

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2012

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

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Sede legale: PISA PI VIA ENRICO FERMI 4

Codice fiscale: 01699440507

Numero Rea: PI - 147832

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	35
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	41
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	58

APES - Bilancio al 31.12.2012

31.12.2012

31.12.2011

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 0507
 C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 147832

Bilancio al 31.12.2012

31.12.2012

31.12.2011

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Attivo -

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	Immobilizzazioni Immateriali		
	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	53.483	59.711
	Costo	224.303	189.485
	Fondi ammortamento	-170.820	-129.773
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.931.936	48.738
	Costo	1.985.574	51.536
	Fondi ammortamento	-53.638	-2.798
	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	91.250	121.651
	a) Nuove costruzioni		
	Costo	17.755.059	13.758.413
	Contributi in c/costruzioni	-17.755.059	-13.758.413
	b) Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati		
	Costo	10.652.237	7.338.049
	Contributi in c/Interventi edilizi qualificati	-10.652.237	-7.338.049
	c) Spese adeguamento sede		
	Costo	211.204	211.204
	Fondi ammortamento	-119.954	-89.553
	Totale immobilizzazioni immateriali	2.080.837	234.268
II	Immobilizzazioni Materiali		
	1 Terreni e fabbricati	0	0
	2 Impianti e macchinario	0	0
	3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
	4 Altri beni	90.737	106.213
	Costo	367.681	342.033
	Fondi ammortamento	-276.943	-235.820
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti	534.485	225.012
	Totale immobilizzazioni materiali	625.222	331.225
III	Immobilizzazioni Finanziarie		
	1 Partecipazioni	0	15.600
	d) Partecipazioni in altre imprese	0	15.600
	2 Crediti		
	d) crediti verso altri	332.369	504.522
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	96.741	140.673
	Verso Assegnatari alloggi "Ex Ater"	314.511	487.664
	Verso Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	3.894	7.046
	Verso altri	13.964	9.812
	Totale immobilizzazioni finanziarie	332.369	520.122
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	3.038.428	1.085.615

APES - Bilancio al 31.12.2012		31.12.2012	31.12.2011
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
1	Verso clienti	6.791.131	5.818.516
a)	Verso assegnatari alloggi e locatari	3.845.293	3.512.708
b)	Per altre prestazioni	2.945.838	2.305.808
4bis	Crediti Tributarî	225.488	103.106
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	1.057.594	925.456
5	Verso altri	4.778.141	5.382.376
a	Verso Regione Toscana	163.298	163.298
b	Verso Regione per int.edilizi su patrimonio dei Comuni consorziati	3.387.455	4.248.012
c	Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	175.713	278.616
d	Verso Utenti per rate scadute vendite	294.751	289.882
e	Altri	756.924	402.568
	Totale crediti del circolante	12.852.354	12.229.454
IV	Disponibilit� liquide		
1	Depositi bancari e postali	2.284.088	2.620.076
2	Assegni	0	0
3	Danaro e valori in cassa	3.175	4.031
	Totale disponibilit� liquide	2.287.263	2.624.107
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	15.139.617	14.853.561
D	RATEI E RISCONTI	328.819	212.047
	TOTALE ATTIVO	18.506.864	16.151.223
Stato Patrimoniale - Passivo-			
A	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	3.815	3.189
VII	Altre riserve	538.707	526.812
	Avanzo di conferimento delibera 109/02	470.991	470.991
	Riserva straordinaria da reinvestire	67.714	55.819
	Riserva di arrotondamento	2	2
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	9.760	12.521
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.422.282	1.412.522
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2	Per imposte, anche differite	24.639	27.000
3	Altri fondi	1.193.099	1.629.279
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.217.738	1.656.279
C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	589.593	558.936
D	DEBITI		
4	Debiti verso banche	1.619.048	1.872.056
	Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo	0	2.415
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	651.275	705.947
6	Acconti	1.606.343	660.320
7	Debiti verso fornitori	2.177.937	1.260.280
12	Debiti tributari	95.622	273.998
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	120.277	102.196
14	Altri debiti	9.006.749	7.648.689
	Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo (verso Regione)		354.036
	Verso Comuni:	1.395.780	1.640.899
	Verso Regione Toscana:	6.534.113	5.066.263
	Verso il personale:	74.208	71.661
	Per depositi cauzionali:	757.515	755.012
	Verso altri:	245.134	114.854
	TOTALE DEBITI	15.277.251	12.523.486
E	RATEI E RISCONTI	0	0
	TOTALE PASSIVO	18.506.864	16.151.223

APES - Bilancio al 31.12.2012

31.12.2012

31.12.2011

C o n t o E c o n o m i c o -			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	8.618.316	9.184.866
	<i>a Da locazione Immobili in concessione</i>	7.412.035	7.618.853
	<i>b Da amministrazione stabili</i>	361.723	326.019
	<i>c Per compensi tecnici su interventi edilizi</i>	636.695	1.144.112
	<i>d corrispettivi di sublocazione agenzia casa</i>	207.862	95.882
5	Altri ricavi e proventi	1.422.209	1.489.273
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.040.525	10.674.139
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
7	Per servizi	3.029.796	4.281.036
	<i>a Amministrazione e funzionamento</i>	1.207.379	1.129.562
	<i>b Gestione Immobiliare</i>		
	<i>Manutenzioni ordinarie:</i>	1.793.163	3.133.336
	<i>Altri servizi per gestione immobiliare:</i>	29.254	18.139
8	Per godimento di beni di terzi	303.544	1.038.980
9	Per il personale	1.977.619	1.911.478
	<i>a Salari e stipendi</i>	1.447.203	1.392.063
	<i>b Oneri sociali</i>	378.268	374.042
	<i>c Trattamento di fine rapporto</i>	135.959	129.211
	<i>e Altri costi</i>	16.189	16.162
10	Ammortamenti e svalutazioni	743.861	608.268
	<i>a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	122.289	70.242
	<i>b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	41.572	38.027
	<i>c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	0
	<i>d Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide</i>	580.000	500.000
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	228.093	375.253
13	Altri accantonamenti	17.729	17.894
14	Oneri diversi di gestione	3.748.494	2.297.666
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	10.049.136	10.530.575
	DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-8.611	143.564
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16	Altri proventi finanziari	102.984	122.458
	<i>a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	33.989	45.890
	<i>d Proventi diversi dai precedenti</i>	68.995	76.568
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-74.576	-94.556
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	28.408	27.902
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20	Proventi	131.438	26.325
21	Oneri	-43.715	-18.727
	<i>di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti</i>	8.905	0
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	87.723	7.598
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	107.520	179.064
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-97.760	-166.543
23	Utile dell'esercizio	9.760	12.521

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.

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

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

In particolare si tratta dei costi sostenuti negli anni dal 2007 al 2011 (euro 2.827.581 di cui 51.536 euro per interessi passivi capitalizzati) per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa ed il parziale contributo finanziario 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.

In base a detta convenzione, 31 degli alloggi a destinazione abitativa così realizzati sono stati affidati in concessione cinquantennale ad Apes, che a sua volta li concede in locazione a canone concordato.

Per 5 alloggi e 4 fondi commerciali, la citata convenzione prevedeva la loro destinazione alla vendita, da eseguirsi in nome e per conto del Comune di Pisa e con diritto di APES a trattenere il ricavato della cessione a copertura del costo dell'intervento non finanziato dal contributo regionale.

I tentativi di vendita esperiti sono stati infruttuosi; pertanto APES ed il Comune di Pisa hanno deliberato di mutare la destinazione delle predette 9 unità, vincolandole alla locazione a canone concordato (ex legge 431/1998) attraverso l'Agenzia Casa.

In conseguenza del citato mutamento di destinazione, il credito verso il Comune di Pisa, ancora iscritto nel bilancio al 31.12.2011 per euro 1.891.749, è stato imputato nell'esercizio 2012 ad incremento della voce "costo per fabbricati in concessione".

Detto importo, sommato al costo netto degli interessi passivi capitalizzati al 31.12.2011 (euro 48.738) e al costo della rettifica IVA per euro 42.289 originata dal cambio di destinazione delle predette 9 unità, esprime il costo totale di euro 1.982.776, da ammortizzare nei 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.

