

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2013

**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 - PROSPETTO CONTABILE .....	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA .....	5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	35
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE .....	40
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	57

**APES - Bilancio al 31.12.2013**

31.12.2013

31.12.2012

**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

**Bilancio al 31.12.2013**

31.12.2013

31.12.2012

(Importi in euro)

**Stato Patrimoniale - Attivo-**

<b>A</b>			31.12.2013	31.12.2012
<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		0	0
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>			
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>			
	1 Costi di impianto e ampliamento		0	0
	Costo	1.891	1.891	
	Fondi ammortamento	-1.891	-1.891	
	3 Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno		27.275	53.483
	Costo	228.018	224.303	
	Fondi ammortamento	-200.743	-170.820	
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		1.881.095	1.931.936
	Costo	1.985.574	1.985.574	
	Fondi ammortamento	-104.479	-53.638	
	6 Immobilizzazioni immateriali in corso		4.168	4.168
	Costo	4.168	4.168	
	Contributi in c/costruzioni	0	0	
	7 Altre: Spese incrementative su beni di terzi		60.848	91.250
	a) Nuove costruzioni			
	Costo	22.187.107	17.755.059	
	Contributi in c/costruzioni	-22.187.107	-17.755.059	
	b) Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati			
	Costo	12.434.506	10.652.237	
	Contributi in c/Interventi edilizi qualificati	-12.434.506	-10.652.237	
	c) Spese adeguamento sede			
	Costo	211.204	211.204	
	Fondi ammortamento	-150.356	-119.954	
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>		<b>1.973.386</b>	<b>2.080.837</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni Materiali</b>			
	1 Terreni e fabbricati	0	0	0
	2 Impianti e macchinario		0	0
	3 Attrezzature industriali e commerciali		0	0
	4 Altri beni		73.320	90.737
	Costo	372.342	367.681	
	Fondi ammortamento	-299.022	-276.943	
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti		1.175.012	534.485
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>		<b>1.248.332</b>	<b>625.222</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni Finanziarie</b>			
	1 Partecipazioni		0	0
	d) Partecipazioni in altre imprese	0	0	
	2 Crediti			
	d) crediti verso altri		223.667	332.369
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	71.904	96.741	
	Verso Assegnatari alloggi "Ex Ater"	204.099	314.511	
	Verso Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	2.852	3.894	
	Verso altri	16.716	13.964	
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>		<b>223.667</b>	<b>332.369</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>3.445.385</b>	<b>3.038.428</b>

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

**APES - Bilancio al 31.12.2013**

31.12.2013

31.12.2012

<b>C</b>		<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	
<b>II Crediti</b>			
1	Verso clienti	8.431.676	6.791.131
	a) Verso assegnatari alloggi e locatari	4.563.574	3.845.293
	b) Per altre prestazioni	3.868.102	2.945.838
4bis	Crediti Tributari	152.988	225.488
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	980.751	1.057.594
5	Verso altri	3.236.582	4.778.141
	a) Verso Regione Toscana	163.298	163.298
	b) Verso Regione per int. edilizi su patrimonio dei Comuni consorziati	1.827.447	3.387.455
	c) Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	161.458	175.713
	d) Verso Utenti per rate scadute vendite	301.636	294.751
	e) Altri	782.743	756.924
<b>Totale crediti del circolante</b>		<b>12.801.997</b>	<b>12.852.354</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1	Depositi bancari e postali	1.312.353	2.284.088
2	Assegni	0	0
3	Danaro e valori in cassa	3.256	3.175
<b>Totale disponibilità liquide</b>		<b>1.315.609</b>	<b>2.287.263</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>14.117.606</b>	<b>15.139.617</b>
<b>D RATEI E RISCOINTI</b>		<b>132.361</b>	<b>328.819</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>17.695.352</b>	<b>18.506.864</b>
<b>S tato Patrimoniale - Passivo-</b>			
<b>A PATRIMONIO NETTO</b>			
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	4.303	3.815
VII	Altre riserve	547.982	538.707
	Avanzo di conferimento delibera 109/02	470.991	470.991
	Riserva straordinaria da reinvestire	76.986	67.714
	Riserva di arrotondamento	5	2
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	5.819	9.760
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>1.428.104</b>	<b>1.422.282</b>
<b>B FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>			
2	Per imposte, anche differite	24.639	24.639
3	Altri fondi	1.092.822	1.193.099
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		<b>1.117.461</b>	<b>1.217.738</b>
<b>C TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>		<b>551.610</b>	<b>589.593</b>
<b>D DEBITI</b>			
4	Debiti verso banche	2.131.996	1.619.048
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	587.861	651.275
6	Acconti	1.978.120	1.606.343
7	Debiti verso fornitori	2.086.784	2.177.937
12	Debiti tributari	150.238	95.622
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	113.732	120.277
14	Altri debiti	7.549.446	9.006.749
	Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo (verso Reg.)	132.992	221.668
	a) Verso Comuni:	1.184.429	1.395.780
	b) Verso Regione Toscana:	5.115.958	6.534.113
	c) Verso il personale:	39.029	74.208
	d) Per depositi cauzionali:	778.202	757.515
	e) Verso altri:	431.828	245.134
<b>TOTALE DEBITI</b>		<b>14.598.177</b>	<b>15.277.251</b>
<b>E RATEI E RISCOINTI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>17.695.352</b>	<b>18.506.864</b>

Bilancio aggiornato al 31/12/2013

## APES - Bilancio al 31.12.2013

31.12.2013

31.12.2012

**Conto Economico -****A VALORE DELLA PRODUZIONE**

1	Ricavi delle vendite e prestazioni	8.077.632		8.618.316
a	Da locazione Immobili in concessione	7.114.829	7.412.035	
b	Da amministrazione stabili	198.761	361.723	
c	Per compensi tecnici su interventi edilizi	530.329	636.695	
d	corrispettivi di sublocazione agenzia casa	233.713	207.862	
5	Altri ricavi e proventi	1.348.199		1.422.209
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.425.831</b>		<b>10.040.525</b>

**B COSTI DELLA PRODUZIONE**

7	Per servizi	3.535.630		3.029.796
a	Amministrazione e funzionamento	1.284.039	1.207.379	
b	Gestione Immobiliare			
	Manutenzioni ordinarie:	2.217.443	1.793.163	
	Altri servizi per gestione immobiliare:	34.148	29.254	
8	Per godimento di beni di terzi	301.793		303.544
9	Per il personale	1.587.793		1.977.619
a	Salari e stipendi	1.125.357	1.447.203	
b	Oneri sociali	332.824	378.268	
c	Trattamento di fine rapporto	106.881	135.959	
e	Altri costi	22.731	16.189	
10	Ammortamenti e svalutazioni	958.999		743.861
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	111.165	122.289	
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.162	41.572	
c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide	825.672	580.000	
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	223.092		228.093
13	Altri accantonamenti	17.276		17.729
14	Oneri diversi di gestione	2.671.718		3.748.494
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.296.301</b>		<b>10.049.136</b>
	<b>DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>129.530</b>		<b>-8.611</b>

**C PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

16	Altri proventi finanziari	47.452		102.984
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	25.778	33.989	
d	Proventi diversi dai precedenti	21.674	68.995	
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-65.974		-74.576
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-18.522</b>		<b>28.408</b>

**E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

20	Proventi	546.645		131.438
21	Oneri	-500.914		-43.715
	di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti	2.444	8.905	
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>45.731</b>		<b>87.723</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>156.739</b>		<b>107.520</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-150.920		-97.760

<b>23</b>	<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>5.819</b>		<b>9.760</b>
-----------	-----------------------------	--------------	--	--------------

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

## Nota Integrativa

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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

## Informazioni sulle voci dello Stato Patrimoniale e loro variazioni

### 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.

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 dell'ingegno* è relativa al costo del software acquisito in licenza d'uso a tempo indeterminato; è ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software.

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

In particolare si tratta dei costi sostenuti 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.1.3-4-6(Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno)

##### Immobili in concessione

##### Immobilizzazioni in corso)

<b>Immobilizzazioni lorde</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	224.303	3.715	0	228.018
Immobili in concessione	1.985.574			1.985.574
Immobilizzazioni in corso	4.168			4.168
<b>TOTALE</b>	<b>2.214.045</b>	<b>3.715</b>	<b>0</b>	<b>2.217.760</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

<b>(-) Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	170.820	29.923		200.743
Immobili in concessione	53.638	50.841		104.479
<b>TOTALE</b>	<b>224.458</b>	<b>80.764</b>	<b>0</b>	<b>305.222</b>

<b>(=) Immobilizzazioni nette</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	53.483	-26.208	27.275
Immobili in concessione	1.931.936	-50.841	1.881.095
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	4.168
<b>TOTALE</b>	<b>1.989.587</b>	<b>-77.049</b>	<b>1.912.538</b>

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)**

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Decrementi e Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	17.755.059	4.898.958	-466.910	22.187.107
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	10.652.237	1.782.269	0	12.434.506
Per adeguamento sede	211.204	0	0	211.204
<b>TOTALE</b>	<b>28.618.500</b>	<b>6.681.227</b>	<b>-466.910</b>	<b>34.832.817</b>

<b>(-) Contributi regionali e comunali</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Decrementi e Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	17.755.059	4.898.958	-466.910	22.187.107
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	10.652.237	1.782.269	0	12.434.506
Per adeguamento sede	0	0	0	
<b>TOTALE</b>	<b>28.407.296</b>	<b>6.681.227</b>	<b>-466.910</b>	<b>34.621.613</b>

<b>(-) Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Decrementi e Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	119.954	30.402	0	150.356
<b>TOTALE</b>	<b>119.954</b>	<b>30.402</b>	<b>0</b>	<b>150.356</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

(=) Importo netto in bilancio	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Decrementi e Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	91.250	-30.402	0	60.848
<b>TOTALE</b>	<b>91.250</b>	<b>-30.402</b>	<b>0</b>	<b>60.848</b>

In merito alla voce "Spese incrementative su beni di terzi per nuove costruzioni" si segnala che nell'esercizio, ai sensi dell'art. 136 del d.lgs 163/2006, è stato risolto un contratto di appalto per la costruzione di 43 alloggi in Pisa, a causa di gravi ritardi e inadempienze nell'esecuzione dell'opera da parte della ditta appaltatrice.

