e dedotta anni precedenti	186.908
Interessi attivi di mora rilevati ma non incassati	116.313
TOTALE	303.221

Informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali (prospetto)	Ammontare delle perdite fiscali	Effetto fiscale
Esercizio precedente		
Perdite fiscali utilizzate		
relative all'esercizio	0	0
relative a esercizi precedenti	0	0
Totale utilizzo	0	0
Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo	0	0
Totale beneficio rilevato		0
Esercizio corrente		
Perdite fiscali utilizzate		
relative all'esercizio		
relative a esercizi precedenti		
Totale utilizzo		
Perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo	140.850	38.734
Totale beneficio rilevato		38.734
Riepilogo imposte anticipate e differite		
Per imposte differite (anticipate) dell'esercizio		-88.418
Per perdite fiscali a nuovo, con ragionevole certezza di utilizzo		38.734
Totale a conto economico		-49.684

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	30
Totale Dipendenti	35

Compensi amministratori e sindaci

	Valore
Compensi a amministratori	38.772
Compensi a sindaci	44.720
Totale compensi a amministratori e sindaci	83.492

Compensi revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.000

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Nota Integrativa parte finale

Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	163.459	156.739	6.720

Imposte sul reddito	-157.070	-150.920	-6.150
Utile dell'esercizio	6.389	5.819	570

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 6.389 sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

Rapporti 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.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pisa, 31 Marzo 2015

L'Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani

Azienda Pisana Edilizia Sociale – Società Consortile per Azioni*Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.**Sede in Pisa**Via Enrico Fermi, 4**R.I. di Pisa - Cod. Fisc. 0169944 050 7**C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 147832*

L'anno 2015 il giorno 27 del mese di maggio alle ore 10:30 in Pisa, presso la sala Regia del Comune di Pisa in Via degli Uffizi n.1, è riunita in seconda convocazione - essendo andata deserta la prima, già convocata il giorno 30 aprile 2015 alle ore 08:30 presso la sede di Apes via E. Fermi n.4, l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.c.p.a., a mezzo p.e.c. inviata in data 17/04/2015 (prot. n.3089) per discutere e deliberare sul seguente o.d.g.:

1. Approvazione verbale della seduta precedente;
2. Comunicazioni dell'Amministratore Unico;
3. Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2014 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. Piano strategico 2015 – 2020;
5. Varie ed eventuali.

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:

num.	Comune Socio	Quota %
1	Calci	1,10
2	Calcinaia	1,30
3	Castelfranco di Sotto	2,70
4	Montopoli in Val d'Arno	2,10
5	Pisa	38,70
6	Pontedera	10,40
7	Santa Croce	3,90
8	San Miniato	4,50
9	Vecchiano	1,60
	TOTALE	66,30%

Risultano quindi presenti numero 9 Comuni soci, di cui 1 per delega, che rappresentano il 66,30% del capitale sociale.

E' presente l'Amministratore Unico di Apes Dott. Lorenzo Bani ed il Dirigente Unico di APES Dott. Giorgio FEDERICI .Per il Collegio Sindacale sono presenti il Dott. Alvaro Lucaferro, la Dott.ssa Elena Tangolo, ed il Rag. Vittorio Puccinelli.

*

A norma di statuto assume la presidenza l'Assessore Andrea Serfogli delegato dal Sindaco del Comune di Pisa il quale designa il Dott. Giorgio Federici a fungere da segretario per la redazione del presente verbale e, constatata la regolarità della convocazione ai sensi dell'art. 15, co. 2, dello statuto sociale, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

1) Approvazione del verbale della seduta precedente.

Il Presidente dell'assemblea mette in votazione il testo del verbale assembleare del 12 novembre 2014, previa lettura dello stesso, che l'odierna assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto, delibera di approvare.

2) Comunicazioni dell'Amministratore Unico:

Il Presidente dell'assemblea passa la parola all'amministratore unico Lorenzo Bani per illustrare la sua relazione agli azionisti sull'andamento della gestione che viene di seguito sintetizzata. L'amministratore unico informa i rappresentanti dei Comuni Soci che l'esercizio 2014 si chiude positivamente. Nonostante la crisi economica generale del Paese che si riflette negativamente sulla nostra attività (aumento di costi fissi e incremento della morosità) sono stati incrementati di circa € 300.000 gli interventi di manutenzione del patrimonio in gestione. Il bilancio sociale, in corso di redazione per l'esercizio 2014 indicherà poi puntualmente i risultati della società rispetto alla sua missione ed agli obiettivi strategici di lungo e breve termine.

Il quadro normativo comunitario e nazionale del settore ERP è in continua evoluzione. E' necessario definire con precisione i Livelli Essenziali di Prestazione (LEP) di un Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG) come l'edilizia abitativa sociale. Sia da parte del governo che della Regione Toscana sono arrivati segnali positivi, anche se ancora insufficienti, di una maggiore sensibilità sulle politiche abitative.

La Legge regionale 41/2015 di riordino dell'edilizia sociale recentemente approvata non ha affrontato tutte le tematiche, ma ha al suo interno alcuni elementi positivi come ad esempio la residenza per cinque anni nel territorio della regione come diritto di accesso alle graduatorie e.r.p.. Un altro aspetto positivo è il diritto acquisito alla casa solo per il nucleo originario, eliminando quindi quel passaggio di parentele che permettevano l'uso dell'alloggio da una generazione all'altra. Invece fortemente discriminatorio appare l'incremento del solo canone minimo passato dagli attuali € 12,91 a € 40,00 senza intervenire su tutte le fasce di reddito e quindi sugli utenti con maggiore capacità finanziarie.