Nel mese di luglio 2012 sono stati assegnati in locazione 2 alloggi e nei primi mesi del 2013 ulteriori 2 alloggi. Alla data di redazione del presente bilancio rimane da assegnare in locazione un alloggio e i 4 fondi commerciali, per i quali dovranno essere eseguiti lavori per la trasformazione in alloggi per la successiva locazione.

Nella voce "*Immobilizzazioni immateriali in corso*" sono rilevati i costi, al netto dei contributi

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

ricevuti, per l'acquisto di diritti reali di godimento o concessioni ad essi assimilabili, su fabbricati o porzioni di fabbricato non disciplinati dal contratto di servizio. In particolare la voce comprende l'importo di euro 4.168 sostenuto nell'esercizio 2007 e seguenti in esecuzione della Convenzione con il Comune di Capannoli per l'attuazione dei piani PEEP in zona Capoluogo e in frazione di Santo Pietro Belvedere.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Voci B.I.3-4-6				
(Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno - Immobili in concessione - Immobilizzazioni in corso)				
Immobilizzazioni lorde	Esercizio precedente	Incrementi - Acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Diritti utilizzazione opere ingegno	189.485	34.818	0	224.303
Immobili in concessione	51.536	1.934.038	0	1.985.574
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	0	4.168
TOTALE	245.189	1.968.856	0	2.214.045

Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Diritti utilizzazione opere ingegno	129.773	41.047	0	170.820
Immobili in concessione	2.798	50.840	0	53.638
TOTALE	132.571	91.887	0	224.458

Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Diritti utilizzazione opere ingegno	59.711	-6.228	53.483
Immobili in concessione	48.738	1.883.198	1.931.936
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	4.168
TOTALE	112.617	1.876.970	1.989.587

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)			
Costo	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	13.758.413	3.996.646	17.755.059
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	7.338.049	3.314.188	10.652.237
Per adeguamento sede	211.204	0	211.204

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

TOTALE	21.307.666	7.310.835	28.618.500
Contributi regionali e comunali			
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	13.758.413	3.996.646	17.755.059
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	7.338.049	3.314.188	10.652.237
Per adeguamento sede	0	0	
TOTALE	21.096.462	7.310.834	28.407.296
Fondi Ammortamento			
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0		0
Per adeguamento sede	89.553	30.401	119.954
TOTALE	89.553	30.401	119.954
Importo netto in bilancio			
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	121.651	-30.401	91.250
TOTALE	121.651	-30.401	91.250

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.

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	8.947	0	8.947
Buti	0	0	0
Calci	0	3.783	3.783
Calcinaia	0	29.312	29.312
Capannoli	0	0	0
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme	0	0	0
Cascina	210	125.800	126.010
Castelfranco	138.568	255.513	394.081
Castellina	0	0	0
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	15.452	0	15.452

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Crespina	31.291	0	31.291
Fauglia	0	0	0
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	11.565	0	11.565
Lari	0	427.104	427.104
Lorenzana	0	0	0
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	0	0	0
Montopoli	205.645	0	205.645
Orciano	40.238	0	40.238
Palaia	39.200	0	39.200
Peccioli	5.807	0	5.807
Pisa	1.449.426	2.385.518	3.834.944
Pomarance	44.285	0	44.285
Ponsacco	0	0	0
Pontedera	851.370	272.923	1.124.293
Riparbella	0	0	0
Santa Croce Sull'Arno	742	0	742
Santa Luce	0	0	0
Santa Maria a Monte	11.787	0	11.787
San Miniato	210.495	0	210.495
San Giuliano Terme	103.304	496.693	599.997
Terricciola	23.155	0	23.155
Vecchiano	27.448	0	27.448
Vicopisano	0	0	0
Volterra	95.254	0	95.254
TOTALE 2012	3.314.187	3.996.646	7.310.834

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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

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 2012 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 - Dismissioni	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:				
Hardware e macchine elettroniche	91.327	10.726	309	101.744
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	111.921	0	0	111.921
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	52.771	2.507	139	55.139
Altre	77.001	12.862	0	89.863
TOTALE	342.033	26.095	448	367.681

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:				
Hardware e macchine elettroniche	58.237	13.227	309	71.155
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	46.499	8.583	0	55.082
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	47.651	5.541	139	53.053
Altre	74.419	14.221	0	88.640
TOTALE	235.819	41.572	448	276.943

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:			
Hardware e macchine elettroniche	33.091	-2.501	30.589
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	65.421	-8.583	56.839
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	5.120	-3.034	2.086
Altre	2.581	-1.359	1.223
TOTALE	106.213	-15.477	90.737

Immobilizzazioni in corso e acconti

	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni in corso e acconti:	225.012	309.473	0	309.473	534.485

La voce comprende i costi sostenuti al 31.12. 2012 per euro 534.485 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

Partecipazioni in altre imprese.

In data 16 maggio 2012 è stata ceduta al Comune di Cascina, al prezzo di euro 17.746, la partecipazione - acquistata nel corso dell'anno 2007 al costo di euro 15.600 - dello 0,6% al capitale della società SEPI S.p.A.; la plusvalenza di euro 2.146 è stata rilevata fra i proventi straordinari.

Partecipazioni in altre imprese	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
S.E.Pl. Spa - R.I. Pisa - C.F. 01724200504	0	15.600	-15.600

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.	314.511	487.664	-173.153
Verso Regione Toscana	3.894	7.046	-3.152
Verso altri per Cauzioni	13.964	9.812	4.152
Totale crediti verso altri	332.369	504.522	-172.153

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 314.511) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2012, 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".

La voce "Crediti verso Regione Toscana" (euro 3.894) 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

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.	92.847	194.880	26.784
Verso Regione Toscana	3.894	0	0
Totale crediti verso altri	96.741	194.880	26.784

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	3.822.574	3.489.963	332.611
Per canoni di locazione di immob.non abit.	22.719	22.745	-26
Per altri rimborsi e prestazioni	513.476	187.556	325.920
fatture da emettere per compensi tecnici	2.432.363	2.118.252	314.111
Totale crediti verso clienti	6.791.131	5.818.516	972.616

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 2.271.518, di cui 550.000 euro per accantonamenti dell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 2.167.347; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 104.171.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (evidenziati in bilancio per euro 2.945.838 sono relativi):

- per euro 2.432.363 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 51.854 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2011 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 445.491 a fatture da emettere per interventi edilizi da rimborsare dalla Regione;
- per euro 16.130 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

Crediti Tributari

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
conguaglio imposta di bollo	521	2.176	-1.655
Ires a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	130.935	10.717	120.218
Ires a saldo per l'esercizio	65.221	0	65.221
Irap a saldo per l'esercizio	14.911	0	14.911
Credito Iva	0	76.313	-76.313

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Rimborso Irpeg da conferimento	13.900	13.900	0
Totale crediti tributari e imposte anticipate	225.488	103.106	122.382

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 521 al credito per conguaglio imposta di bollo relativa all'esercizio;
- per euro 65.221 al credito per eccedenza IRES dell'esercizio;
- per euro 14.911 al credito per eccedenza IRAP dell'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

Imposte anticipate	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposte anticipate per differenze temporanee	1.057.594	925.456	132.138
Imposte anticipate per perdite fiscali riportabili	0	0	0
Totale imposte anticipate	1.057.594	925.456	132.138

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 riverteranno 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 132.137.

FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
A. Differenze Temporanee						
Stanziamenti di Imposte anticipate:						
Accantonamento F.do disagio economico	17.729	27,50%	4.875	17.894	27,50%	4.921
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	534.687	27,50%	147.039	462.291	27,50%	127.130
Accantonamenti per rischi	0	27,50%	0	94.211	27,50%	25.908
Accantonamenti per oneri	180.000	27,50%	49.500	200.000	27,50%	55.000
Accantonamenti per oneri Agenzia Casa	43.879	27,50%	12.067	25.770	27,50%	7.087
Compensi amministratori da pagare	0	27,50%	0	651	27,50%	179
Accantonamento manutenzione stabili	4.215	27,50%	1.159	55.273	27,50%	15.200
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	942	27,50%	259	2.369	27,50%	651
Totale:	781.452		214.899	858.459		236.076

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Utilizzi di imposte anticipate:

Utilizzo F.do disagio economico	-17.839	27,50%	-4.906	-13.702	27,50%	-3.768
Imposta di bollo da versare	0	27,50%	0	-5.358	27,50%	-1.473
Utilizzo F. retrib. risultato	-200.000	27,50%	-55.000	-200.000	27,50%	-55.000
Utilizzo F. manutenz. stabili	-55.273	27,50%	-15.200	-22.287	27,50%	-6.129
Utilizzo F. contenziosi in corso	-25.000	27,50%	-6.875	0	27,50%	0
Utilizzo F. rischi inps	0	27,50%	0	-31.878	27,50%	-8.766
Utilizzi per Agenzia Casa	-25.770	27,50%	-7.087	0	0	0
Compensi amministratori non pagati	-651	27,50%	-179	0	27,50%	0
Imposte anticipate per perdite	0	27,50%	0	-60.334	27,50%	-16.592
Totale:	-324.533		-89.246	-333.559		-91.729

Accantonamenti di imposte differite:

Interessi di mora non incassati	-13.126	27,50%	-3.610	-9.342	27,50%	-2.569
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-41.687	27,50%	-11.464	-46.318	27,50%	-12.736
Totale:	-54.813		-15.074	-55.660		-15.307

Utilizzi di imposte differite:

Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	78.393	27,50%	21.558	73.407	27,50%	20.187
---	--------	--------	---------------	--------	--------	---------------

B. Rettifiche per adeguamenti

	27,50%	0	2.055	27,50%	565
--	--------	----------	--------------	--------	------------

C. Imposte anticipate per perdite riportabili

0

TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO **132.137** **149.792**

Crediti verso altri

Sono composti come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso Regione Toscana	163.298	163.298	0
Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:			
Per interv.edilizi finanz. Regione Toscana	3.179.307	2.134.031	1.045.275
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	208.148	222.232	-14.084
Per interventi edilizi cofinanziati	0	1.891.749	-1.891.749
Totale	3.387.455	4.248.012	-860.557
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	175.713	278.616	-102.903
Verso cessionari alloggi per rate scadute	294.751	289.882	4.869
Altri:			
Verso condomini e proprietari alloggi	272.000	160.361	111.639
Altri crediti conferiti ("ex ATER")	27.826	27.826	0
Altri crediti	457.097	214.381	242.716

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Totale	756.924	402.568	354.355
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	4.778.141	5.382.376	-604.236

Con riferimento alle principali voci si osserva quanto segue.

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

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

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

I **crediti verso Comuni consorziati per interventi edilizi** (3.387.455) commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali, sono relativi ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 3.179.307) né corrisposti quelli comunali (euro 208.148).

Il credito di euro 1.891.749 al 31.12.2011 verso il Comune di Pisa (per la quota del costo di realizzazione dei 36 alloggi e 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, non coperto dal contributo regionale) è stato portato ad incremento del costo degli Immobili in concessione, come illustrato a commento delle immobilizzazioni immateriali.

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (175.713) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini.

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

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	68.093	70.448	-2.355
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	974.779	1.045.326	-70.548
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-153.518</i>	<i>-153.518</i>	0
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-713.640</i>	<i>-683.640</i>	-30.000
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-867.158	-837.158	-30.000
Totale Crediti 1997-2004	107.620	208.168	-100.548
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	175.713	278.616	-102.903

Fondo svalutazione crediti ex Ater	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti esercizio</i>	<i>Utilizzi</i>
Fondo svalutazione crediti 1997-2004	837.158	30.000	0

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.

La variazione netta di euro 102.903 è dovuta a incassi rilevati nell'esercizio per euro 72.903, e a un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 30.000, ritenuto opportuno in considerazione delle informazioni ricevute da Sepi nel corso dell'esercizio.

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 294.751 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro -, secondo quanto stabilito dalla normativa relativa alla Gestione Speciale di cui agli artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 ed all'art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2012 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 756.924) sono relativi:

- per euro 272.000 a crediti verso condomini e proprietari di alloggi;
- per euro 27.826 a crediti vari conferiti dalla ex Ater;
- per euro 273.528 a crediti verso comuni consorziati per somme da rimborsare alla Società;
- per euro 47.660 a crediti verso utenti del Comune di Pisa gestiti dalla ex Ater ai sensi della convenzione del 20.08.1992.
- per euro 135.910 a crediti per rimborsi vari.

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:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
C/c bancari con destinazione vincolata	1.514.298	1.058.536	455.763
C/c bancari con destinazione non vincolata	562.735	1.370.145	-807.410
C/c postali	207.055	191.395	15.660
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	3.175	4.031	-856
Totale disponibilità liquide	2.287.263	2.624.107	-336.844

Sui **C/c bancari con destinazione vincolata**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per interventi edili, finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER sia ai sensi della L. 560/93; su tali conti sono depositate:

- la somma di euro 325.388 relativa agli incassi del prezzo di cessione degli alloggi ai sensi della Legge 560/93 – importo rilevato fra i debiti verso la Regione Toscana.
- la somma di euro 47.609 relativa a residui di finanziamenti della ex Ater.
- la somma di euro 60.304 da utilizzare per il pagamento di interventi già fatturati dai fornitori di APES e ancora da regolare alla chiusura dell'esercizio.
- euro 253.764 per erogazioni effettuate dai Comuni di Pontedera, S. Maria a Monte, Pisa e Calcinaia da impiegare in esecuzione del mandato ricevuto da Apes per funzioni attinenti interventi di manutenzione straordinaria ancora da ultimare.
- euro 585.799 per erogazioni da parte della Regione Toscana per gli interventi edili di cui alla delibera Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009 (Misura straordinaria B).

- euro 208.954 per erogazioni da parte della Regione relative al finanziamento per l'Emergenza abitativa di Pisa di cui alla Delibera G.R.T. 17/2009.
 - euro 13.929 per residuo contributo erogato dalla Regione Toscana per il sostegno alla morosità di cui alla Delibera di G.R.T. n. 1088 del 5.12.2011.
 Alla chiusura dell'esercizio, nei conti bancari vincolati risultavano inoltre giacenti euro 18.551 per interessi maturati sui detti conti e da riversare sui conti ordinari, essendosi già realizzati i presupposti per il loro svincolo.
 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:

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2006	0	131	-131
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	48	143	-95
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	497	4.113	-3.615
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2009	2.883	8.222	-5.339
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2010	92.265	146.511	-54.247
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	31.351	46.318	-14.966
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	41.687		41.687
Altri risconti attivi	160.088	6.609	153.478
Totale ratei e risconti attivi	328.819	212.047	116.772

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 2012 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	<i>Capitale sociale</i>	<i>Avanzo di conferimento</i>	<i>Riserva Legale</i>	<i>Riserva Statutaria</i>	<i>Arrot.</i>	<i>Risultato dell'esercizio</i>	<i>Totale</i>
All'inizio dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	2.633	45.260	-2	11.115	1.399.997
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'esercizio precedente	0	0	556	10.559	0	0	0
Arrotondamenti unità di euro							4
Risultato dell'esercizio precedente						12.521	12.521
Alla chiusura dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	3.189	55.819	2	12.521	1.412.522
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'esercizio precedente	0	0	626	11.893	2	-12.521	0
Arrotondamenti unità di euro							0
Risultato dell'esercizio corrente						9.760	9.760
Alla chiusura dell'esercizio corrente	870.000	470.991	3.815	67.712	4	9.760	1.422.282

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

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:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale Sociale	870.000				
Riserve di capitale:					
- Avanzo di conferimento (delibera Consiglio Regionale Toscana, n. 109/02)	470.991	(B)	0	0	0
Riserve di utili:					
- riserva legale	3.815	(B)	0	0	0
- riserva statutaria	67.714	(A) - (B)	67.714	0	0
Totale	1.412.520		67.714		
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			0		
Quota distribuibile			0		

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	27.000	2.361	0	24.639
Fondo rischi cause in corso	510.611	25.000	0	485.611
Fondo premi di rendimento	200.000	200.000	180.000	180.000
Per disponibilità "lavori in danno"	358.122	358.122	0	0
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	22.777	17.839	17.729	22.668
F.do Rischi Inps	456.727	0	0	456.727
F.do manutenzione stabili	55.273	55.273	4.215	4.215
Fondo garanzia agenzia casa	2.000	2.000	5.000	5.000
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	23.770	23.770	38.879	38.879
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.656.279	684.363	245.822	1.217.738

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. L'utilizzo dell'esercizio per euro 2.361 è relativo al pagamento delle spese di chiusura di un pregresso contenzioso per imposta di bollo.