In sede di verifica dello stato di consistenza dei lavori eseguiti è stata inoltre accertata l'esistenza di somme pagate alla ditta appaltatrice in eccesso rispetto ai lavori effettivamente eseguiti. Rilevata l'esistenza di indebiti pagamenti per euro 466.910, Apes ha quindi immediatamente agito giudizialmente nei confronti della ditta appaltatrice e degli altri soggetti considerati responsabili, sia per il recupero del proprio credito, sia per il risarcimento del danno ulteriore.

Per effetto di quanto sopra si è provveduto a rettificare il costo sostenuto e già contabilizzato a fronte di lavori non eseguiti, rilevando fra le componenti straordinarie di conto economico sia la perdita sofferta, sia il provento originato dal sopravvenuto credito verso l'appaltatrice, iscritto fra gli "altri crediti" dell'attivo; tale rappresentazione è stata adottata, in parziale deroga dei criteri di redazione del bilancio, al fine di dare immediata evidenza già nel prospetto di conto economico dell'eccezionalità dell'evento.

La corrispondente quota di contributo regionale, già riconosciuto ed erogato, è stato appostato in bilancio fra i debiti verso la regione Toscana.

Si segnala inoltre che in data 22.08.2013 il Tribunale di Pisa ha disposto il sequestro conservativo sui beni immobili della ditta debitrice; tuttavia, l'efficacia di tale garanzia è venuta meno con il sopravvenuto fallimento, in data 25 gennaio 2014, della ditta appaltatrice.

Dalle prime informazioni assunte presso la curatela fallimentare è emerso che il recupero del credito di Apes per somme indebitamente corrisposte, oltre che di quelle dovute a titolo risarcitorio, presenta elementi di forte criticità.

Conseguentemente, tenuto conto della garanzia fornita dalla cauzione di euro 137.648 già nelle disponibilità di Apes (appostata fra i "debiti verso altri" sino al suo definitivo incameramento giudizialmente accertato), si è provveduto a svalutare il credito non coperto dalla predetta cauzione per il 90 per cento del suo ammontare, pari a euro 296.336.

Il predetto importo, imputato a conto economico nella voce relativa alle svalutazioni dei crediti del circolante, esprime la stima del danno direttamente subito dalla società. Il valore di presunto realizzo del credito verso la fallita società appaltatrice risulta pertanto pari a euro 32.926.

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 149.206, dell'adeguamento e installazione dell'impianto termico realizzato nell'esercizio 2009, e quanto a euro 10.122 dell'installazione dell'impianto allarme e antincendio effettuata nell'esercizio 2010. 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 2015.

**A.P.E.S. Scpa**

Bilancio al 31.12.2013

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

<b>Comune</b>	<b>Manutenzioni Straordinarie</b>	<b>Nuove Costruzioni</b>	<b>Totale</b>
Bientina	45.700		45.700
Buti	18.993		18.993
Calci	1.664	7.219	8.883
Calcinaia	6.847	44.125	50.972
Capannoli	10.186		10.186
Casale Marittimo	3.005		3.005
Casciana Terme	2.746		2.746
Cascina	16.358	497.393	513.750
Castelfranco	20.824	13.894	34.718
Castellina	15.525		15.525
Castelnuovo V.C.	4.203		4.203
Chianni			0
Crespina	3.778		3.778
Fauglia	2.979		2.979
Guardistallo	4.324		4.324
Lajatico			0
Lari	4.929	463.500	468.429
Lorenzana			0
Montecatini V.C.			0
Montescudaio			0
Monteverdi			0
Montopoli	56.076		56.076
Orciano			0
Palaia	11.923		11.923
Peccioli	14.606		14.606
Pisa	1.048.380	3.118.026	4.166.406
Pomarance	66.643		66.643
Ponsacco	25.218		25.218
Pontedera	203.421	573.973	777.394
Riparbella	3.739		3.739
Santa Croce Sull'Arno	20.114		20.114
Santa Luce			0
Santa Maria a Monte	40.241		40.241
San Miniato	47.125		47.125
San Giuliano Terme	40.820	180.829	221.648
Terricciola			0
Vecchiano	12.070		12.070

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Vicopisano			0
Volterra	29.834		29.834
<b>TOTALE 2013</b>	<b>1.782.269</b>	<b>4.898.958</b>	<b>6.681.228</b>

### 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%
Impianti telefonici:	20%
Autovetture:	25%
Autocarri:	20%

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio 2013 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.

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi		Esercizio corrente
			- Dismissioni		
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	101.744	1.332			103.076
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	111.921	0	87		111.834
Impianti telefonici	9.013	0			9.013
Automezzi	55.139	0			55.139
Altre	89.863	3.417			93.280
<b>TOTALE</b>	<b>367.681</b>	<b>4.747</b>	<b>87</b>		<b>372.342</b>

(-) Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche		Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	71.155	11.168	0		82.322

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	55.082	5.727	83	60.726
Impianti telefonici	9.013			9.013
Automezzi	53.053	627	0	53.680
Altre	88.640	4.640		93.280
<b>TOTALE</b>	<b>276.943</b>	<b>22.162</b>	<b>83</b>	<b>299.022</b>

(=) Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz.netta	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:			
Hardware e macchine elettroniche	30.589	-9.836	20.753
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	56.839	-5.731	51.108
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	2.086	-627	1.459
Altre	1.223	-1.223	0
<b>TOTALE</b>	<b>90.737</b>	<b>-17.416</b>	<b>73.320</b>

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni in corso e acconti:	534.485	640.527	0	640.527	1.175.012

La voce comprende i costi sostenuti al 31.12. 2013 per euro 1.175.012 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, non ancora erogato alla data di redazione del presente bilancio.

**Immobilizzazioni finanziarie****Crediti verso altri**

Sono composti e variati come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	204.099	314.511	-110.412
Verso Regione Toscana	2.852	3.894	-1.042
Verso altri per Cauzioni	16.716	13.964	2.752
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>223.667</b>	<b>332.369</b>	<b>-108.702</b>

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 204.099) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2013, 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, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati 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".

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

La voce "Crediti verso Regione Toscana" (euro 2.852) 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.

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

CREDITI VERSO ALTRI	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	71.107	124.683	8.309
Verso Regione Toscana	797	677	1.378
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>71.904</b>	<b>125.360</b>	<b>9.687</b>

## Crediti del circolante

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.

CREDITI VERSO CLIENTI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Per canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali	4.541.025	3.822.574	718.451
Per canoni di locazione di immob.non abit.	22.549	22.719	-170
Per altri rimborsi e prestazioni	1.354.467	513.476	840.991
fatture da emettere per compensi tecnici	2.513.635	2.432.363	81.273
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>8.431.676</b>	<b>6.791.131</b>	<b>1.640.545</b>

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 2.783.404, di cui 591.968 euro per accantonamenti dell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 1.645.209; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 1.138.195.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (evidenziati in bilancio per euro 3.868.102 sono relativi):

- per euro 2.513.635 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 16.605 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2013 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 1.327.278 a fatture da emettere per interventi edilizi da rimborsare dalla Regione;
- per euro 10.584 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

**A.P.E.S. Scpa**

Bilancio al 31.12.2013

**Crediti Tributari**

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Conguaglio imposta di bollo	8.153	521	7.632
Ires a rimborso per deduzione IRAP preced. esercizi	130.935	130.935	0
Ires a saldo per l'esercizio	0	65.221	-65.221
Irap a saldo per l'esercizio	0	14.911	-14.911
Rimborso Irpeg da conferimento	13.900	13.900	0
<b>Totale crediti tributari e imposte anticipate</b>	<b>152.988</b>	<b>225.488</b>	<b>-72.500</b>

I *crediti tributari* si riferiscono:

- per euro 10.717 al credito per il rimborso Ires pari al 10% dell'Irap pagata negli esercizi precedenti il 2008 come da istanza presentata in data 24.11.2009 ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge 29 novembre 2008 n. 185;
- per euro 120.218 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;
- per euro 8.153 al credito per conguaglio imposta di bollo relativa all'esercizio;
- 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**

<b>Imposte anticipate</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposte anticipate per differenze temporanee	980.751	1.057.594	-76.843
Imposte anticipate per perdite fiscali riportabili	0	0	0
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>980.751</b>	<b>1.057.594</b>	<b>-76.843</b>

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 riverseranno 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 positivo netto sul risultato di esercizio per euro 50.360.

**FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA**

<b>Variazioni dell'esercizio - dettaglio</b>	<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>
<b>A. Differenze Temporanee</b>						
<b>Stanziamenti di Imposte anticipate:</b>						
Accantonamento F.do disagio economico	17.276	27,50%	4.751	17.729	27,50%	4.875
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	296.336	27,50%	81.492	534.687	27,50%	147.039

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

Accantonamenti per oneri	150.000	27,50%	41.250	180.000	27,50%	49.500
Accantonamenti per oneri Agenzia Casa	69.827	27,50%	19.202	43.879	27,50%	12.067
Accantonamento manutenzione stabili	3.264	27,50%	898	4.215	27,50%	1.159
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	0	27,50%	0	942	27,50%	259
<b>Totale:</b>	<b>536.703</b>		<b>147.593</b>	<b>781.452</b>		<b>214.899</b>
<b>Utilizzi di Imposte anticipate:</b>						
Utilizzo F.do disagio economico	-17.478	27,50%	-4.806	-17.839	27,50%	-4.906
Utilizzo F.svalut.cred.tassato	-17.451	27,50%	-4.799	0	27,50%	0
Utilizzo F.retrib.risultato	-180.000	27,50%	-49.500	-200.000	27,50%	-55.000
Utilizzo F.manutenz.stabili	-4.215	27,50%	-1.159	-55.273	27,50%	-15.200
Utilizzo F.contenziosi in corso	-95.073	27,50%	-26.145	-25.000	27,50%	-6.875
Utilizzi per Agenzia Casa	-43.879	27,50%	-12.067	-25.770	27,50%	-7.087
Compensi amministratori non pagati	0	27,50%	0	-651	27,50%	-179
<b>Totale:</b>	<b>-358.095</b>		<b>-98.475</b>	<b>-324.533</b>		<b>-89.246</b>
	0					
<b>Accantonamenti di imposte differite:</b>						
Interessi di mora non incassati	0	27,50%	0	-13.126	27,50%	-3.610
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-28.071	27,50%	-7.720	-41.687	27,50%	-11.464
<b>Totale:</b>	<b>-28.071</b>		<b>-7.720</b>	<b>-54.813</b>		<b>-15.074</b>
<b>Utilizzi di imposte differite:</b>						
Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	<b>83.023</b>	<b>27,50%</b>	<b>22.831</b>	<b>78.393</b>	<b>27,50%</b>	<b>21.558</b>
<b>B. Rettifiche per adeguamenti</b>			<b>26.843</b>			
<b>TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO</b>			<b>76.843</b>			<b>132.137</b>
<i>di cui, per imposte di competenza</i>			<i>50.360</i>			<i>132.137</i>
<i>di cui, per maggiori crediti 2012</i>			<i>12.614</i>			<i>0</i>

**Crediti verso altri**

Sono composti come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>163.298</b>	<b>163.298</b>	<b>0</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv.edilizi finanz. Regione Toscana	1.765.577	3.179.307	-1.413.729
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	61.870	208.148	-146.279
<b>Totale</b>	<b>1.827.447</b>	<b>3.387.455</b>	<b>-1.560.008</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>161.458</b>	<b>175.713</b>	<b>-14.255</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>301.636</b>	<b>294.751</b>	<b>6.885</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	286.967	272.000	14.967
Altri crediti	495.775	484.924	10.851
<b>Totale</b>	<b>782.743</b>	<b>756.924</b>	<b>25.818</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>3.236.582</b>	<b>4.778.141</b>	<b>-1.541.560</b>

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** (1.827.447) 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 1.765.577) né corrisposti quelli comunali (euro 61.870).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (161.458) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nel 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:

<b>CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	<b>67.240</b>	<b>68.093</b>	<b>-853</b>
<i>Crediti 1997-2004</i>			
<b>Valore nominale:</b>	<b>961.376</b>	<b>974.779</b>	<b>-13.402</b>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-153.518</i>	<i>-153.518</i>	<b>0</b>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-713.640</i>	<i>-713.640</i>	<b>0</b>
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004</b>	<b>-867.158</b>	<b>-867.158</b>	<b>0</b>
<b>Totale Crediti 1997-2004</b>	<b>94.218</b>	<b>107.620</b>	<b>-13.402</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>161.458</b>	<b>175.713</b>	<b>-14.255</b>

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 301.636 (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

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

ed all'art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2013 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 782.743) sono relativi:

<b>Altri Crediti</b>	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	286.967
Crediti verso Comuni consorziati per somme da rimborsare	168.609
Crediti vari conferiti da ex Ater	27.826
Crediti vari	80.329
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	-296.336
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>782.743</b>

Il credito verso imprese appaltatrici è già stato commentato nella voce Spese incrementative su beni di terzi. Si ricorda che la svalutazione è stata rilevata per un importo pari a circa il 90% del credito vantato da Apes al netto di quanto coperto dalla cauzione di euro 137.648 appostata nella voce "debiti verso altri".

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

**Disponibilità liquide**

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

Le disponibilità liquide sono composte e variate come segue:

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	300.468	1.514.298	-1.213.830
C/c bancari con destinazione non vincolata	987.919	562.735	425.184
C/c postali	23.965	207.055	-183.089
Assegni		0	0
Danaro e valori in cassa	3.256	3.175	81
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.315.609</b>	<b>2.287.263</b>	<b>-971.655</b>

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**

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica. La voce comprende esclusivamente risconti di costi, dettagliati come segue:

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

RATEI E RISCONTI ATTIVI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	0	48	-48
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	224	497	-274
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2009	30	2.883	-2.853
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2010	38.020	92.265	-54.245
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	18.754	31.351	-12.597
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	28.680	41.687	-13.007
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2013	28.071	0	28.071
Altri risconti attivi	18.582	160.088	-141.505
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>132.361</b>	<b>328.819</b>	<b>-196.458</b>

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

### Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2013 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	Capitale sociale	Avanzo di conferimento	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Arrotondamenti	Risultato dell'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente:</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>3.189</b>	<b>55.819</b>	<b>2</b>	<b>12.521</b>	<b>1.412.522</b>
<b>Variazioni:</b>							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	626	11.893		-12.521	
Arrotondamenti unità di euro				2			
Risultato dell'esercizio precedente						9.760	9.760
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente:</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>3.815</b>	<b>67.714</b>	<b>2</b>	<b>9.760</b>	<b>1.422.282</b>
<b>Variazioni:</b>							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	488	9.272		-9.760	0
Arrotondamenti unità di euro					3		3
Risultato dell'esercizio corrente						5.819	5.819
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>4.303</b>	<b>76.986</b>	<b>5</b>	<b>5.819</b>	<b>1.428.104</b>

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. 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:

**A.P.E.S. Scpa**

Bilancio al 31.12.2013

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
<b>Capitale Sociale</b>	<b>870.000</b>				
<b>Riserve di capitale:</b>					
- Avanzo di conferimento (delibera Consiglio Regionale Toscana, n. 109/02)	470.991	(B)	0	0	0
<b>Riserve di utili:</b>					
- riserva legale	4.303	(B)	0	0	0
- riserva statutaria	76.986	(A) - (B)	76.986	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.422.280</b>		<b>76.986</b>		
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			0		
<b>Quota distribuibile</b>			<b>0</b>		

Legenda: (A) per aumento di capitale; (B) per copertura perdite; (C) per distribuzione ai soci.

**Fondi per rischi ed 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. Sono composti e variati come segue:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Per rischi fiscali	24.639	0		24.639
Fondo rischi cause in corso	485.611	95.073	0	390.538
Fondo premi di rendimento	180.000	180.000	150.000	150.000
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	22.668	17.478	17.276	22.465
F.do Rischi Inps	456.727	0		456.727
F.do manut.stabili	4.215	4.215	3.264	3.264
Fondo garanzia agenzia casa	5.000	5.000	5.000	5.000
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	38.879	38.879	64.827	64.827
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.217.738</b>	<b>340.645</b>	<b>240.368</b>	<b>1.117.461</b>

Apes rileva fondi rischi e oneri quando è probabile che sorga un'obbligazione, legale o implicita, nei confronti di terzi e che si renderà necessario l'impiego di risorse della Società per adempiere l'obbligazione, sempreché possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Il **fondo per rischi fiscali** accoglie l'ammontare accantonato a fronte di un contenzioso ICI in essere con il Comune di San Giuliano Terme; la differenza è relativa all'accantonamento operato per fronteggiare il rischio di eventuali contestazioni sulla deduzione di contributi previdenziali imputati al conto economico dell'esercizio 2008.

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. Lo stanziamento è stato effettuato, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio del contenzioso in essere, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti o della possibilità di una loro insorgenza.

Il fondo è stato utilizzato nell'esercizio per euro 83.657 a fronte del riconoscimento delle richieste del Comune di Pisa, corrispondenti all'importo stanziato nel fondo, collegate all'intervenuta prescrizione di crediti per gestione canoni affidati alla ex Ater.

È stato inoltre utilizzato per euro 11.416 per accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti e divenuti esuberanti per definizione favorevole dei relativi contenziosi.

Nel corso del 2013 non vi è stato nuovo contenzioso passivo e pertanto 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 31.12.2012.

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 31.12.2013 e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2012.

Il **fondo di garanzia Agenzia Casa** comprende l'accantonamento effettuato nell'esercizio, ai sensi dell'art. 4 della convenzione stipulata con il Comune di Pisa, per sopperire all'eventuale inadempimento del sub conduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile e per la copertura della morosità incolpevole, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2012.