Da sottolineare inoltre le difficoltà nella riscossione dei finanziamenti regionali dovuta ai vincoli previsti dal patto di stabilità. Questo comporta anticipazioni da parte di Apes con fondi ordinari e con aperture di credito

con le banche. Sarebbe auspicabile che il patto di stabilità possa prevedere almeno lo sblocco per i finanziamenti per il sociale e l'E.R.P.

Sono state attivate una serie di procedure per rendere sempre più trasparenti i provvedimenti amministrativi con l'adozione di processi decisionali analoghi a quelli adottati dagli enti locali. E' stato integrato il Modello di organizzazione e gestione ai sensi del D.Lgs 231/01 e nominato il responsabile per la prevenzione della corruzione al quale è stato affidato anche il ruolo di responsabile della trasparenza. E' stato infine predisposto il Programma Triennale per la Trasparenza e l'integrità.

3) Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2014 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti:

Il presidente dell'assemblea passa la parola al dirigente unico di Apes Dott. Giorgio Federici per illustrare le principali voci del bilancio chiuso al 31.12.2014 che evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di € 6.389.

Federici riferisce, con particolare riferimento ai punti oggetto di focus, come da documentazione consegnata ai soci:

Focus 1 – Morosità: è il problema più critico e complicato da risolvere. Tutte le posizioni di utenti morosi antecedenti all'esercizio 2011 erano state affidate per il recupero coattivo alla Società S.E.PI. Dal 2013 con l'evolversi della normativa in materia di affidamenti diretti tra società in house non è stato più possibile affidare tale servizio a detta società, e pertanto Apes da tale data persegue direttamente il recupero della morosità applicando le direttive del LODE pisano in materia di rateizzazione e di ricalcolo del credito per i casi sociali e ricorrendo, in caso di recupero coattivo, alla richiesta di decreto ingiuntivo presso il Tribunale Ordinario sia attraverso i propri legali d'ufficio, sia attraverso incarichi a professionisti esterni. Sicuramente efficace si è rilevata l'attività di "recupero mirata" verso gli assegnatari morosi (circa il 30% degli attivi) che si trovano cioè in una situazione reddituale tale da non giustificare il mancato pagamento del canone.

Focus 2 – Valorizzazione del patrimonio gestito. Nel 2014 sono stati recuperati 189 alloggi di risulta in linea con l'esercizio precedente. Inoltre sono stati effettuati 2.754 ordini di pronto intervento sul patrimonio in gestione. Nel documento si rileva il valore, ai fini delle coperture assicurative, del patrimonio gestito per ogni singolo comune. Viene inoltre illustrato il grafico relativo allo scostamento dei canoni per Comune rispetto alla media triennale dei canoni pari a € 90,30 al mese, e il grafico relativo allo scostamento degli investimenti di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio gestito per ogni singolo Comune rispetto alla media triennale.

Focus 3 – Controlli. Con la verifica biennale dei redditi (anno 2013, redditi 2012 per calcolo canoni 2014) APES ha avviato i procedimenti di verifica dei redditi 2013 ai fini delle decadenze anche secondo le indicazioni del LODE Pisano. Inoltre con i Comuni di Pontedera e Santa Croce S.A. è stata

sperimentata, nell'abito di progetti finanziati dalla Regione Toscana, l'integrazione dei dati degli assegnatari nella piattaforma TOSCA di contrasto all'elusione fiscale. Tale sistema sarà utile per le verifiche e controlli previsti dalla nuova normativa regionale in materia di gestione di alloggi ERP.

Terminata l'illustrazione di Federici, il presidente dell'assemblea dà la parola al Presidente del Collegio Sindacale, dott. Alvaro Lucaferro, per la lettura della relazione al bilancio. Letta la relazione del Collegio si passa quindi agli interventi dei soci presenti. Interviene Marco Cecchi – assessore alla casa del Comune di Pontedera, il quale apprezza il lavoro che Apes sta svolgendo nel settore nonostante la carenza di finanziamenti regionali e statali destinati all'e.r.p. e una dotazione organica in sofferenza. Preoccupante la situazione della morosità.

Prende la parola l'assessore del Comune di Vecchiano che condivide pienamente la relazione di Bani. Apprezza inoltre tutti i Focus che sono stati forniti ad integrazione della documentazione di bilancio. Per l'andamento della morosità occorre perseguire tutte le azioni possibili.

L'assessore Zambito ringrazia tutto il personale e gli amministratori di Apes per il lavoro svolto. In merito alla morosità fa presente che è importante combattere la "cultura della morosità". E' necessario sempre più diffondere quindi un messaggio di legalità e correttezza nell'utilizzo dell'abitazione assegnata agli utenti. Sono stati utilizzati tutti i mezzi a disposizione per il recupero della morosità compreso la gestione attraverso la S.E.PI per il periodo nel quale era consentito dalla normativa. I risultati sono stati purtroppo deludenti. Positivi invece i controlli "mirati" effettuati sugli utenti che hanno capacità reddituale. Importante inoltre è procedere alla decadenza dall'assegnazione nei casi previsti dalla legge: questo è l'unico deterrente per le famiglie che "possono pagare". Un altro problema è rappresentato dalla mancanza delle risorse che mette in difficoltà la programmazione degli interventi edilizi.