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.

Nel corso del 2012 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 per disponibilità "lavori in danno"** accoglieva l'ammontare dei risarcimenti assicurativi conseguiti da ATER, nel corso degli anni precedenti, a fronte di perdite per anticipazioni fatte a fornitori successivamente falliti.

Detti anticipi erano stati pagati con somme provenienti da finanziamenti E.R.P., pertanto i risarcimenti assicurativi a suo tempo incassati da ATER avrebbero potuto essere destinati alle medesime finalità previste per i finanziamenti pubblici ottenuti. La posta proveniente dal conferimento, e rilevata nella valutazione peritale ex art. 2343, c.c., esprimeva pertanto un fondo spese future utilizzabile, nei termini della normativa applicabile, secondo le proposte e le determinazioni dell'organo amministrativo.

Durante l'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno destinare detto fondo a parziale copertura delle spese per manutenzione ordinaria effettuate sul patrimonio immobiliare gestito.

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 31.12.2011.

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 31.12.2012. e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2011.

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 31.12.2011

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 31.12.2011

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 589.593 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:

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complem.	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	558.936	11.277	94.024	135.959	589.593

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 2.517, 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.; Nella posta è inoltre rilevato il debito di euro 1.616.531 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.

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	2.517	5.668	-3.152
Mutui bancari	0	1.378	-1.378
Banche c/c passivi	1.616.531	1.865.010	-248.479
Totale	1.619.048	1.872.056	-253.008

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	2.517	0	
Totale	2.517	0	0

Debiti verso altri finanziatori

La posta, ammontante a euro 651.275, 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	47.611	53.054	-5.443
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	433.873	483.102	-49.229
Totale	651.275	705.947	-54.672

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 e per L. 560/93**, erogati per complessivi euro 54.105 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 cessione alloggi	44.773	80.433	-35.660
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	82.552	82.552	0
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	1.312.621	497.335	815.286
Acconti da Regione per finanz. Emerg. Abitativa del. G.r.T. n. 17/2009	148.216	0	148.216
Acconti da Regione per finanz. del. G.r.T. n. 166/11 Pontedera	18.181	0	18.181
Totale	1.606.343	660.320	946.023

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 44.773);
- 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 1.312.621);

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

- 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 18.181).

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	2.177.937	1.260.280	917.657

Debiti Tributari

La voce è composta ed è variata come segue:

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	3.685	0	3.685
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	9.058	12.971	-3.913
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	82.880	53.433	29.447
Ires dell'esercizio a saldo	0	180.895	-180.895
Irap dell'esercizio a saldo	0	26.699	-26.699
Totale debiti tributari	95.622	273.998	-178.376

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	120.277	102.196	18.081

L'importo di euro 120.277 è composto da:

- euro 88.399 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2013;
- euro 31.878 debito verso Inps per contributi malattia da restituire a seguito sentenza del 28.04.2011. Si rimanda al commento della voce relativa al Fondo rischi Inps.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Verso Comuni consorziati	1.395.779	1.640.899	-245.120
Verso Regione Toscana	6.534.113	5.066.263	1.467.850
Verso il personale	74.208	71.661	2.547
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	757.515	755.012	2.503
Verso altri	245.134	114.854	130.280
Totale altri debiti	9.006.749	7.648.689	1.358.060

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	Importo
Verso Comuni Lode per canoni concessione	1.192.125
Verso Comuni per residui gestione 2005	112.463
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	91.191
Totale	1.395.779

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 1.192.125 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 112.463 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 91.191 sono relativi a somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione.

Debiti verso Regione Toscana	<i>Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri non vincolati</i>	<i>Totale</i>
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1865	1.294.524	0	156.093	1.450.617
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	4.406.141	0	4.406.141
Totale debito per Gestione Speciale:	1.294.524	4.406.141	156.093	5.856.758
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				68.093
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				294.751
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				314.511
Totale da versare al momento dei rientri:				677.355
Totale	1.294.524	4.406.141	156.093	6.534.113

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 5.856.758 (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 677.355 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 68.093), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 294.751) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 314.511) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

In ordine al debito per rate non scadute (euro 314.511) si evidenzia quanto segue:

Debiti verso Regione Toscana	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	92.847	194.880	26.784
Totale	92.847	194.880	26.784

I **debiti verso il personale** (euro 74.208) 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 7.849, arretrati indennità di vacanza contrattuale dovuta al personale fino al 31.12.2012 per euro 25.103 (corrisposta nel mese di gennaio 2013) oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2012 pari a euro 41.256.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 757.515) 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 245.134) è riferita:

- per euro 51.877 a somme dovute ad associazioni di inquilini;
- per euro 69.770 a somme dovute a vari Condomini e autogestioni;
- per euro 2.865 a somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per presiti dei dipendenti;
- per euro 44.205 a incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire;
- per euro 26.417 a somme da versare alla Regione Toscana per finanziamenti da restituire a seguito del collaudo di alcuni interventi.
- per euro 50.000 a 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.

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

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	7.412.035	7.618.853	-206.817
Da amministrazione stabili	361.723	326.019	35.704
Per compensi tecnici su interventi edilizi	636.695	1.144.112	-507.417
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	207.862	95.882	111.980
Totale	8.618.316	9.184.866	-566.550

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.412.035); derivano per euro 202.272 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.091.615 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 118.148 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 361.723); derivano:

- per euro 51.854 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 160.248 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 38.969 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 110.652 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 636.695); 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 207.862); 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 32 alloggi; la voce comprende i seguenti importi:

- euro 98.342 per canoni di sublocazione e quote accessorie;

- 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 11.520 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.422.209, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 976.441) 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 131.705; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 85.757 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 4.478 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 56.928 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 166.900.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.018.376 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	61.715	64.138
Compensi e spese collegio sindacale	47.469	43.237
Spese postali e telefoniche	83.243	87.311
Manutenzione macchine ufficio	18.157	13.346
Gestione sistema informatico	100.309	80.572
Incarichi e prestazioni di terzi	369.987	318.805
Utilizzo Accantonam.Spese Legali	-25.000	0
Spese assicurative varie	38.751	49.858
Spese depositi bancari e postali	13.188	9.815
Spese servizi sede	96.094	76.190
Bollettazione e riscossione canoni	55.405	64.985
Spese per certificazione di qualità	13.192	11.016
Spese di assicurazione stabili	130.903	108.404
Rimb.quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	113.904	115.794
Spese condominiali su alloggi sfitti	35.923	37.030
Spese varie	38.554	44.149
Spese varie agenzia casa	15.585	4.910
Totale Amministrazione e funzionamento	1.207.379	1.129.562
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.966.139	2.900.390

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Utilizzo F.manutenzione stabili	-55.273	-22.287
Utilizzo F.lavori in danno ex Ater	-358.122	
Quote manutenzione condomini	240.418	255.233
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	1.793.163	3.133.336
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Collaudi e incarichi geologici	6.922	0
Pubblicazione bandi	5.276	6.380
Spese varie	17.055	11.759
Totale altri servizi per gestione immobiliare	29.254	18.139
Totale gestione immobiliare:	1.822.417	3.151.475
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.029.796	4.281.037

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 6.973 per l'attività di revisione legale dei conti. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Canone di concessione	0	862.565
Canone di concessione fondi comune Pisa	0	111.072
Noleggio attrezzature	5.692	3.741
Canoni di locazione sede	155.808	0
Canoni di locazione parcheggio	5.166	0
Canoni di locazione Agenzia Casa	162.648	61.602
Utilizzo F.do gestione alloggi Agenzia Casa	-23.770	0
Utilizzo F.do garanzia Agenzia Casa	-2.000	0
Totale	303.544	1.038.980

Si evidenzia che, ai sensi del nuovo contratto di servizio sottoscritto in data 8.09.2011, dal 1 gennaio 2012 non è più previsto il trasferimento ai Comuni consorziati di somme a titolo di canone concessorio; lo stesso importo è stato destinato da APES a interventi su alloggi ERP dei relativi comuni ai sensi dell'art. 11 del nuovo contratto di servizio.