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 31.12.2012.

#### Trattamento di fine rapporto 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).

L'importo di euro 551.610 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:

**A.P.E.S. Scpa**

Bilancio al 31.12.2013

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Versamenti previdenza complem.</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>589.953</b>	<b>12.208</b>	<b>133.016</b>	<b>106.881</b>	<b>551.610</b>

## Debiti

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

### Debiti verso banche e istituti di credito

La voce esprime, per euro 1.474, 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 1.470.494 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 150.000 euro annui.

- Il debito di euro 660.028 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 febbraio 2014, 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 completamente reintegrato.

<b>Debiti verso Banche</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	1.474	2.517	-1.043
Mutui bancari	0	0	0
Banche c/c passivi	2.130.522	1.616.531	513.991
<b>Totale</b>	<b>2.131.996</b>	<b>1.619.048</b>	<b>512.948</b>

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

<b>Debiti Verso Banche (mutui passivi)</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	797	677	0
<b>Totale</b>	<b>797</b>	<b>677</b>	<b>0</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

**Debiti verso altri finanziatori**

La posta, ammontante a euro 587.861, 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. L. 560/93 erogati	0	47.611	-47.611
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	418.070	433.873	-15.803
<b>Totale</b>	<b>587.861</b>	<b>651.275</b>	<b>-63.414</b>

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	41.038	44.773	-3.735
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	82.552	82.552	0
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	1.854.530	1.479.018	375.512
<b>Totale</b>	<b>1.978.120</b>	<b>1.606.343</b>	<b>371.777</b>

La voce comprende:

- importi versati da diversi utenti a titolo di acconto per i rimborsi di spese amministrative sostenute o da sostenere dalla società per le pratiche di cessioni alloggi che saranno formalizzati negli esercizi futuri (euro 41.038);
- 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 nei comuni di Pisa e Pontedera degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 – Misura straordinaria B (euro 1.489.911);
- 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 94.987).

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nei Comuni di Pisa e Pontedera di cui alla delibera di G.R. n. 1065/2011 (euro 121.416).

**Debiti verso fornitori**

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>2.086.784</b>	<b>2.177.937</b>	<b>-91.153</b>

**Debiti Tributarî**

La voce è composta ed è variata come segue:

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	-9.875	3.685	-13.560
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	2.768	9.058	-6.290
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	68.251	82.880	-14.628
Ires dell'esercizio a saldo	94.206	0	94.206
Irap a saldo	-5.111	0	-5.111
<b>Totale debiti tributarî</b>	<b>150.238</b>	<b>95.622</b>	<b>54.616</b>

**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>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>113.732</b>	<b>120.277</b>	<b>-6.545</b>

L'importo di euro 113.732 è composto da:

- euro 81.854 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2014;
- 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:

<b>ALTRI DEBITI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Verso Comuni consorziati	1.184.429	1.395.779	-211.350
Verso Regione Toscana	5.115.958	6.534.113	-1.418.155
Verso il personale	39.029	74.208	-35.179
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	778.202	757.515	20.687
Verso altri	431.828	245.134	186.694
<b>Totale altri debiti</b>	<b>7.549.446</b>	<b>9.006.749</b>	<b>-1.457.303</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

Più in dettaglio si ha:

<b>Debiti verso Comuni consorziati</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	503.447
Verso Comuni per residui gestione 2005	20.546
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	660.436
<b>Totale</b>	<b>1.184.429</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 503.447 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 20.546 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 660.436 si riferiscono a:

- euro 33.199 somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 627.237 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.

<b>Debiti verso Regione Toscana</b>	<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>
<b>Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:</b>				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1865	2.129.632	0	364.349	2.493.981
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	2.049.002	0	2.049.002
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>2.129.632</b>	<b>2.049.002</b>	<b>364.349</b>	<b>4.542.983</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				67.240
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				301.636
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				204.099
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>572.975</b>
<b>Totale</b>	<b>2.129.632</b>	<b>2.049.002</b>	<b>364.349</b>	<b>5.115.958</b>

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 4.542.983 (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 572.975 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 67.240), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 301.636) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 204.099) 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 204.099) si evidenzia quanto segue:

<b>Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	71.107	124.683	8.309
<b>Totale</b>	<b>71.107</b>	<b>124.683</b>	<b>8.309</b>

I **debiti verso il personale** (euro 39.029) 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 4.673, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2013 pari a euro 34.356.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 778.202) 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 431.828) è così composta:

<b>Debiti verso altri</b>	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	69.380
Somme dovute a Condomini e autogestioni	78.191
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	62.745
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	26.882
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	137.648
<b>Totale</b>	<b>431.828</b>

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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

## Notizie sul 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

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano complessivamente a euro 8.618.316 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	7.114.829	7.412.035	-297.206
Da amministrazione stabili	198.761	361.723	-162.962
Per compensi tecnici su interventi edilizi	530.329	636.695	-106.366
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	233.713	207.862	25.851
<b>Totale</b>	<b>8.077.632</b>	<b>8.618.315</b>	<b>-540.683</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 7.114.829); derivano per euro 204.372 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 6.772.201 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 138.256 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 198.761); derivano:

- per euro 16.605 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 135.430 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 31.183 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 15.543 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 530.329); 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 233.713); 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.

Al termine dell'esercizio la convenzione interessava 34 alloggi; la voce comprende i seguenti importi:

- euro 125.723 per canoni di sublocazione e quote accessorie;

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

- euro 98.000 per contributo di gestione annuale riconosciuto dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 4 della convenzione (di cui euro 38.878 accantonato a futuri esercizi);
- euro 9.990 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

**Altri Ricavi e proventi**

La voce, pari a euro 1.348.199, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 970.706) 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 132.527; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 86.629 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 2.052 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 50.004 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari.

La voce comprende, infine, rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali, plusvalenze ordinarie e altri proventi vari per complessivi euro 106.281.

**COSTI DELLA PRODUZIONE****Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 3.535.630 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Esercizio precedente</b>
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	59.362	61.715
Compensi e spese collegio sindacale	44.357	47.469
Spese postali e telefoniche	79.631	83.243
Manutenzione macchine ufficio	17.785	18.157
Gestione sistema informatico	156.504	100.309
Incarichi e prestazioni di terzi	348.046	369.987
Utilizzo Accantonam.Spese Legali	0	-25.000
Spese assicurative varie	54.350	38.751
Spese depositi bancari e postali	18.449	13.188
Spese servizi sede	75.294	96.094
Bollettazione e riscossione canoni	65.738	55.405
Spese per certificazione di qualità	8.592	13.192
Spese di assicurazione stabili	131.821	130.903
Rimb.quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	109.600	113.904
Spese condominiali su alloggi sfitti	41.345	35.923
Spese varie	44.891	38.554
Spese varie agenzia casa	28.273	15.585
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.284.039</b>	<b>1.207.379</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.887.648	1.966.139

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

Utilizzo F.manutenzione stabili	-4.215	-55.273
Utilizzo F.lavori in danno ex Ater	0	-358.122
Quote manutenzione condomini	334.009	240.418
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.217.443</b>	<b>1.793.163</b>
<b>- Altri servizi per gestione immobiliare</b>		
Collaudi e incarichi geologici	11.469	6.922
Pubblicazione bandi	1.917	5.276
Spese varie	20.762	17.055
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>34.148</b>	<b>29.254</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.251.592</b>	<b>1.822.417</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.535.630</b>	<b>3.029.797</b>

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

<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Noleggio attrezzature	3.227	5.692
Canoni di locazione sede	165.372	155.808
Canoni di locazione parcheggio	7.571	5.166
Canoni di locazione all. in Agenzia Casa	169.501	162.648
Utilizzo F.do gestione all. in Agenzia Casa	-38.879	-23.770
Utilizzo F.do garanzia all. in Agenzia Casa	-5.000	-2.000
<b>Totale</b>	<b>301.793</b>	<b>303.544</b>

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

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 165.372, 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 7.571 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente alla sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 169.501 relativo ai canoni di locazione dei 32 alloggi in "Agenzia Casa" gestiti ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di Pisa sottoscritta in data 4.08.2011 al netto dell'utilizzo, dei relativi fondi gestione alloggi e garanzia, per euro 43.879.

**Costi per il Personale**

<b>Costi del personale</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.125.357	1.447.203
Oneri sociali	332.824	378.268

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

Accantonamento al fondo trattamento fine rapporto	106.881	135.959
Altri costi di personale	22.731	16.189
<b>Totale</b>	<b>1.587.793</b>	<b>1.977.619</b>

Il costo del personale è notevolmente diminuito (euro 389.826) rispetto all'esercizio precedente in conseguenza della diminuzione del numero dei dipendenti per collocamenti a riposo e altre cause.

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 2013, sulla base dei criteri definiti dal Tribunale di Pisa con sentenza 16/2009, dalla Corte di appello di Firenze con sentenza n. 565/2011, 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.

Si segnala inoltre che il costo del personale rilevato nella posta in commento al netto dell'utilizzo del fondo premi di risultato accantonato nel precedente esercizio, non comprende il probabile onere aggiuntivo di euro 150.000 per premi 2013 ancora da accertare, rilevato fra gli accantonamenti dell'esercizio alla voce n. 12.