Interviene quindi l'assessore Serfogli manifestando perplessità sull'andamento crescente della morosità. Ritiene altresì necessario che laddove alla morosità non si associno condizioni economiche reddituali che la giustificano (cosiddetta morosità incolpevole) si provveda alla risoluzione del contratto.

Il Presidente dell'assemblea, preso atto che non vi sono ulteriori interventi e/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,

DELIBERA

- a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014 e la relazione sulla gestione, così come redatti dall'Amministratore Unico;
- b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio pari a € 6.389:
 - al fondo di riserva legale per € 319
 - al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto per € 6.070.

*

4) Piano strategico 2015 – 2020;

Il Presidente dell'assemblea dà la parola al dirigente unico per l'illustrazione dell'argomento. Federici precisa che il documento che viene consegnato ai soci è solo una prima stesura degli obiettivi e strategie aziendali. I vari stakeholders potranno portare contributi, commenti, valutazioni e giudizi al piano attraverso la partecipazione alla piattaforma della quale viene fornito il collegamento internet.

Il Presidente, esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e nessuno più chiedendo la parola, dichiara chiusa l'assemblea alle ore 12,30.

Il Segretario
Giorgio Federici
Firmato

Il Presidente
Andrea Serfogli
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 2014

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2014

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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)
15. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
16. Altre informazioni
17. Disposizioni per l'attività delle società in house.
18. Destinazione dell'utile di esercizio

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, 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 2014 evidenzia un utile di euro 6.389, al netto delle imposte di competenza pari a euro 157.070.

Il risultato ante imposte, pari a euro 163.459, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 112.339 ai fondi di ammortamento, per euro 852.507 ai fondi svalutazione crediti e per euro 17.601 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2014	2013	2012	Variazione 2014 - 2013
Ricavi da canoni	7.383.415	7.114.829	7.412.035	268.586
Ricavi da prestazioni	1.137.787	962.803	1.206.281	174.984
Valore della produzione operativa	8.521.202	8.077.632	8.618.316	443.570
Costi esterni operativi	4.348.612	3.837.423	3.333.340	511.189
Valore aggiunto (VA)	4.172.590	4.240.209	5.284.976	-67.619
Costi del personale	1.811.856	1.587.793	1.977.619	224.063
Margine operativo lordo (MOL)	2.360.734	2.652.416	3.307.357	-291.682
Ammortamenti e accantonamenti	982.448	1.199.367	989.683	-216.919
Risultato operativo (RO)	1.378.286	1.453.049	2.317.674	-74.763
Risultato dell'area accessoria	-1.286.581	-1.323.519	-2.326.285	36.938
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	62.355	47.452	102.984	14.903
EBIT normalizzato	154.060	176.982	94.373	-22.922
Risultato dell'area straordinaria	111.378	45.731	87.723	65.647
EBIT integrale	265.438	222.713	182.096	42.725
Oneri finanziari	101.979	65.974	74.576	36.005
Risultato lordo (RL)	163.459	156.739	107.520	6.720
Imposte sul reddito	157.070	150.920	97.760	6.150
Risultato netto (RN)	6.389	5.819	9.760	570

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

In merito ai dati sopra esposti, riteniamo utile precisare che:

a. Nel corso del 2014 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.431,50 alloggi e 235,50 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2014	2013	2012	Variazione 2014-2013	Variazione 2014-2012
Alloggi L.R. 96/96	6.160,50	6.166,00	6.206,83	-5,50	-46,33
Alloggi L. 431/98	36,00	36,00	32,00	0,00	4,00
Altri Immobili	235,50	232,00	234,00	3,50	1,50
Totali	6.432,00	6.434,00	6.472,83	-2,00	-40,83

L'incremento dei ricavi da canoni degli alloggi in concessione (euro 268.128, complessivamente), determinati ai sensi della L.R. n. 96/96, è dovuta alla rideterminazione dei canoni a seguito dell'accertamento biennale dei redditi effettuato nell'esercizio ai sensi dell'art.28 comma 1 della L.R.96/96.

Per effetto delle predette circostanze, il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 91,53 euro dell'esercizio 2013 a 95,24 dell'esercizio 2014.

Nella relazione agli azionisti saranno commentati i dati qualitativi della gestione così come comunicati all'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa in Toscana in data 31.12.2014 ed oggetto di aggiornamento rispetto al terzo rapporto che ha avuto come focus la provincia di Pisa, con particolare riferimento al Comune di Pisa ed alla problematiche dell'affitto a studenti universitari fuori sede.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 143.504 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

I ricavi da locazione di fondi commerciali sono rimasti pressoché invariati con una piccola diminuzione di euro 4.790.

L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento è esposta nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 2.455.877 con un significativo incremento (euro 238.434) rispetto all'esercizio 2013, nel quale furono imputate spese per euro 2.217.443. Ciò a seguito di interventi urgenti ed indifferibili sul patrimonio gestito connessi alla vetustà dello stesso.

Per ulteriori dettagli sull'attività manutentiva ordinaria si rinvia alla nota integrativa e alla specifica nota informativa nella relazione agli azionisti.

b. L'incremento dei ricavi per "compensi tecnici" (passati da euro 530.329 dell'esercizio 2013 a euro 642.155 dell'esercizio 2014) è dovuta ad un maggior avanzamento dei lavori di nuova costruzione e manutenzione straordinaria, come più avanti meglio illustrato.

c. **Agenzia Casa** - La convenzione con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa, sottoscritta nel 2011, 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, comma 3, della L. 431/1998 - a soggetti in condizioni di disagio abitativo. Dai venti alloggi iniziali, la gestione in Agenzia Casa è passata alle 34 unità immobiliari del 2014.