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 155.808, 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 5.166 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 162.648 relativo ai canoni di locazione dei 30 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 25.770.

Costi per il Personale

Costi del personale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Salari e stipendi	1.447.203	1.392.063
Oneri sociali	378.268	374.042
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	135.959	129.211
Altri costi di personale	16.189	16.162
Totale	1.977.619	1.911.478

Il costo del personale è incrementato di euro 66.141 rispetto all'esercizio precedente esclusivamente a causa del riconoscimento dell'indennità di vacanza contrattuale, dovuta al personale per gli anni 2010-2012 (euro 25.103), e dell'erogazione di maggiori incentivi alla progettazione, dovuti ai sensi dell'art. 92, D.Lgs. n. 163/2006 (euro 78.856).
 Si fa presente che le norme di contenimento delle spese di personale di cui al D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010, fanno salve l'erogazione delle predette voci.

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 2012, 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 180.000 per premi 2012 ancora da accertare, rilevato fra gli accantonamenti dell'esercizio alla voce n. 12.

Al 31.12.2012 i dipendenti in servizio erano pari a 37 unità, di cui undici 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)
Dirigenti:	n.	1	
Quadri:	n.	3	
Livello A1:	n.	9	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	7	(di cui 4 a tempo determinato)
Livello B2:	n.	5	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello B3:	n.	6	(di cui 5 a tempo determinato)
Totale	n.	37	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 38,78 unità.

Nel corso dell'esercizio si sono registrate 4 cessazioni di rapporto di lavoro (2 dipendenti di livello A1 a tempo indeterminato e 2 dipendenti di livello B3 assunto a tempo determinato).

È stata effettuata 1 assunzione a tempo indeterminato (1 dipendente di livello B3), attingendo dalla graduatoria della selezione pubblica effettuata.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2012 è pari a euro 122.289 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 41.572. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto a svalutare di euro 550.000 i crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti", e di euro 30.000 i crediti verso utenti conferiti dalla ex Ater.

Accantonamenti per rischi e oneri

Gli accantonamenti dell'esercizio, pari a complessivi euro 228.093, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.729, 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:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	976.441	908.237
Cancelleria, stampati e abbonamenti	17.999	22.053
Gestione automezzi	8.482	11.253
Inposte indirette e tasse	206.554	201.375
Contributi associativi (Federcasa)	28.690	27.903
Contributo Casa Valdera	5.000	
Iva non detraibile da pro-rata	389.552	488.035
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96/96	543.278	547.762
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	70.916	71.577
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	1.494.137	8.669
Altri oneri e spese	7.445	10.801
Totale	3.748.494	2.297.666

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	33.989
Interessi legali di mora	25.243
Interessi attivi su conti bancari	43.752
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-39.015
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.572
Interessi passivi su debiti per rientri	-33.989
Altri interessi passivi	0

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Totale **28.408**

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 33.989) esprimono l'ammontare dei proventi finanziari maturati nell'esercizio sui crediti, commentati fra le immobilizzazioni finanziarie, derivanti dal pagamento dilazionato del prezzo di vendita degli alloggi di E.R.P. Corrispondono agli interessi passivi maturati nell'esercizio sui debiti verso la Regione Toscana per somme da versare al momento dei rientri (commentati fra gli altri debiti iscritti nel passivo) che, secondo quanto disposto dalla normativa sulla Gestione Speciale (D.P.R. 30.12.1972, n. 1036), devono essere contabilizzati a favore della Regione Toscana nei Rientri vincolati alle destinazioni della Legge 560/93.

Gli *interessi legali di mora*, pari a euro 25.243 corrispondono a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti ai sensi dell'art. 30, comma 3, L.R. Toscana n. 96/96.

Gli *interessi e oneri finanziari sui conti bancari*, pari a euro 39.015, 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 1572.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 365 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 87.723 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 131.438 e gli oneri straordinari rilevati per euro 43.715.

I **proventi straordinari** sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti. L'importo più significativo è rappresentato dalla sopravvenienza attiva non imponibile di euro 120.218 relativa al rimborso IRES per gli esercizi dal 2007 al 2011, per riconosciuta deduzione dell'Irap relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato, come da istanza presentata in data 5.02.2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quater D.L. 201/2011.

Gli **oneri straordinari** pari a euro 43.715 sono rappresentati da:

- sopravvenienze passive per riliquidazione, da parte della Regione Toscana, di contributi a fronte di spese sostenute negli esercizi precedenti per interventi edilizi, dei quali la Regione ha richiesto la restituzione (euro 25.228);
- versamento maggiore Irap 2009 risultante da liquidazione ex art. 36-ter, D.P.R. 600/73 (euro 8.905);
- altri oneri straordinari vari (euro 9.582).

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 229.897, è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 105.138; per IRES corrente euro 124.759 e da fiscalità differita attiva per euro 132.137. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		124.759	-132.137	-7.378	-6,86%
Irap		105.138	0	105.138	97,78%

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

Totale	107.520	229.897	-132.137	97.760	90,92%
---------------	----------------	----------------	-----------------	---------------	---------------

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

IRES Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
A.Risultato prima delle imposte	107.520			179.064		
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		29.568	27,50%		49.243	27,50%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	15.466	4.253	3,96%	15.208	4.182	2,34%
- Sopravvenienze passive	43.712	12.021	11,18%	18.727	5.150	2,88%
- Altre differenze permanenti (in aumento)	60.974	16.768	15,60%	15.639	4.301	2,40%
- Deduzione 10% Irap pagata nell'esercizio	-13.184	-3.627	-3,37%	-9.335	-2.568	-1,43%
95% plusvalenza su partecipazioni	-2.039	-561	-0,52%		0	0,00%
Sopravv.attive non imponibili	-120.218	-33.060	-30,75%	-20.523	-5.644	-3,15%
Proventi immobili patrimoniali	-32.486	-8.934	-8,31%	-29.375	-8.078	-4,51%
Deduzione ACE	-376	-103	-0,10%	-333	-92	-0,05%
rimborso ired x Irap da Costo del lavoro	-86.198	-23.704	-22,05%		0	0,00%
B.TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-134.349	-36.946	-34,36%	-9.992	-2.750	-1,54%
Effetto della variazione di aliquota						
C.Ires di competenza		-7.378	-6,86%	169.073	46.494	25,96%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:						
Svalutazione crediti eccedente lo 0,5%	534.687	147.039	136,75%	462.291	127.130	71,00%
Accantonamento per oneri	180.000	49.500	46,04%	200.000	55.000	30,72%
Accantonamenti per rischi	0	0	0,00%	94.211	25.908	14,47%
Accantonamento manut.stabili	4.215	1.159	1,08%	55.273	15.200	8,49%
Accantonamento a F.do disagio economico	17.729	4.875	4,53%	17.894	4.921	2,75%
Ammortam.eccedenti	942	259	0,24%	2.369	651	0,36%
Accantonamenti per Agenzia Casa	43.879	12.067	11,22%	25.770	7.087	3,96%
Compensi amministratori non pagati	0	0	0,00%	651	179	0,10%
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	781.452	214.899	199,87%	858.459	228.810	127,78%
Tassazione rinviata a successivi esercizi						
Imposta di registro pluriennale pagata	-41.687	-11.464	-10,66%	-46.317	-12.737	-7,11%
Interessi attivi di mora non incassati	-13.126	-3.610	-3,36%	-9.343	-2.569	-1,43%
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-54.813	-15.074	-14,02%	-55.660	-15.307	-8,55%
Rigiò delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Utilizzo F.do disagio economico	-17.839	-4.906	-4,56%	-13.702	-3.768	-2,10%
Pagamento imposte deducibili per cassa		0	0,00%	-5.358	-1.473	-0,82%
Pagamento comp.amministratori	-651	-179	-0,17%		0	0,00%
Utilizzo F.do manutenz.stabili	-55.273	-15.200	-14,14%	-22.287	-6.129	-3,42%
Utilizzo F.do premi di rendimento	-200.000	-55.000	-51,15%	-200.000	-55.000	-30,72%
Utilizzo Fondo Rischi Inps		0	0,00%	-31.878	-8.766	-4,90%
Utilizzo Fondi Agenzia Casa	-25.770	-7.087	-6,59%		0	0,00%
Utilizzo F.do rischi cause in corso	-25.000	-6.875	-6,39%		0	0,00%
Perdita esercizio 2010		0	0,00%	-58.282	-16.028	-8,95%