Al 31.12.2013 i dipendenti in servizio erano pari a 35 unità, di cui tre 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	(di cui 2 a tempo determinato)
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>35</b>	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 35,09 unità.

Nel corso dell'esercizio si sono registrate 8 cessazioni di rapporto di lavoro (1 Dirigente a tempo indeterminato, 1 Quadro a tempo indeterminato, 3 dipendenti di livello A3 a tempo determinato e 3 dipendenti di livello B3 a tempo determinato).

Sono state effettuate 6 assunzioni a tempo indeterminato (3 dipendenti di livello A3 e 3 dipendenti di livello B3), attingendo dalle graduatorie della selezioni pubbliche effettuate.

#### **Ammortamenti e svalutazioni**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2013 è pari a euro 111.165 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 22.162. 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 529.337; 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".

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

La voce comprende inoltre l'accantonamento di euro 296.336 per svalutazione del credito verso imprese appaltatrici fallite, come più sopra diffusamente illustrato in precedenza.

**Accantonamenti per rischi e oneri**

Gli accantonamenti dell'esercizio, pari a complessivi euro 223.092, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

**Altri accantonamenti**

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.276, 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-bis 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:	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Spese condominiali a carico Utenza	970.706	976.441
Cancelleria, stampati e abbonamenti	20.633	17.999
Gestione automezzi	7.506	8.482
Imposte indirette e tasse	206.091	206.554
Contributi associativi (Federcasa)	29.378	28.690
Contributo Casa Valdera e Agenzia della salute	12.000	5.000
Iva non detraibile da pro-rata	439.969	389.552
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96/96	536.371	543.278
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	69.104	70.916
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96/96	370.740	1.494.137
Altri oneri e spese	9.219	7.445
<b>Totale</b>	<b>2.671.718</b>	<b>3.748.494</b>

**PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	25.778
Interessi attivi su conti bancari	21.674
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-38.647
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.549
Interessi passivi su debiti per rientri	-25.778
<b>Totale</b>	<b>-18.522</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 25.778) 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

**A.P.E.S. Scpa**

Bilancio al 31.12.2013

destinazioni della Legge 560/93.

Gli *interessi e oneri finanziari sui conti bancari*, pari a euro 38.647, sono relativi all'apertura di credito in conto corrente rilevata 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 1.549.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 170 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 45.731 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 546.645 e gli oneri straordinari rilevati per euro 500.914.  
I proventi e gli oneri straordinari accolgono, entrambi per euro 466.910, gli effetti dell'indebito pagamento ricevuto da un'impresa appaltatrice, illustrato in sede di commento delle immobilizzazioni immateriali.

Gli altri **proventi straordinari** (euro 79.735) sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria (fra i quali si segnala la sopravvenienza di euro 75.570 per definitivo incameramento di una cauzione) e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti.

**Gli altri oneri straordinari** pari a euro 34.004 sono rappresentati da:

- 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 8.222);
- registrazione nell'esercizio 2013 di fatture relative a costi di competenza degli esercizi precedenti (euro 18.850);
- altri oneri straordinari vari (euro 6.932).

**Imposte sul reddito**

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 201.280, è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 102.655; per IRES corrente euro 98.625 e da fiscalità differita attiva per euro 50.360. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		98.625	-50.360	48.265	30,79%
Irap		102.655	0	102.655	65,49%
<b>Totale</b>	<b>156.739</b>	<b>201.280</b>	<b>-50.360</b>	<b>150.920</b>	<b>96,29%</b>

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

IRES	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
<b>A.Risultato prima delle imposte</b>	<b>156.739</b>			<b>107.520</b>		
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</b>		<b>43.103</b>	<b>27,50%</b>		<b>29.568</b>	<b>27,50%</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013

**Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:**

- Spese autoveicoli	11.834	3.254	2,08%	15.466	4.253	3,96%
- Sopravvenienze passive	34.003	9.351	5,97%	43.712	12.021	11,18%
- Altre differenze permanenti (in aumento)	73.984	20.346	12,98%	60.598	16.664	15,50%
- Deduzione 10% Irap pagata nell'esercizio	-10.266	-2.823	-1,80%	-13.184	-3.626	-3,37%
95% plusvalenza su partecipazioni	0	0	0,00%	-2.039	-561	-0,52%
Sopravv.attive non imponibili	0	0	0,00%	-120.218	-33.060	-30,75%
Proventi immobili patrimoniali	-38.518	-10.592	-6,76%	-32.486	-8.934	-8,31%
Rimborso Ires x Irap da Costo del lavoro	-52.272	-14.375	-9,17%	-86.198	-23.704	-22,05%
<b>B.TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>18.765</b>	<b>5.161</b>	<b>3,29%</b>	<b>-134.349</b>	<b>-36.946</b>	<b>-34,46%</b>
Effetto della variazione di aliquota						
<b>C.Ires di competenza</b>	<b>48.265</b>	<b>30,79%</b>		<b>-26.828</b>	<b>-7.378</b>	<b>-6,86%</b>

**Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:**

Svalutazione crediti eccedente lo 0,5%	296.336	81.492	51,99%	534.687	147.039	136,75%
Accantonamento per oneri	150.000	41.250	26,32%	180.000	49.500	46,04%
Accantonamento manut.stabili	3.264	898	0,57%	4.215	1.159	1,08%
Accantonamento a F.do disagio economico	17.276	4.751	3,03%	17.729	4.875	4,53%
Ammortam.eccedenti	0	0	0,00%	942	259	0,24%
Accantonamenti per Agenzia Casa	69.827	19.202	12,25%	43.879	12.067	11,22%
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>536.703</b>	<b>147.593</b>	<b>94,17%</b>	<b>781.452</b>	<b>214.899</b>	<b>188,65%</b>

**Tassazione rinviata a successivi esercizi**

Imposta di registro pluriennale pagata	-28.071	-7.720	-4,93%	-41.687	-11.464	-10,66%
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0,00%	-13.126	-3.610	-3,36%
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-28.071</b>	<b>-7.720</b>	<b>-4,93%</b>	<b>-54.813</b>	<b>-15.074</b>	<b>-14,02%</b>

**Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti**

Utilizzo F.do disagio economico	-17.478	-4.806	-3,07%	-17.839	-4.906	-4,56%
Utilizzo F.dp svalutaz.crediti tassato	-17.451	-4.799	-3,06%			
Pagamento comp.amministratori	0	0	0,00%	-651	-179	-0,17%
Utilizzo F.do manutenz.stabili	-4.215	-1.159	-0,74%	-55.273	-15.200	-14,14%
Utilizzo F.do premi di rendimento	-180.000	-49.500	-31,58%	-200.000	-55.000	-51,15%
Utilizzo Fondi Agenzia Casa	-43.879	-12.067	-7,70%	-25.770	-7.087	-6,59%
Utilizzo F.do rischi cause in corso	-95.073	-26.145	-16,68%	-25.000	-6.875	-6,39%
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-358.095</b>	<b>-98.475</b>	<b>-6,13%</b>	<b>-324.533</b>	<b>-89.246</b>	<b>-83,00%</b>

**Oneri dedotti in precedenti esercizi**

Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	83.023	22.831	14,57%	78.393	21.558	20,05%
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>83.023</b>	<b>22.831</b>	<b>14,57%</b>	<b>78.393</b>	<b>21.558</b>	<b>20,05%</b>
Rettifiche fiscalità differita per variazione aliquota						0,00%
<b>D. Imposte anticipate e differite</b>	<b>64.229</b>	<b>40,98%</b>		<b>480.499</b>	<b>132.137</b>	<b>122,90%</b>

**E. Imponibile fiscale**

	<b>409.061</b>			<b>453.667</b>		
<b>Perdite di esercizi precedenti</b>	<b>-50.430</b>	<b>-13.868</b>	<b>0,00%</b>			
<b>Imposte anticipate per perdita fiscale(ex27,5%)</b>						
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)</b>		<b>98.625</b>	<b>62,92%</b>		<b>124.758</b>	<b>116,03%</b>

**A.P.E.S. Scpa**

Bilancio al 31.12.2013

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
Differenza fra Valore e Costi della produzione	129.530			-8.611		
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.653.833			2.803.441		
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	2.783.363			2.794.830		
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</b>		134.158	4,82%		134.711	4,82%
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>						
- Spese autoveicoli		0	0,00%	0	0	0,00%
- Compensi e spese organi sociali	59.362	2.861	0,10%	61.715	2.975	0,11%
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-588.245	-28.353	-1,02%	-580.394	-27.975	-1,01%
- Altre variazioni permanenti	-124.704	-6.011	-0,22%	-94.868	-4.573	-0,16%
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-653.587</b>	<b>-31.503</b>	<b>-1,13%</b>	<b>-613.547</b>	<b>-29.573</b>	<b>-1,06%</b>
Effetto della variazione di aliquota o della base imponibile			0,00%		0	0,00%
<b>Imposte di competenza</b>		<b>102.655</b>	<b>3,69%</b>		<b>105.138</b>	<b>3,76%</b>
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.129.775</b>			<b>2.181.283</b>		
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,82%)</b>		<b>102.655</b>	<b>3,69%</b>		<b>105.138</b>	<b>3,76%</b>

**Risultato dell'esercizio**

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	156.739	107.520	49.219
Imposte sul reddito	-150.920	-97.760	-53.160
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>5.819</b>	<b>9.760</b>	<b>-3.941</b>

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 5.819 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.