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

- le imposte di bollo e di registro a carico di Apes;
- le spese di manutenzione ordinaria e le spese condominiali degli alloggi non locati;
- le spese sostenute da Apes per tutti gli oneri connessi al reperimento degli alloggi;

- la costituzione di un fondo di garanzia per un importo non superiore al 20% del contributo;
- la differenza fra il costo annuo delle locazioni e le entrate delle sublocazioni.
Apes trasmette annualmente il rendiconto della gestione e l'eventuale residuo di contributo non impiegato è destinato all'esercizio successivo.

Si segnala che in data 25 febbraio 2014, nell'ambito dell'Agenzia Casa, è stato stipulato un contratto di locazione per 28 unità immobiliari relativo al complesso "Villa Madrà", da affidare successivamente in sub-locazione per dare risposta, attraverso specifici protocolli di intesa, al fabbisogno abitativo sia degli studenti universitari assegnisti e vincitori di posto alloggio ma non assegnatari per mancanza di posti letto disponibili (Diritto allo Studio Universitario), che dei nuclei familiari soggetti a sfratto esecutivo e socialmente fragili (Società della Salute).

In data 4.08.2014 è intervenuta una nota critica a firma del Segretario generale del Comune di Pisa, sulla base della quale il Dirigente delle Politiche Abitative, in data 11.09.2014, ha proceduto al ritiro dei nulla osta precedentemente rilasciati per la sottoscrizione sia del contratto di locazione, che dei protocolli di intesa con l'ARDSU e la SdS, previo invito ad Apes, con nota in data 2.09.2014, a risolvere "consensualmente o giudizialmente" il contratto locativo.

È stato quindi avviato su iniziativa di Apes un percorso per la novazione oggettiva del contratto in oggetto, percorso che, come da nota della società locatrice del 12 marzo 2015 non ha dato esito positivo. Sono tutt'ora in corso le trattative per arrivare a una soluzione transattiva con la società locatrice, essendo stati nel frattempo sospesi gli effetti del protocollo di intesa con l'ARDSU.

d. Il costo del personale espone un incremento di euro 224.063 dovuto ai seguenti elementi:

- accantonamento dell'onere aggiuntivo del premio di risultato da riconoscere al personale per euro 150.000 che, in ossequio a quanto stabilito dai principi contabili aggiornati nel 2014, deve essere inserito all'interno della relativa voce cui si riferisce l'onere. Lo stesso accantonamento nel precedente esercizio era appostato nella voce b.12 di conto economico; l'incremento effettivo del costo del personale è dunque pari a euro 74.063.
- Applicazione del c.c.n.l. Federcasa, come dettagliatamente illustrato in nota integrativa.

e. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è rimasto pressoché invariato rispetto all'esercizio precedente.

Nel rinviare alla nota integrativa per l'illustrativa di dettaglio si segnala, in merito all'accantonamento per rischi su crediti - pari a euro 852.507, di cui 681.933 per crediti verso assegnatari alloggi -, che al 31.12.2014 il credito per canoni e rimborsi maturati su un importo "emesso" di euro 9.379.722, ammontava a euro 2.440.510, esprimendo una "morosità" del 26,02%, a fronte di una percentuale del 22,69% del 2013 (credito di euro 2.041.616 a fronte di euro 8.999.150 per "emesso" di competenza).

Provvedimenti generali in merito al recupero della morosità dovranno essere adottati in esecuzione delle specifiche determinazioni dell'Assemblea dei Soci, sulla base anche della comunicazione dell'amministratore agli azionisti, nella quale sarà resa l'informativa di dettaglio sullo stato della morosità.

f. L'incremento di euro 156.608 degli oneri diversi di gestione è in linea con l'aumento del costo per l'acquisto di beni e servizi.

L'importo del residuo gettito canoni determinato nell'esercizio, pari a euro 315.697 andrà a sommarsi ai proventi da cessione alloggi incassati nell'esercizio, pari a euro 828.276, da destinare al finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento) per un totale di euro 1.143.973.

g. L'incremento degli oneri finanziari è stato determinato essenzialmente dagli interessi passivi bancari maturati sugli affidamenti in conto corrente bancario utilizzati per finanziare il completamento dell'intervento edilizio di 36 alloggi realizzati per conto del Comune di Pisa e per lo sconto dei crediti da incassare con i contributi della Regione Toscana.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

Come già precisato in nota integrativa è stato necessario attivare un'apertura di credito in conto corrente per fronteggiare i ritardi della Regione nell'erogazione dei finanziamenti per gli interventi costruttivi. Infatti mentre Apes, in qualità di stazione appaltante pubblica è obbligata a rispettare i tempi massimi nei pagamenti alle imprese appaltatrici (30 giorni dalla data di emissione del certificato di pagamento), la Regione, per i vincoli imposti dal rispetto del "patto di stabilità", trasferisce i relativi finanziamenti con ritardi di 6-7 mesi. Il tasso applicato per lo scoperto di c/c è intorno al 3% mentre gli eventuali interessi legali e moratori per ritardato pagamento alle imprese sarebbero intorno al 6,00%.