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012

TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-324.533	-89.246	-4,56%	-331.507	-91.164	-50,91%
Oneri dedotti in precedenti esercizi						
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	78.393	21.558	20,05%	73.407	20.187	11,27%
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	78.393	21.558	20,05%	73.407	20.187	11,27%
Rettifiche fiscalità differita per variazione aliquota				6.245	1.718	0,96%
D. Imposte anticipate e differite	132.137	122,90%		550.944	144.245	80,55%
E. Imponibile fiscale	453.667			720.017		
Imposte anticipate per perdita fiscale(ex27,5%)				198.005	110,58%	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)	124.759	116,03%				0,00%

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico						
Differenza fra Valore e Costi della produzione	-8.611			77.224		
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.803.441			2.777.274		
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	2.794.830			2.854.498		
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		134.711	4,82%		137.587	4,82%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:						
- Compensi e spese organi sociali	61.715	2.975	0,11%	64.139	3.091	0,11%
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-580.394	-27.975	-1,00%	-513.669	-24.759	-0,89%
- Altre variazioni permanenti	-94.868	-4.573	-0,16%	-8.024	-387	-0,01%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-613.547	-29.573	-1,06%	-457.554	-22.054	-0,79%
Effetto della variazione di aliquota o della base imponibile			0,00%		0	0,00%
Imposte di competenza		105.138	3,76%		115.533	4,05%
Imponibile fiscale	2.181.282			2.396.944		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,82%)		105.138	3,76%		115.533	4,05%

Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	107.520	179.064	-71.544
Imposte sul reddito	-97.760	-166.543	68.783
Utile dell'esercizio	9.760	12.521	-2.761

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 9.760 sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

Rapporti con parti correlate

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

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

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

...

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012, 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 2013

Gli Amministratori

Lorenzo Bani - Presidente Firmato_

Silvia Messina - Consigliere Firmato_

Fabiano Bertelli - Consigliere 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.*

A.P.E.S. S.c.p.a.
Via Enrico Fermi n. 4
56126 PISA
p.IVA 0169944 050 7

VERBALE ASSEMBLEA DEI SOCI

L'anno 2013 il giorno 15 del mese di maggio alle ore 10,30 presso la sede comunale di via Cesare Battisti 71-Pisa si è riunita, in seconda convocazione, con lettera prot. n.02961 del 18/04/2013, l'assemblea dei soci per discutere il seguente ordine del giorno :

1. Comunicazioni;
2. Verbale della seduta precedente;
3. Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2012 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Nomina dei componenti il Collegio Sindacale per gli esercizi 2013, 2014, 2015 (fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2015).

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

num.	Comune Socio	Quota %
1	Bientina	1,80
2	Calci	1,10
3	Castelfranco di sotto	2,70
4	Castellina Marittima	0,60
5	Guardistallo	0,20
6	Lari	1,00
7	Montopoli Valdarno	3,90
8	Pisa	38,70
9	Pontedera	10,40
10	Santa Croce sull'Arno	3,90
11	San Giuliano Terme	4,60
12	Santa Luce	0,60
13	San Miniato	4,50
14	Vecchiano	1,60
15	Vicopisano	0,80
16	Volterra	3,00
	TOTALE	

A.P.E.S. S.c.p.a.
Via Enrico Fermi n. 4
56126 PISA
p.IVA 0169944 050 7

Risultano quindi presenti numero 15 Comuni soci, di cui 5 per delega, che rappresentano il 79,40 del capitale sociale.

Sono altresì presenti i seguenti componenti del Consiglio di Amministrazione nelle persone di:

Dott. Lorenzo Bani	Presidente
Arch. Fabiano Bertelli	Consigliere
Avv. Silvia Messina	Consigliere

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 Ylenia Zambito delegata 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 15 ottobre 2012, 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 31.12.2012 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il Presidente, illustrato l'argomento passa la parola al presidente del CdA Lorenzo Bani per illustrare la sua relazione agli azionisti sull'andamento della gestione che viene di seguito sintetizzata. Il presidente del CdA informa gli amministratori dei Comuni Soci che l'esercizio 2012 si chiude positivamente nonostante la crisi economica generale del Paese che si riflette negativamente sulla attività di Apes (minori canoni e maggiore morosità). Sono stati comunque mantenuti gli stessi livelli di investimenti sul patrimonio affidato in gestione per la sua manutenzione. Il bilancio sociale, in corso di redazione per l'esercizio 2012 indicherà poi, puntualmente, i risultati della società rispetto alla sua missione ed agli obiettivi strategici di lungo e breve termine (*piano strategico 2011 – 2015 e piano annuale degli obiettivi 2012*). Ricorda che con il 1° Gennaio 2012 è entrato a regime il nuovo contratto di servizio con cui la Società si è data, anche nella sostanza dei rapporti con i Comuni Soci, la forma di **impresa sociale** per le funzioni dell'Edilizia Abitativa Sociale. Ciò, per quanto più possibile, in coerenza con un quadro

A.P.E.S. S.c.p.a.
Via Enrico Fermi n. 4
56126 PISA
p.IVA 0169944 050 7

normativo comunitario e nazionale in continua evoluzione, rispetto la concorrenza nei servizi pubblici locali e gli ambiti di operatività delle società partecipate pubbliche. Comunica che l'azienda cerca di inserire l'edilizia abitativa sociale come priorità nella programmazione dei fondi strutturali 2014-2020 da parte della Regione Toscana. Infatti la commissione europea ha ammesso al sostegno con i fondi strutturali 2014-2020 gli investimenti in materia di rinnovamento termico degli alloggi sociali , di azioni integrate di sviluppo urbano sostenibile , di accesso ad alloggi sociali di qualità ed a prezzo accessibile. Informa che per questo obiettivo si sono svolti il 5 e 6 aprile a Pisa due convegni nazionali, che hanno visto la partecipazione di parlamentari europei e di autorità scientifiche di alto livello e i cui contenuti degli interessanti interventi saranno oggetto di specifica pubblicazione. Continua dicendo suo avviso il sistema normativo di settore 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. Esprime preoccupazione per i ritardi della Regione Toscana che ha elaborato due importanti documenti sulla revisione della legge 77/98 e della legge 96/96, senza ancora intervenire concretamente sulle criticità che in questi anni sino emerse. Bani sostiene che la proposta di legge sul riconoscimento delle agenzie sociali per la casa , che potrebbe essere una soluzione importante per rispondere al forte bisogno abitativo , rimane inspiegabilmente nei cassetti della Regione e deve essere ripresa perché l'agenzia casa è uno strumento importante, in quanto abbiamo visto che funziona a Pisa , come in Valdera e nella zona del Cuoio. Cita ad esempio l'operazione che stiamo facendo a Pisa di acquisire alloggi da imprese e cooperative che hanno stock di invenduto ci consentirà di avere 28 alloggi da "Condotte" per l'agenzia casa. Passa poi a parlare degli alloggi di risulta per cui ritiene che la regione Toscana deve avere un fondo permanente nel proprio bilancio che ci permetta ogni anno di sistemare gli alloggi che si liberano. Nel 2012 si sono liberati n.114 a Pisa alloggi per cui sarebbero sufficienti mediamente 15 milioni di euro , per recuperare in Toscana 1000 alloggi. Sul piano della gestione evidenzia le macro-criticità e i punti di forza della Società. La maggiore criticità è data dalla dinamica morosità, importante per la liquidità aziendale, e dalla conseguente difficoltà al recupero dei crediti anche nel lungo periodo. La grave crisi economica ha portato ad avere minori entrate dai canoni (richieste di revisione del canone dovute a riduzione di reddito). Il presidente del CdA pone attenzione al fatto che con le minori entrate la scelta di dare priorità agli alloggi di risulta e la vetustà degli edifici (65% con più di 40 anni) non ci permettono di avere risorse adeguate per effettuare le manutenzione necessarie. Il presidente del CdA dichiara di ritenere come indifferibili gli interventi sul superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di riscaldamenti ed eliminare completamente l'eternit ancora esistente. Ringrazia ancora i comuni per l'importante decisione del Lode di destinare l'ex canone di concessione ad interventi di manutenzione. Il principale punto di forza dell'azienda sta nell'aver impostato, nel tempo e