**A.P.E.S. Scpa**

*Bilancio al 31.12.2013*

---

...

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013, 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, 28 Marzo 2014*

**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. Dichiara altresì che lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 de c.c.  
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 – 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 2014 il giorno 7 del mese di maggio alle ore 11,10 presso la sala Regia del comune di Pisa si è riunita, in seconda convocazione, con lettera prot. n.2409 del 17/04/2014, l'assemblea dei soci per discutere il seguente ordine del giorno :

1. Approvazione verbale della seduta precedente;
2. Comunicazioni dell'amministratore unico;
3. Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2013 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. 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:

<b>num.</b>	<b>Comune Socio</b>	<b>Quota %</b>
1	Bientina	1,80
2	Montopoli Valdarno	3,90
3	Pisa	38,70
4	Pontedera	10,40
5	Riparbella	0,40
6	San Giuliano Terme	4,60
7	Vecchiano	1,60
	<b>TOTALE</b>	<b>59,60%</b>

Risultano quindi presenti numero 7 Comuni soci, di cui 2 per delega, che rappresentano il 59,60 del capitale sociale.

E' presente l'amministratore unico di Apes Lorenzo Bani .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 la 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 e atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

1) Comunicazioni del Presidente del Consiglio di Amministrazione;

nessuna comunicazione

2) Approvazione del verbale della seduta precedente.

Il Presidente mette in votazione il testo del verbale assembleare del 30 ottobre 2013, previa lettura dello stesso, che l'odierna assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto, delibera di approvare.

3) Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2013 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente dell'assemblea, illustrato l'argomento, 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 2013 si chiude positivamente: sono infatti aumentati i livelli di investimenti per la manutenzione del patrimonio affidato in gestione. La relazione conferma i risultati della società rispetto alla sua missione ed agli obiettivi strategici di lungo e breve termine. Comunica che il sistema normativo di settore ERP dovrà essere aggiornato, al fine di valorizzare ulteriormente il ruolo degli enti locali nella definizione delle politiche abitative, nell'attuazione degli interventi e nella razionalizzazione della gestione del patrimonio pubblico, incrementando al contempo l'incisività della programmazione regionale. Nel 2013 si sono liberati n.130 alloggi a Pisa e provincia prontamente recuperati con lavori di manutenzione straordinaria. L'amministratore informa inoltre che nel mese di settembre sarà portato alla attenzione dell'assemblea il nuovo piano di vendita degli alloggi finalizzato al recupero funzionale e ad un piano straordinario di manutenzione straordinaria e nuova costruzione. Dopo queste puntualizzazioni da lettura completa della relazione ai soci consegnata e conservata agli atti.

Al termine della illustrazione del presidente dell'assemblea passa la parola al direttore di Apes per dare lettura della relazione sulla gestione, dei prospetti contabili e della nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 che evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di € 5.819#. Il dott. Alvaro Lucaferro, Presidente del Collegio Sindacale, dà quindi lettura della relazione del Collegio.

**Interviene l'assessore Serfogli manifestando perplessità sull'andamento crescente della morosità.**

**Ritiene altresì che laddove alla morosità non si associno condizioni economiche reddituali che la giustificano (cosiddetta morosità incolpevole) si provveda alla risoluzione del**

**contratto. Ciò anche per non far incorrere in responsabilità contabili gli Amministratori (parimenti alla permanenza negli alloggi di soggetti senza titolo).**

Il Presidente dell'assemblea, preso atto che non vi sono 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,

D E L I B E R A

- a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 e la relazione sulla gestione, così come redatti dall'Amministratore Unico;
- b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio:
  - al fondo di riserva legale per € 291
  - al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto per € .5528

\*

4) Varie ed eventuali

L'amministratore unico comunica che ha assunto la decisione, anche suffragata dal parere richiesto al giuslavorista della società, di non applicare gli incrementi retributivi previsti dal nuovo c.c.n.l. Federcasa 2010-2015 sottoscritto in data 27 marzo 2014, nel rispetto della normativa vigente sul trattamento retributivo del personale per le società in house, ai sensi dell'art. 18 comma 2-bis del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008.

Precisa che in questo caso il vincolo è contenuto nell'art.9, commi 1, 2, 2bis e 21 del d.l. 78/2010, secondo il quale IL TRATTAMENTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEI SINGOLI DIPENDENTI NON PUO' SUPERARE QUELLO ORDINARIAMENTE SPETTANTE PER L'ANNO 2010.

Inoltre informa che le modifiche introdotte con la legge di stabilità 2014 non hanno cambiato il vincolo di adeguamento ai limiti retributivi valevoli per le pubbliche amministrazioni in senso stretto e ricorda le direttive in materia di personale emanate per le società in house previste dalle deliberazioni Giunta Comunale di Pisa n. 192 del 23.11.2011, n. 227 del 28.11.2012 e 162 del 14.11.2013;

Prende la parola l'assessore Serfoli che condivide la decisione assunta dall'amministratore, come già affermato in sede di comitato di controllo analogo, in quanto coerente con gli indirizzi del Comune di Pisa già applicati per altre società in house che applicano i contratti privatistici

(vedi SEPI); invita gli altri Comuni soci ad adottare analogo atto di indirizzo a quello approvato dal Comune di Pisa e peraltro resosi obbligatorio per legge. Segue breve dibattito ed al termine i comuni soci concordano sulla necessità predisporre un ordine del giorno da far discutere in tutti i consigli comunali in merito alla applicazione dei vincoli di legge sopra richiamati per le società in house partecipate anche se applicano contratti di tipo privatistico.

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 2013**

### **Relazione sulla gestione**

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2013**

### **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 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 2013 evidenzia un utile di euro 5.819, al netto delle imposte di competenza pari a euro 150.920.

Il risultato ante imposte, pari a euro 156.739, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 133.327 ai fondi di ammortamento, per euro 825.672 ai fondi svalutazione crediti e per euro 223.092 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2013	2012	2011	Variazione 2013 - 2012
Ricavi da canoni	7.114.829	7.412.035	7.618.853	-297.206
Ricavi da prestazioni	962.803	1.206.281	1.566.013	-243.478
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>8.077.632</b>	<b>8.618.316</b>	<b>9.184.866</b>	<b>-540.684</b>
Costi esterni operativi	3.837.423	3.333.340	5.320.016	504.083
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>4.240.209</b>	<b>5.284.976</b>	<b>3.864.850</b>	<b>-1.044.767</b>
Costi del personale	1.587.793	1.977.619	1.911.478	-389.826
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>2.652.416</b>	<b>3.307.357</b>	<b>1.953.372</b>	<b>-654.941</b>
Ammortamenti e accantonamenti	1.199.367	989.683	1.001.415	209.684
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>1.453.049</b>	<b>2.317.674</b>	<b>951.957</b>	<b>-864.625</b>
Risultato dell'area accessoria	-1.323.519	-2.326.285	-808.393	1.002.766
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	47.452	102.984	122.458	-55.532
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>176.982</b>	<b>94.373</b>	<b>266.022</b>	<b>82.609</b>
Risultato dell'area straordinaria	45.731	87.723	7.598	-41.992
<b>EBIT integrale</b>	<b>222.713</b>	<b>182.096</b>	<b>273.620</b>	<b>40.617</b>
Oneri finanziari	65.974	74.576	94.556	-8.602
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>156.739</b>	<b>107.520</b>	<b>179.064</b>	<b>49.219</b>
Imposte sul reddito	150.920	97.760	166.543	53.160
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>5.819</b>	<b>9.760</b>	<b>12.521</b>	<b>-3.941</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

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

a. Nel corso del 2013 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.202 alloggi e 232 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2013	2012	2011	Variazione 2013-2012	Variazione 2013-2011
Alloggi L.R. 96/96	6.166	6.207	6.250	-41	-84
Alloggi L. 431/98	36	32	31	4	5
Altri Immobili	232	234	349	-2	-117
<b>Totali</b>	<b>6.434</b>	<b>6.473</b>	<b>6.630</b>	<b>-39</b>	<b>-196</b>

Oltre che per la diminuzione del numero degli alloggi gestiti, la riduzione dei ricavi da canoni degli alloggi in concessione (euro 319.414, complessivamente), determinati ai sensi della L.R. n. 96/96, è dovuta alla rideterminazione dei canoni a seguito della presentazione di modifiche al reddito familiare per peggioramento delle condizioni economiche.

Per effetto delle predette circostanze, il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 95,21 euro del 2012 ai 91,53 euro dell'esercizio 2013.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 138.256 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 un piccolo incremento di euro 2.100.

L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento è esposta nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 2.217.443 con un significativo incremento (euro 424.280) rispetto all'esercizio 2012, nel quale furono imputate spese per euro 1.793.163. Ciò a seguito di interventi urgenti ed indifferibili sul patrimonio gestito dovuto alla vetustà dello stesso ed ad una non adeguata (per mancanza di risorse) manutenzione programmata.

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

b. La riduzione dei ricavi per "compensi tecnici" (passati da euro 636.695 dell'esercizio 2012 a euro 530.329 dell'esercizio 2013) è dovuta ad un minor avanzamento dei lavori legato alla "cantierizzazione" di interventi già progettati ed alle procedure di aggiudicazione dei lavori per gli interventi progettati nel corso dell'anno. In modo particolare si segnala il ritardo nell'avvio degli interventi del Piano Casa Nazionale già convenzionati, dovuto al perfezionamento delle procedure tra Regione Toscana e Ministero dei Lavori Pubblici.