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

Indici di redditività		2014	2013	2012
ROE netto	RN / MP	0,45%	0,41%	0,69%
ROE lordo	RL / MP	11,39%	10,98%	7,56%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	36,56%	71,42%	71,42%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	16,17%	17,99%	26,89%

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)	2014	2013	2012
Immobilizzazioni immateriali	2.831.280	2.954.137	3.138.431
Immobilizzazioni materiali	1.368.775	1.248.332	625.222
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	105.904	16.716	13.964
Attivo fisso (AF)	4.305.959	4.219.185	3.777.617
Risconti attivi	243.557	132.361	328.819
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	13.547.986	11.452.370	11.431.916
Liquidità immediate	994.714	1.315.609	2.287.263
Attivo Circolante (AC)	14.786.257	12.900.340	14.047.998
Capitale investito (CI)	19.092.216	17.119.525	17.825.614
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	564.488	558.104	552.282
Mezzi propri (MP)	1.434.488	1.428.104	1.422.282
Passività consolidate (Pml)	1.074.387	1.008.337	1.046.320
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	16.583.340	14.683.084	15.357.012
Capitale di finanziamento	19.092.215	17.119.525	17.825.613
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	490.274	575.827	681.249

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

Capitale investito / di finanziamento da bilancio	19.582.489	17.695.352	18.506.862
---	------------	------------	------------

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2014	2013	2012
Capitale investito operativo (Cio)	14.218.934	12.145.295	12.263.447
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	4.873.281	4.974.230	5.562.167
Capitale investito (CI)	19.092.216	17.119.525	17.825.614
Mezzi propri (mp)	1.434.488	1.428.104	1.422.282
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.208.560	7.104.752	7.178.698
Passività operative (Po)	10.449.167	8.586.669	9.224.635
Capitale di finanziamento	19.092.216	17.119.525	17.825.614

L'incremento netto dell'attivo circolante per euro 1.885.917 è dovuto essenzialmente all'incremento dei Crediti verso la Regione per i finanziamenti degli interventi edilizi. Apes ha fronteggiato il maggior fabbisogno finanziario della gestione corrente (dovuto sia all'incremento della morosità sia all'allungamento dei tempi di riscossione dei finanziamenti regionali), anche con l'attivazione di un'apertura di credito in conto corrente concessa dalla Cassa di Risparmio di San Miniato (utilizzata al 31.12.2014 per euro 957.790) per l'anticipo dei crediti vantati dalla Società verso la Regione. Si rimanda al contenuto della nota integrativa al commento della voce Debiti verso Banche.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2014	2013	2012
Capitale investito operativo (Cio)	14.218.934	12.145.295	12.263.447
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	4.873.281	4.974.230	5.562.167
Capitale investito (CI)	19.092.216	17.119.525	17.825.614
Mezzi propri (mp)	1.434.488	1.428.104	1.422.282
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.208.560	7.104.752	7.178.698
Passività operative (Po)	10.449.167	8.586.669	9.224.635
Capitale di finanziamento	19.092.216	17.119.525	17.825.614

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2014	2013	2012
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.871.471	-2.791.082	-2.355.334
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,33	0,34	0,38
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-1.797.084	-1.782.745	-1.309
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,58	0,58	0,65

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2014	2013	2012
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,31	10,99	11,53
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	5,03	4,97	5,05

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

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

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2014	2013	2012
Capitale investito operativo (Cio)	14.218.934	12.145.295	12.263.447
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	14.218.934	12.145.295	12.263.447
Mezzi propri (mp)	1.434.488	1.428.104	1.422.282
Passività di finanziamento (Pf)	2.335.279	2.130.522	1.616.531
Passività operative (Po)	10.449.167	8.586.669	9.224.635
Capitale di finanziamento	14.218.934	12.145.295	12.263.447

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2014	2013	2012
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,91	7,50	7,62
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,63	1,49	1,14

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	2014	2013	2012
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.797.083	-1.782.745	-1.309.014
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,89	0,88	0,91
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-2.040.640	-1.915.106	-1.637.833
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,88	0,87	0,89

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori riflettono il progressivo deterioramento della posizione finanziaria, che esprime il "prezzo" da pagare per l'attuazione di politiche abitative volte a sopperire egualmente al bisogno espresso delle fasce deboli della società, nonostante la scarsità relativa di risorse pubbliche.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione**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 pienamente efficace dal gennaio 2012 è rimasto sostanzialmente immutato rispetto al precedente, in essere al gennaio 2006. Le principali differenze, oltre a un maggiore dettaglio nella descrizione delle funzioni affidate ad Apes, riguardano la durata dell'affidamento per l'intera durata della società (31 dicembre 2050) anziché per cinque anni, la previsione di non onerosità del medesimo a decorrere dal primo gennaio 2012, nonché la programmazione triennale, con piani annuali, degli interventi di manutenzione straordinaria e nuove costruzioni sulla base della ricognizione delle risorse disponibili.

Il contratto evidenzia e rafforza la natura di APES quale mandataria di Enti pubblici per la erogazione di un servizio sociale di interesse generale, con ridottissima o inesistente capacità 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.

Secondo quanto previsto dall'art. 11 del contratto di servizio in data 6.11.2014 è stato approvato dall'assemblea dei soci il budget generale annuale e il programma triennale, articolato in programmi annuali, dei lavori di manutenzione, recupero e nuova costruzione ed, in generale, degli interventi relativi al patrimonio gestito.

In merito all'esercizio, da parte 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.

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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

Indicatori non finanziari		2014	2013	2012
Numero medio dei dipendenti		34,93	35,09	38,78
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.577	45.249	50.996
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	19,50%	19,66%	22,95%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	9,36%	11,11%	12,42%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	119.456	120.838	136.281
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	177,41	176,75	160,88
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	147.525	113.984	131.701

Nella comunicazione dell'amministratore agli azionisti sono sviluppate le valutazioni sugli indicatori di risultato anche in rapporto al Contratto di Servizio.