A.P.E.S. S.c.p.a.
Via Enrico Fermi n. 4
56126 PISA
p.IVA 0169944 050 7

all'interno di una visione strategica, un piano di sviluppo delle attività con obiettivi annuali volti al miglioramento delle performance aziendali ed della qualità dei servizi erogati; tutto ciò in modo facilmente misurabile, verificabile e leggibile dal bilancio sociale. I costi propri della gestione sono stati nel 2012 contenuti anche riguardo al personale. Dopo queste puntualizzazioni da lettura completa della relazione ai soci consegnata e conservata agli atti.

Al termine della illustrazione del presidente di Apes si 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 31.12.2012 che evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di € 9.760 il dott. Alvaro Lucaferro dà quindi lettura della relazione del Collegio Sindacale.

Inizia il dibattito il presidente dell'assemblea chiede chi vuole intervenire: chiede la parola il rappresentante del comune di Volterra che pur condividendo le riflessioni sulla situazione economica difficile espressa nella relazione del presidente Bani sottolinea che il patrimonio del Comune di Volterra presenta problemi di manutenzione straordinaria da valutare con attenzione. Risponde il direttore che precisa che le manutenzioni indifferibili sono garantite e le altre situazioni segnalate verranno esaminate con attenzione. Interviene il Sindaco di Montopoli sulla necessità di privilegiare gli interventi di abbattimento barriere architettoniche e gli investimenti per gli impianti di riscaldamento, condivide inoltre l'impegno a richiedere i finanziamenti alla Regione Toscana per ripristinare 100 alloggi all'anno di media. Prosegue il suo intervento affermando che la situazione del bilancio di Apes è simile a quella delle altre aziende pubbliche e che relativamente alle spese per il canone della sede, essendo quella richiesta dal comune di Pisa una cifra considerevole, il CdA deve verificare soluzioni alternative che possano incidere meno sul bilancio dell'azienda. Interviene il presidente di Apes che sottolinea che il problema della sede nasce da una sottovalutazione fatta nel momento in cui fu costituita la società. Secondo Bani in quel momento ,come successo in altre realtà della Toscana, i fondi commerciali e la sede , costruite con i finanziamenti dell'ERP, dovevano essere lasciati in proprietà alla società di gestione: ora il comune di Pisa è obbligato a cercare di trarre reddito dai beni conferitogli. Bani accetta la richiesta del Sindaco di Montopoli e comunica che si farà anche portavoce presso gli amministratori del comuni Pisa della necessità di vincolare i proventi dell'affitto della sede, che saranno versati al comune di Pisa come previsto nel bilancio, alle manutenzioni delle case popolari di Pisa. Interviene il rappresentante del comune di Vecchiano che condivide le proposte del Sindaco di Montopoli e sottolinea l'importanza degli investimenti nel recupero funzionale degli alloggi. Interviene l'Assessore Zambito informando i soci che la volontà della giunta comunale di Pisa è quella di vincolare i proventi dell'affitto della sede alle manutenzioni delle case popolari, conferma che ci sono degli aspetti relativi alla gestione del patrimonio non abitativo che vanno chiariti fra comune di Pisa e Regione Toscana. L'assessore

A.P.E.S. S.c.p.a.
Via Enrico Fermi n. 4
56126 PISA
p.IVA 0169944 050 7

Zambito dichiara inoltre che la situazione della morosità è preoccupante e nel ringraziare i vertici di Apes per la loro forte azione di contrasto alla morosità colpevole ricorda come ci siano tutti gli strumenti di sostegno sociale per i veri bisognosi.

Il Presidente dell'assemblea, preso atto che non vi sono altri interventi, 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 31.12.2012 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;
- b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio:
- al fondo di riserva legale per € 488
 - al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto per € 9.272

*

4) Nomina dei componenti il Collegio Sindacale per gli esercizi 2013, 2014, 2015 (fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2015)

Il Presidente dell'assemblea, rilevato che con l'approvazione del bilancio al 31.12.2012 è giunto a scadenza il mandato a suo tempo conferito al Collegio Sindacale, propone di rinnovare il medesimo confermando i nominativi degli attuali Sindaci Effettivi e Sindaci Supplenti.

Il Presidente invita gli azionisti a deliberare in proposito.

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

D E L I B E R A

di confermare in carica, sino all'approvazione del bilancio dell'esercizio al 31.12.2015, il Collegio Sindacale composto dai seguenti membri:

- LUCAFERRO ALVARO – Presidente del Collegio Sindacale - nato a Pisa il 20-03-1962, residente a Pisa in Via Maccatella n.32 – Cap 56124 (Codice Fiscale LCFLVR62C20G702G) iscritto all'Albo Unico dei Revisori contabili al n. 86642 con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. del 28-09-1999.
- TANGOLO ELENA – Sindaco effettivo - nata a Pisa il 4-12-1962, residente a Cascina in Via Ceria n.1 – Cap 56021 (Codice Fiscale TNGLNE62T44G702T) iscritto all'Albo Unico dei Revisori contabili al n. 56885 con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. N.31-bis del 21-04-1995.
- PUCCINELLI VITTORIO – Sindaco effettivo - nato a Livorno il 2-08-1942, residente a Pisa in Via Mariscoglio 17 – Cap 56125 (Codice Fiscale PCCVTR42M02E625A) iscritto all'Albo Unico dei Revisori contabili con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. N.31-bis del 21-04-1995.

A.P.E.S. S.c.p.a.
Via Enrico Fermi n. 4
56126 PISA
p.IVA 0169944 050 7

- BERTINI STEFANO – Sindaco supplente - nato a Pisa il 7-12-1966, residente a Vecchiano (PI) in Via del Serchio n.14 – Nodica – Cap 56010 (Codice Fiscale BRTSFN66T07G702Z) iscritto all’Albo Unico dei Revisori contabili al n. 85600 con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. N.77 del 28-09-1999.
- MONTI STEFANO – Sindaco supplente - nato a Fucecchio (FI) il 16-01-1971, residente a Santa Croce sull’Arno (PI) – Cap 56029 - (Codice Fiscale MNTSFN71A16D815E) iscritto all’Albo Unico dei Revisori contabili al n. 121635 con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. N.67 del 24-08-2001.

5) Varie ed eventuali

Nessuna.

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

Dott. Geom. Giorgio Federici

Firmato

Il Presidente

Assessore Ylenia Zambito

Firmato

Il soggetto che sottoscrive il presente documento informatico dichiara che è conforme all’originale conservato 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 2012

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2012

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

Signori Azionisti,
 unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, 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 2012 evidenzia un utile di euro 9.760, al netto delle imposte di competenza pari a euro 97.760.