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. Ai venti alloggi iniziali, sono attualmente in gestione 34 unità immobiliari.

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.

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

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

Pertanto la gestione degli alloggi "Agenzia Casa" è per Apes economicamente neutrale, fatta eccezione per il solo corrispettivo annuale di 9.990 euro riconosciuto alla società dall'art. 5 della convenzione.

**d.** Il costo del personale è notevolmente diminuito (euro 389.826) rispetto all'esercizio precedente, grazie alle puntuali applicazioni delle misure di contenimento delle spese di personale vigenti per le amministrazioni pubbliche e le società strumentali affidatarie in house così come previsto dall'art. 19 comma 1 del D.L. 78/2009 che ha inserito l'art.2-bis al D.L. 112/2008.

Infatti il numero dei dipendenti in servizio al 31.12.2013 si è ulteriormente ridotto passando dai 37 dell'esercizio precedente ai 35 dell'esercizio in corso. La media dei dipendenti in servizio è passata da 38,78 del 2012 al 35,09 dell'esercizio 2013, con una riduzione media di circa 3,7 unità.

A fronte delle 8 cessazioni di rapporto di lavoro (fra cui 1 Dirigente e un Quadro) sono state effettuate 6 assunzioni a tempo indeterminato nel rispetto dei limiti e vincoli imposti dall'art. 76 comma 7 del D.L. 112/2008.

Il trattamento economico complessivo dei dipendenti, compreso i dirigenti, è "congelato" a quello spettante per l'anno 2010, così come previsto dall'art.9 comma 1 D.L. 78/2010.

**e.** L'incremento di 215.138 euro della voce "ammortamenti e svalutazioni" rispetto all'esercizio precedente è determinato essenzialmente dalla svalutazione di euro 296.336 del credito vantato da Apes nei confronti di un'impresa appaltatrice, fallita nel gennaio 2014, originato da somme pagate in misura superiore rispetto ai lavori effettivamente eseguiti.

Si rinvia alla nota integrativa (nel commento alle immobilizzazioni immateriali, spese incrementative su beni di terzi) ed al punto 6 della presente relazione per i relativi dettagli.

In merito all'accantonamento per rischi su crediti - in attesa dei più generali provvedimenti in merito al recupero della morosità che potranno essere adottati in esecuzione delle specifiche determinazioni dei Comuni consorziati - si segnala che il credito per canoni e rimborsi maturati nell'esercizio 2013 di euro 2.041.616 è pressoché invariato rispetto al credito di euro 2.062.107 rilevato al 31.12.2012 per canoni e proventi di competenza 2012, nonostante la riduzione dei ricavi commentata alla precedente lettera **a**.

Si ritiene che tale evoluzione negativa della morosità rifletta le crescenti difficoltà delle fasce economicamente più svantaggiate, originate dal permanere dello stato di crisi del sistema economico generale.

Nell'esercizio è stata imputata a conto economico una svalutazione analitica dei crediti verso utenti Apes di euro 529.337, interamente deducibile a fini fiscali ai sensi dell'art.101 comma 5 del T.U.I.R., a fronte di una svalutazione degli analoghi crediti operata nel 2012 per euro 550.000.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

**f.** L'incremento di €.46.621 degli oneri diversi di gestione (al netto del residuo gettito canoni art. 23 co. 2 L.R. 96/96) è in linea con l'aumento del costo per l'acquisto di beni e servizi. Si segnala un aumento del costo per le convenzioni con la Società della Salute e Casa Valdera per far fronte ad interventi qualificati nel settore del disagio abitativo.

L'importo del residuo gettito canoni determinato nell'esercizio, pari a euro 370.740 andrà a sommarsi ai proventi da cessione alloggi incassati nell'esercizio, pari a euro 1.086.763, da destinare al finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento) per un totale di euro 1.457.503.

**g.** La riduzione dei proventi finanziari è stata determinata sia dai minori interessi maturati sui conti bancari attivi a seguito di minori liquidità giacenti, sia dalla riduzione degli interessi dovuti dagli assegnatari per tardivi pagamenti.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

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

Indici di redditività		2013	2012	2011
ROE netto	RN / MP	0,41%	0,69%	0,89%
ROE lordo	RL / MP	10,98%	7,56%	12,68%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	40,83%	71,42%	30,22%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	17,99%	26,89%	10,36%

### 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)	2013	2012	2011
Immobilizzazioni immateriali	2.954.137	3.138.431	1.159.724
Immobilizzazioni materiali	1.248.332	625.222	331.225
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	16.716	13.964	25.412
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>4.219.185</b>	<b>3.777.615</b>	<b>1.516.361</b>
Risconti attivi	132.361	328.819	212.047
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	11.452.370	11.431.916	10.943.668
Liquidità immediate	1.315.609	2.287.263	2.624.107
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>12.900.340</b>	<b>14.047.998</b>	<b>13.779.822</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>17.119.525</b>	<b>17.825.613</b>	<b>15.296.182</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	558.104	552.282	542.522
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.428.104</b>	<b>1.422.282</b>	<b>1.412.522</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>1.008.337</b>	<b>1.046.321</b>	<b>1.373.785</b>
<b>Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)</b>	<b>14.683.084</b>	<b>15.357.011</b>	<b>12.509.876</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>17.119.525</b>	<b>17.825.614</b>	<b>15.296.182</b>
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	575.827	681.249	855.040
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	17.695.352	18.506.863	16.151.222

Il decremento netto dell'attivo circolante per euro 1.147.658 è dovuto essenzialmente alle minori disponibilità liquide giacenti sui conti intestati alla società; alla riduzione della liquidità (euro 971.654) si correla peraltro la diminuzione di euro delle passività correnti per euro 673.927. 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 31.12.2013 per euro 660.028) per l'anticipo dei

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

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)	2013	2012	2011
Capitale investito operativo (Cio)	12.145.295	12.263.446	9.570.680
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	4.974.230	5.562.167	5.725.502
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>17.119.525</b>	<b>17.825.613</b>	<b>15.296.182</b>
Mezzi propri (mp)	1.428.104	1.422.282	1.412.522
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.104.752	7.178.698	7.574.912
Passività operative (Po)	8.586.669	9.224.633	6.308.749
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>17.119.525</b>	<b>17.825.613</b>	<b>15.296.182</b>

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2013	2012	2011
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.791.081	-2.355.334	-103.839
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,34	0,38	0,93
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	-1.782.744	-1.309.014	1.269.946
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	0,58	0,65	1,84

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2013	2012	2011
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	10,99	11,53	9,83
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,97	5,05	5,36

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")	2013	2012	2011
Capitale investito operativo (Cio)	12.145.295	12.263.446	9.570.680

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	15.600
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>12.145.295</b>	<b>12.263.446</b>	<b>9.586.280</b>
Mezzi propri (mp)	1.428.104	1.422.282	1.412.522
Passività di finanziamento (Pf)	2.130.522	1.616.531	1.865.010
Passività operative (Po)	8.586.669	9.224.633	6.308.749
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>12.145.295</b>	<b>12.263.446</b>	<b>9.586.280</b>

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

<b>Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	7,50	7,62	5,79
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,49	1,14	1,32

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.

<b>Indicatori di solvibilità</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.782.744	-1.309.014	1.269.946
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,88	0,91	1,10
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.915.105	-1.637.833	1.057.899
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,87	0,89	1,08

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.

#### 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 nuovo 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 affidatole in gestione e con destinazione vincolata dei relativi canoni; tali elementi inducono a escludere la natura di "diritto reale" del titolo in base al quale APES gestisce il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica e ne riscuote i relativi proventi.

Come nel precedente contratto, oltre alla predetta "gestione economica" (nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione urgente ed indifferibile sul patrimonio gestito), la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77 affida ad Apes anche la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni attinenti la

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

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 30.10.2013 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.

Indicatori non finanziari		2013	2012	2011
Numero medio dei dipendenti		35,09	38,78	39,50
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	45.249	50.996	48.392
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	19,66%	22,95%	20,81%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	11,11%	12,42%	13,38%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	120.838	136.281	97.844
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	176,75	160,88	159,01
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	113.984	131.701	130.829

## 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.

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 529.337, 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 591.968) di crediti scaduti da oltre sei mesi alla chiusura dell'esercizio e l'ammontare dei crediti al 31.12.2012 riscossi in esubero rispetto alla analoga svalutazione operata nel precedente esercizio (euro 62.631).

Come già evidenziato in nota integrativa, alla quale si rinvia per gli ulteriori dettagli, nell'esercizio è stata inoltre rilevata la svalutazione di euro 296.336 del credito di euro 466.910 per indebiti pagamenti eseguiti a favore di un'impresa appaltatrice. Ulteriori 137.648 euro del predetto credito sono garantiti dal deposito cauzionale incamerato da Apes a seguito della escussione della fidejussione prestata in sede di aggiudicazione dell'appalto. L'importo totale a presidio della perdita da inesigibilità del predetto credito, ammonta pertanto a euro 433.984.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità ammonta, al 31.12.2013, a complessivi euro 3.946.897 a fronte di crediti nominalmente pari a circa 8,85 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 160.000 euro.