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.

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. Ciò sarà comunque oggetto di specifico argomento nella relazione 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

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.

Nell'esercizio è stata rilevata la svalutazione di euro 681.933, fiscalmente deducibile, dei crediti nascenti da canoni locativi di alloggi abitativi. L'importo netto a conto economico è dato dalla differenza fra la svalutazione analitica lorda (euro 760.095) di crediti scaduti da oltre sei mesi alla chiusura dell'esercizio e l'ammontare dei crediti al 31.12.2013 riscosso in esubero rispetto alla analoga svalutazione operata nel precedente esercizio (euro 78.162).

Come già evidenziato in nota integrativa, alla quale si rinvia per gli ulteriori dettagli, nell'esercizio è stata rilevata l'ulteriore svalutazione di euro 170.574 del credito di euro 466.910 per indebiti pagamenti eseguiti a favore della ditta appaltatrice dei lavori di costruzione di 43 alloggi nel Comune di Pisa in Via Da Fabriano, fallita nel gennaio 2014; l'effetto negativo sul conto economico dell'esercizio è stato quasi interamente compensato dall'incameramento definitivo della cauzione per euro 137.648.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità ammonta, al 31.12.2014, a complessivi euro 4.332.495 a fronte di crediti nominalmente pari a circa 12 milioni di euro, dei quali circa un milione di euro riferibili ai crediti ereditati dalla gestione "ex Ater" ed iscritti in bilancio al valore di presunto realizzo di circa 108.000 euro.

Per le ulteriori considerazioni si rimanda alla relazione agli azionisti.

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. Ciò sarà soggetto di specifico argomento nella relazione agli azionisti.

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.

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è molto limitato. E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

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. Ciò sarà oggetto anche di specifico argomento nella relazione agli azionisti.

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si prevede che possano nascere nei prossimi mesi. Si segnala inoltre che, in riferimento ai contenziosi instaurati da alcuni dipendenti per la rivendicazione di scatti di anzianità asseritamente maturati presso la preesistente Ater, e per l'applicazione degli accordi sui premi di risultato della dirigenza, il giudice del lavoro del Tribunale di Pisa con sentenza del 18.03.2015 ha rigettato i ricorsi presentati dai dipendenti e da un ex dirigente della società.

Per eventuali analisi quantitative si rinvia a quanto indicato più sopra e nella nota integrativa, ritenendo superflua qualsiasi altra riclassificazione e/o confronto con l'esercizio precedente.

9. Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2014.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa ove sono illustrate, altresì, le modeste posizioni di rischio fronteggiate con gli accantonamenti operati in bilancio.

Precisiamo inoltre che anche gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati tutti regolarmente assolti.

È stato avviato un contenzioso tributario per richieste di modesto importo di Tares dovuta da utenti o terzi proprietari, ma erroneamente addebitata ad Apes.

Come segnalato nella relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, il nuovo 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 già operate valutazioni, ai fini della determinazione del reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti, in ordine alle conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento.

La società, pur prendendo atto di una situazione caratterizzata da particolare incertezza normativa, ha infatti ritenuto che il nuovo contratto di servizio non abbia modificato il criterio di determinazione del proprio reddito imponibile, tenuto anche 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 consistenti risorse a quelle, già scarse, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse.

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 connesse a problematiche "peculiari" dell'azienda pur avendo la necessaria attenzione

A.P.E.S. ScpaBilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione

all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare. In questo senso la Società ha consolidato il rapporto con l'Università di Pisa, iniziato con l'individuazione di specifiche problematiche oggetto di tesi di laurea e di dottorato e con una attività di stage aziendale, retribuito, connessa all'attività didattica, attraverso la costituzione di un network di ricerca sviluppo e applicazioni per l'edilizia abitativa sociale (LAS PISA) in cui APES è soggetto sperimentatore.

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. Per la riscossione coattiva la Società si avvaleva della società in house SEPI, di alcuni dei Comuni Soci tra cui il Comune di Pisa, maggiore azionista. Con l'entrata in vigore delle nuove normative, sia in materia di società in house che di riscossione di tributi locali, si è reso necessario rinunciare al servizio erogato da SEPI, cedendo, nell'esercizio 2012, la quota di partecipazione al suo capitale.

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. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (articolo 2428 n. 5)

Nel periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi non si segnalano fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, e sono altresì continuate in modo regolare le operazioni di manutenzione e costruzione, così come è continuata l'attività di riscossione dei canoni emessi a dicembre 2014 e non ancora scaduti al 31.12.2014.

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

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali e che possono ritenersi estranee a questa relazione e comunque oggetto di specifica comunicazione agli azionisti. Si segnala che l'amministratore proporrà comunque all'Assemblea dei Soci in nuovo Piano Strategico 2015-2020 essendo il precedente arrivato a conclusione.

16. Altre informazioni

L'articolo 45 del D.L. n. 5/2012, c.d. Decreto "semplificazioni", ha abrogato l'art. 34, comma 1, lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs.n.196/03; è stata conseguentemente eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società profonde la massima cura.

Durante l'esercizio pertanto 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.

17. Disposizioni per l'attività delle società in house

Apes, ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo una società affidataria "in house providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, della L.R.T. 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme, richiamate anche dalle deliberazioni della giunta comunale di Pisa n. 192 del 23 novembre 2011 e n. 227 del 28.12.2012 e n. 146 del 21.10.2014.