Per le ulteriori considerazioni si rimanda alla relazione agli azionisti.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

*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 vendita o alla locazione a canone libero parte delle nuove unità immobiliari così realizzate -, espone la società, per tali interventi, all'ordinario rischio di mercato proprio del settore immobiliare. 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. 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 peraltro l'esistenza di alcune iniziative connesse alla rivendicazione di scatti di anzianità asseritamente maturati presso la preesistente Ater, e sull'applicazione degli accordi sui premi di risultato della dirigenza, e delle quali si esclude la ragionevole fondatezza, anche sulla base di pronunciamenti del giudice di lavoro in altre analoghe realtà regionali.

Si segnala inoltre che in data 27 marzo 2014 è stato rinnovato il CCNL Federcasa e che le sue implicazioni economiche saranno valutate sulla base dell'applicabilità rispetto i limiti di cui alle disposizioni per le società in house.

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 2013.

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

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2013  
Relazione sulla gestione

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 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.

**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.

**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.

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

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

Apes è tenuta al rispetto dei limiti di assunzione ed alle misure di contenimento delle spese di personale previsti per le amministrazioni che la partecipano. Questo obbligo deriva dall'art.19 comma 1 del D.L. 78/2009 convertito in L. 102/2009, che ha inserito il comma 2-bis all'art.18 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008.

Si tratta in particolare di:

- 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 che prevede che le norme che, tempo per tempo, limitano le assunzioni e le dinamiche retributive per gli enti locali, siano direttamente operanti anche sulle società partecipate. In particolare si tratta di:
- a) **Art.1, commi 557, 557-bis, 557-ter L. 296/2006**: obbligo di riduzione delle spese di personale in valore assoluto. Al riguardo si rinvia al precedente punto 2.d.
  - b) **Art.76, comma 5 del D.L. 112/2008**: obbligo di riduzione dell'incidenza delle spese di personale rispetto alle spese correnti. Si evidenzia la riduzione dal 22,95% del 2012 al 19,66% dell'esercizio in corso. Riduzione ancor più significativa se si tiene conto anche dei costi effettivamente sostenuti per l'attività edilizia, passando dal 13,38% del 2011 al 12,42% del 2012 al 11,11% del 2013. (vedi sopra, par. 5).
  - c) **Art.76, comma 7 del D.L. 112/2008**: possibilità di assunzioni a tempo indeterminato nel limite del 40% della spesa corrispondente alle cessazioni dell'anno precedente. Il costo del personale cessato dal 2007 al 2012 è pari a euro 1.138.442, il limite del 40% per le nuove assunzioni è quindi pari a euro 455.377. Le assunzioni effettuate negli anni hanno comportato un costo di euro 384.711. Pertanto nei primi mesi del 2014 è stato possibile assumere ulteriori 2 unità di personale (costo di ulteriori euro 70.666).
  - d) **Art.9 comma 1 D.L. 78/2010**: obbligo di contenimento del trattamento economico dei dipendenti entro i limiti del trattamento spettante per l'anno 2010, al netto degli effetti derivanti da effetti straordinari della dinamica retributiva:
    - a. Apes ha ridotto l'importo del salario accessorio erogato negli anni dal 2011 al 2013 portandolo all'importo massimo spettante dal 2010.
    - b. Inoltre ha congelato la corresponsione degli scatti di anzianità al personale.

**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 2014 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 agli amministratori fino al 30.10.2013 e all'Amministratore unico dal 31.10.2013 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 agli amministratori, 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.

**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 2013 la spesa per rimborsi e trasferte al personale in missione è notevolmente diminuita rispetto all'esercizio precedente (passando da 10.355 del 2012 a 5.642 del 2013) grazie al divieto disposto dalla società di utilizzo del mezzo proprio al personale in trasferta. I dipendenti in missione utilizzano esclusivamente i mezzi aziendali.

La spesa sostenuta nel 2013 per formazione e aggiornamento professionale è invece incrementata rispetto all'esercizio precedente a causa di corsi di aggiornamento professionale obbligatori effettuati ai dipendenti incaricati di specifiche "responsabilità tecniche" quali direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori pubblici.

Anche le spese per la manutenzione, e l'esercizio delle autovetture sono sensibilmente diminuite passando da euro 19.333 del 2012 a 14.792 del 2013.

**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:

- ✓ Disposizioni generali
- ✓ Organizzazione
- ✓ Consulenti e collaboratori
- ✓ Personale
- ✓ Bandi di concorso
- ✓ Enti controllati
- ✓ Attività e procedimenti
- ✓ Provvedimenti
- ✓ Bandi di gara e contratti
- ✓ Bilanci
- ✓ Beni immobili
- ✓ Servizi erogati
- ✓ Pagamenti
- ✓ Opere Pubbliche

E' in corso l'aggiornamento del sito istituzionale per consentire il "popolamento" delle varie sezioni e sotto-sezioni.

**18. Destinazione dell'utile di esercizio**

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 5.819:

- euro 291 alla riserva legale;
- euro 5.528, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 28 Marzo 2014

*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

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

### Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 sezione A) la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

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

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio di APES Scpa. al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, compete agli amministratori, mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sui bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di controllo contabile 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 contenuti 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 a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 15 aprile 2013.

3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori ed è di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società al 31 dicembre 2013.

***B) "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."***

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2013 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

***Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss c.c.***

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

Abbiamo partecipato a tutte le Assemblee dei soci ed a tutte le riunioni del Consiglio d'amministrazione e successivamente al 30 ottobre 2013, data in cui la società ha deliberato la variazione dell'organo amministrativo deliberando la nomina dell'organo monocratico in luogo del precedente organo collegiale, a riunioni periodiche con l'Amministratore unico. In relazione a tali riunioni, sulla base delle informazioni disponibili, riguardo agli atti di gestione, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti,

azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dal Presidente - amministratore delegato prima, dall'Amministratore unico poi e dal direttore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche effettuate dalla società, e in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire, ad eccezione della vicenda relativa al cantiere di Via da Fabriano Pisa della quale il Collegio è stato tempestivamente informato.

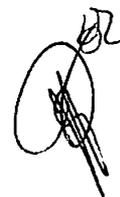
Si dà atto che l'organo amministrativo ha provveduto a mettere in essere le adeguate misure per cautelare la società sia sul fronte della restituzione di quanto indebitamente percepito dalla impresa appaltatrice sia sul fronte della richiesta del risarcimento del danno subito nei confronti e della medesima impresa e dei soggetti considerati responsabili.

Pur nella eccezionalità dell'evento, determinatosi a seguito di comportamenti inadeguati del personale preposto (come risulta dagli atti di causa), che quindi non prevederebbe una modifica delle attuali procedure di gestione e controllo degli stati di avanzamento dei lavori, il collegio ha raccomandato, a maggiore cautela della società, di porre in essere ulteriori meccanismi di controllo interno atti a prevenire simili eventi.

Il collegio prende atto che fino alla data del 30 ottobre 2013 l'obbligo informativo di cui all'art. 2381 c. 5 c.c. veniva rispettato mediante riunioni pressoché mensili del Consiglio di amministrazione.

Abbiamo continuato i confronti con l'Organismo di Vigilanza per verificare la corretta attuazione del modello organizzativo e non sono emerse posizioni di criticità, segnalando che nel 2013 sono state controllate le aree relative alla gestione dei subappalti e della tracciabilità dei flussi finanziari, all'affidamento dei lavori in economia ed agli adempimenti anticorruzione previsti dalla L. 190/2012 e dal Piano Nazionale Anticorruzione. L'OdV ha raccomandato inoltre di adottare una nuova procedura di gestione degli stati di avanzamento lavori.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche



tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato, per quanta di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali. A tale riguardo, si evidenzia che il cambiamento del sistema di incasso dei canoni e di quello amministrativo-contabile, resosi necessario al fine di ottenere un miglioramento complessivo del sistema di rilevazione e di controllo, ha determinato fisiologiche disfunzioni, tipiche di qualunque drastico cambiamento. Abbiamo preso atto del rispetto dei vincoli di finanza pubblica e del rispetto della disciplina amministrativa di APES in quanto società *in house* affidataria diretta di servizi da parte dei Comuni soci, così come richiamati nelle delibere di Giunta del Comune di Pisa n. 192 del 23 novembre 2011 e n. 227 del 28 dicembre 2012.

Abbiamo preso, altresì, atto dei regolamenti interni e verificato i procedimenti per l'assunzione del personale, per il conferimento degli incarichi ai professionisti, per l'acquisizione di lavori e servizi e forniture in economia constatando il regolare adempimento delle stesse procedure.

Peraltro si osserva che in materia di assunzione del personale e di contratti di lavoro ogni provvedimento adottato è stata confortato dal parere legale di specialisti in materia giuslavoristica.

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Constatiamo purtroppo l'incremento della morosità. Da parte nostra raccomandiamo alla società di porre in essere tutti quei meccanismi che siano idonei al recupero della stessa.

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

#### *Bilancio d'esercizio*

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2013, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art. 2429 c.c..



Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

*Conclusioni*

Considerate le risultanze della attività da noi svolta nell'ambito del controllo legale dei conti riteniamo che nulla osti all'approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2013 così come redatto dall'Amministratore unico.

Pisa, 15 aprile 2014

Il Collegio Sindacale

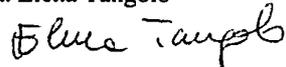
Dott. Alvaro Lucaferro



Rag. Vittorio Puccinelli



Dott. Elena Tangolo



***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.***