In riferimento a dette norme e direttive si fa presente quanto segue:

A. Disciplina e limiti in materia di personale e di incarichi

1. Art.18, comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con L.133/2008 (adozione di provvedimenti per i criteri e le modalità per il reclutamento del personale). 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 riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 165/2001.

2. Art.18 comma 2-bis del D.L. 112/2008 convertito con L.133/2008. Apes rientra nel novero dei soggetti compresi nell'ambito di applicazione dell'art. 18, comma 2-bis del D.L. 112/2008 conv. in legge 133/08).

Tale disposizione è stata recentemente modificata dall'art. 4 comma 12-bis del D.L. 24 aprile 2014 n.66, e dall'art.3 comma 5-quinquies del D.L. 90/2014.

La nuova formulazione dell'art.18 comma 2-bis, ha eliminato il vincolo di legge delle società partecipate ad applicare le disposizioni limitative dei trattamenti retributivi valevoli per le pubbliche amministrazioni in senso stretto, sostituendolo con il richiamo al principio di riduzione dei costi del personale attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni del personale, secondo l'atto di indirizzo da definire dall'ente controllante.

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

Al sensi del combinato disposto dell'art.3, commi 25-26, e dell'art.32, comma1, lett.a) del D.Lgs. 163/2006 (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.

Si precisa inoltre che Apes ha rispettato 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 pubbliche amministrazioni ed alle società a partecipazione pubblica, quale è Apes, alcuni obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture sul sito aziendale nella specifica sezione denominata "Amministrazione Trasparente" (vedi successivo punto H).

Come richiesto anche dall'A.V.C.P. (Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici) nella deliberazione n. 26/20013, entro il 31 gennaio 2015 sono stati trasmessi digitalmente all'A.V.C.P. i dati previsti dalla normativa sotto forma di tabelle riassuntive. Gli stessi dati sono stati inoltre pubblicati sul sito istituzionale della società.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010 n.136 – Piano straordinario contro le mafie – ha introdotto 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.

Questo comporta, fra l'altro, che gli strumenti di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e, ove obbligatorio ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP). Apes applica tali disposizioni.

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000

Apes, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M.18 gennaio 2008 n.40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti di importo superiore a €

10.000. Pertanto, prima dell'effettuazione di ogni mandato di pagamento, viene effettuata la verifica presso Equitalia S.p.a. 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

In data 30.10.2013 a seguito delle dimissioni presentate dagli amministratori, l'assemblea dei Soci ha modificato la struttura dell'organo amministrativo, deliberando la nomina di un organo monocratico in luogo del precedente organo collegiale.

I soci hanno quindi nominato amministratore unico Lorenzo Bani, già presidente del consiglio di amministrazione, confermando l'importo dell'indennità di carica riconosciuta per la precedente carica.

Gli emolumenti corrisposti all'Amministratore unico sono rispettosi della 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, sono stati 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 in materia ambientale.

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

In data 15.03.2013 il Cda di Apes ha modificato la composizione dell'Organismo di Vigilanza con riferimento al membro interno di tale organo. Con successivo atto dell'Amministratore Unico n. 1 del 16.01.2015 è stato rinnovato l'OdV nella composizione deliberata il 15.03.2013, per la durata di tre anni. Negli ultimi mesi del 2014 L'OdV ha iniziato una proficua collaborazione con il responsabile anti corruzione per le finalità esposte alla successiva lett. I.

G. Disciplina amministrativa da parte delle società partecipate – contenimento di alcune tipologie di spese

L'art. 6, commi 7-14 del D.L. 78/2010, nell'ottica della riduzione dei costi degli apparati amministrativi della Pubblica Amministrazione, stabilisce una serie di limiti per gli Enti locali delle spese annue relative a studi ed incarichi di consulenza, relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza, missioni e formazione del personale, e vieta le spese per le sponsorizzazioni. Ai sensi dell'art. 6 comma 11 però le società partecipate sono tenute a considerare tali disposizioni come principi di riferimento conformandosi alla "riduzione" di tali spese.

Nell'esercizio 2014 la spesa per rimborsi e trasferte al personale in missione è diminuita rispetto all'esercizio precedente (passando da 5.642 del 2013 a 4.179 del 2014) grazie al divieto disposto dalla società di utilizzo del mezzo proprio al personale in trasferta. I dipendenti in missione utilizzano esclusivamente i mezzi aziendali.

Anche la spesa sostenuta nel 2014 per formazione e aggiornamento professionale è diminuita rispetto all'esercizio precedente (passando da 20.235 del 2013 a euro 13.251 del 2014).

Anche le spese per la manutenzione, e l'esercizio delle autovetture sono sensibilmente diminuite passando da euro 14.792 del 2013 a 13.543 del 2014.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2014
Relazione sulla gestione**H. Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza – d.lgs n.33/2013 –**

Si tratta delle norme previste dall'art.22 del d.lgs n. 33/2013 e dall'art. 1, commi da 15 a 53, della legge n. 190/2013 che impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche.

Alle società "in house" e alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 al d.lgs 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto:

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

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":

A livello nazionale con delibera n. 72 dell'11 settembre 2013 la Civit (ora ANAC), individuata quale Autorità Nazionale Anticorruzione, ha approvato, sulla base del documento predisposto dal Dipartimento della Funzione Pubblica, il Piano Nazionale Anticorruzione (P.N.A.) che contiene il dettaglio degli adempimenti a carico dei soggetti destinatari.

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.190/2012, sono anche ricompresi gli enti pubblici economici e gli enti di diritto privato in controllo pubblico.

Al secondo livello, quello "decentrato", ogni amministrazione pubblica definisce un Piano triennale di prevenzione della corruzione, che, sulla base delle indicazioni presenti nel P.N.A. effettua l'analisi e la valutazione dei rischi specifici di corruzione e conseguentemente indica gli interventi organizzativi volti a prevenirli.

In ragione degli indirizzi espressi dal P.N.A., Apes, quale società a capitale interamente pubblico, ha provveduto a integrare il proprio Modello di organizzazione e gestione ai sensi del D.Lgs 231/01 ed a nominare il responsabile per la prevenzione della corruzione al quale affidare anche il ruolo di responsabile della trasparenza.

Ad integrazione della L.190/2012 e del D.Lgs 33/2013 così come modificato dalla legge 114/2014 (che ne ha modificato l'ambito soggettivo di applicazione), inoltre Apes ha predisposto il Programma Triennale per la Trasparenza e l'integrità.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 6.389:
- euro 319 alla riserva legale;
- euro 6.070, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 31 Marzo 2015

L' Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani *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.*

A.P.E.S. – S.c.p.a.
Capitale sociale € 870.000,00 i.v.
Sede in Pisa
Via Enrico Fermi, 4
R.I. di Pisa C.F.: 01699440507
C.C.I.A.A. di Pisa – REA n. 147832

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

All'Assemblea degli Azionisti
di A.P.E. S. Scpa.

Signori soci di Apes S.c.p.a.,

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2014, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.
La presente relazione unitaria contiene nella parte prima la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella parte seconda la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Parte prima

Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39

- a) Abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società Apes S.c.p.a. chiuso al 31/12/2014. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della società mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.
- b) Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione legale dei conti è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della società e con il suo assetto organizzativo. Esso comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 15 aprile 2014.
- c) A nostro giudizio, il sopra menzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società Apes S.c.p.a. per l'esercizio chiuso al 31/12/2014.
- d) A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della società al 31/12/2014.



Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.
2. In particolare:
 - Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
 - Abbiamo regolarmente partecipato alle assemblee dei soci e a riunioni periodiche con l'Amministratore Unico acquisendo informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per loro dimensioni e caratteristiche effettuate dalla società.
 Nell'anno 2014 si evidenziano i seguenti accadimenti:
 - Cantiere Via da Fabriano Pisa : nel 2014 a seguito del fallimento della società nostra debitrice si è proceduto alla totale svalutazione del credito risultante in bilancio al 31/12/2013
 - Contratto di locazione stipulato nell'ambito dell'attività dell'Agenzia Casa relativo al complesso Villa Madrà in Pisa: il collegio è stato informato dei motivi , per altro ben esplicitati nella relazione sulla gestione, che hanno portato alla richiesta di risoluzione del contratto in oggetto. Si segnala che è in corso attualmente una trattativa con la società proprietaria del complesso al fine di addivenire ad una soluzione bonaria della vicenda
 - Recupero di fondi regionali ex GESCAL per un importo di € 211.808,00 a seguito delle pratiche di chiusura per cantieri di competenza Ater
 - Abbiamo vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire
 - Abbiamo continuato confronti con l'Organismo di Vigilanza per verificare la corretta attuazione del mo dello organizzativo prendendo altresì atto dell'attività svolta dallo stesso Organismo durante l'esercizio 2014 , come da relazione indirizzata sia al Collegio sia all'amministratore unico del 15/1/2015.
 - Si dà atto che nel 2014 sono stati adottati il nuovo codice etico e il piano anticorruzione con la nomina di un responsabile. Viene altresì rilevato che l'Organismo di Vigilanza sta definendo la formazione del Regolamento per l'acquisizione di lavori e forniture in economia e del Regolamento delle spese economali. La società inoltre ha inserito sul proprio sito un apposito sezione denominata " amministrazione trasparente" in ossequio agli obblighi previsti per gli enti pubblici e le società in house.
3. Il Collegio sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate.
4. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile
5. Al Collegio sindacale non sono pervenuti esposti.
6. Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
7. Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c.. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2014 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n. 39/2010 rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
8. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

02


9. Il bilancio d'esercizio evidenzia un risultato positivo di Euro 6.389 che si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE	
Attività	19.582.490
Passività	18.148.002
Patrimonio netto (escluso il risultato d'esercizio)	1.428.099
Perdita/Utile dell'esercizio	6.389
CONTO ECONOMICO	
Valore della produzione	10.062.947
Costi della produzione	9.971.242
Differenza	91.705
Proventi e oneri finanziari	-39.624
Rettifiche di valore di attività finanziario	0
Proventi e oneri straordinari	111.378
Risultato prima delle imposte	163.459
Imposte dell'esercizio	-157.070
Perdita/Utile dell'esercizio	6.389

10. Il Collegio Sindacale attesta che la società, come specificato dall'Amministratore Unico in Nota Integrativa, non ha effettuato rivalutazioni delle immobilizzazioni.
11. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
12. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2014, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dall'Amministratore Unico.

Pisa, 14 aprile 2015

Il Collegio Sindacale

Dott. Elena Tangolo

Rag. Vittorio Puccinelli

Dott. Alvaro Lucaferro

Elena Tangolo
V. Puccinelli
Alvaro Lucaferro

*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.*