Il risultato ante imposte, pari a euro 107.520, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 163.861 ai fondi di ammortamento, per euro 580.000 ai fondi svalutazione crediti e per euro 228.093 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2012	2011	2010	Variazione 2012 - 2011
Ricavi da canoni	7.412.035	7.618.853	7.866.371	-206.818
Ricavi da prestazioni	1.206.281	1.566.013	1.987.836	-359.732
Valore della produzione operativa	8.618.316	9.184.866	9.854.207	-566.550
Costi esterni operativi	3.333.340	5.320.016	5.374.004	-1.986.676
Valore aggiunto (VA)	5.284.976	3.864.850	4.480.203	1.420.126
Costi del personale	1.977.619	1.911.478	2.076.051	66.141
Margine operativo lordo (MOL)	3.307.357	1.953.372	2.404.152	1.353.985
Ammortamenti e accantonamenti	989.683	1.001.415	795.899	-11.732
Risultato operativo (RO)	2.317.674	951.957	1.608.253	1.365.717
Risultato dell'area accessoria	-2.326.285	-808.393	-1.531.029	-1.517.892
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	102.984	122.458	204.532	-19.474
EBIT normalizzato	94.373	266.022	281.756	-171.649
Risultato dell'area straordinaria	87.723	7.598	-10.607	80.125
EBIT integrale	182.096	273.620	271.149	-91.524
Oneri finanziari	74.576	94.556	94.136	-19.980
Risultato lordo (RL)	107.520	179.064	177.013	-71.544
Imposte sul reddito	97.760	166.543	165.898	-68.783
Risultato netto (RN)	9.760	12.521	11.115	-2.761

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012
 Relazione sulla gestione

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

a. Nel corso del 2012 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.239 alloggi e 234 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2012	2011	2010	Variazione 2012-2011	Variazione 2012-2010
Alloggi L.R. 96/96	6.207	6.250	6.237	-43	-30
Alloggi L. 431/98	32	31	31	1	1
Altri Immobili	234	349	349	-115	-115
Totali	6.473	6.630	6.617	-157	-144

Oltre che per la diminuzione del numero degli alloggi gestiti, la riduzione dei ricavi da canoni degli alloggi in concessione (euro 55.364, complessivamente), determinati ai sensi della L.R. n. 96/96, è in parte ascrivibile alla rideterminazione effettuata nei confronti di assegnatari che, non avendo in precedenti esercizi comunicato il loro reddito, erano stati inseriti nella fascia con canone "sanzionatorio" di cui all'art. 28, comma 3, L.R. 96/96. Nell'esercizio è stata verificata l'effettiva situazione reddituale di questi utenti e conseguentemente sono stati ricalcolati i canoni di locazione per il 2012.

Per altra parte, la diminuzione è dovuta alle richieste di revisione del canone proposte ai sensi dell'art. 28, co. 5, L.R. n. 96/96 dagli assegnatari che hanno subito una riduzione del reddito.

Per effetto delle predette circostanze, il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 95,44 euro del 2011 ai 95,21 euro dell'esercizio 2012.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 118.149 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

I ricavi da locazione di fondi commerciali sono diminuiti di euro 151.454 per effetto della decisione del Comune di Pisa di gestire direttamente detti fondi.

L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento è esposta nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 1.793.163 con una riduzione di euro 1.340.173 rispetto all'esercizio 2011, nel quale furono imputate spese per euro 3.133.336.

Gli interventi ordinari effettuati nell'esercizio ammontano a euro 2.206.557; il minore ammontare di euro 1.793.163 indicato nel conto economico è determinato dall'utilizzo, per euro 413.394, di fondi accantonati in precedenti esercizi. Tenuto conto che gli interventi eseguiti nel 2011, al lordo degli utilizzi di fondi per euro 22.287, ammontavano a euro 3.155.623, la riduzione effettiva delle manutenzioni ordinarie ammonta a euro 949.066.

Tale riduzione è dovuta alla diversa impostazione del nuovo contratto di servizio che prevede che vengano effettuati con risorse ordinarie di bilancio solo interventi per pronto intervento e per spese indifferibili e urgenti, destinando tutte le residue risorse della gestione alla realizzazione di interventi di recupero funzionale degli alloggi e ad interventi "qualificati", da inserire nei piani triennali degli interventi e attivare attraverso i P.O.R.

Infatti per l'esercizio 2012 l'importo destinato alla Regione per "residuo gettito canoni" ex art. 23, co. 2, L.r. Toscana n. 96/96, appostato nella voce "Oneri diversi di gestione", è pari a euro 1.494.137, rispetto a euro 8.669 dell'esercizio 2011.

Complessivamente le risorse ordinarie del 2012 destinate ad investimenti sul patrimonio ERP sono state di euro 3.700.694 rispetto euro 3.164.292 del 2011. Questo grazie alla importante decisione del LODE pisano di destinare € 879.816 dell'ex canone di concessione ad interventi

sul patrimonio edilizio dei singoli comuni. Ciò sarà oggetto di specifico argomento nella relazione agli azionisti.

Per ulteriori dettagli sull'attività manutentiva ordinaria si rinvia alla nota integrativa.

b. La riduzione dei ricavi per "compensi tecnici" (passati da euro 1.144.112 dell'esercizio 2011 a euro 636.695 dell'esercizio 2012) 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.

c. Agenzia Casa - In data 4.08.2011 è stata sottoscritta con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa una convenzione che 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 32 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.

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 11.520 euro riconosciuto alla società dall'art. 5 della convenzione.

d. Il costo del personale è incrementato di euro 66.141 rispetto all'esercizio precedente esclusivamente a causa del riconoscimento dell'indennità di vacanza contrattuale, dovuta al personale per gli anni 2010-2012 (euro 25.103), e dell'erogazione di maggiori incentivi alla progettazione, dovuti ai sensi dell'art. 92, D.Lgs. n. 163/2006 (euro 78.856).

Si fa presente che le norme di contenimento delle spese di personale di cui al D.L. 78/2010, convertito in L. 122/2010, fanno salve l'erogazione delle predette voci.

e. L'incremento della voce "ammortamenti e svalutazioni" per circa euro 135.000 è determinato essenzialmente dal maggior accantonamento per svalutazione crediti rilevato nell'esercizio (80.000 euro) e dall'aumento degli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali conseguente all'attribuzione ad APES del costo dell'intervento su Pisa, località CEP, ampiamente illustrato in nota integrativa.

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 2012 è pari a euro 2.062.107 a fronte di un credito di euro 1.646.447 rilevato al 31.12.2011 per canoni e proventi di competenza 2011, 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.

Si è quindi ritenuto opportuno incrementare da 500.000 euro a 580.000 euro l'accantonamento per rischi di inesigibilità che, complessivamente, è passato dal 4% al 5% circa dei canoni e delle quote accessorie maturati nell'anno.

Complessivamente sono accantonati al 31/12/2012 euro 3.138.676 a fronte di canoni e quote accessorie non riscosse (al 28/2/2013) di euro 6.909.689.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

f. L'incremento degli oneri diversi di gestione è determinata dal maggior importo dovuto alla regione Toscana a titolo di residuo gettito canoni (art. 23 della L.R.96/96) euro 1.494.137 contro euro 8.669 dell'esercizio precedente. Si rimanda al commento delle spese di manutenzione. L'importo dovuto per l'esercizio, pari a euro 1.494.137, sommato alle altre risorse vincolate alle destinazioni previste dalla L.R.96/96 (fondo per l'E.R.P. euro 543.278, da considerare al netto delle rate di mutuo pagate nell'esercizio per euro 3.517), porta a euro 2.033.898 la cifra da versare alla Regione Toscana che sarà da questa successivamente destinata a finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento).

g. La riduzione dei proventi finanziari è ascrivibile sia ai minori interessi maturati sui conti bancari attivi a seguito di minori liquidità giacenti, sia alla riduzione degli interessi dovuti dagli assegnatari per tardivi pagamenti.

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

Indici di redditività		2012	2011	2010
ROE netto	RN / MP	0,69%	0,89%	0,79%
ROE lordo	RL / MP	7,56%	12,68%	12,64%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	71,42%	30,22%	49,65%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	26,89%	10,36%	16,32%

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)	2012	2011	2010
Immobilizzazioni immateriali	3.138.431	1.159.724	1.048.815
Immobilizzazioni materiali	625.222	331.225	134.036
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	13.964	25.412	24.694
Attivo fisso (AF)	3.777.616	1.516.361	1.207.545
Risconti attivi	328.819	212.047	236.149
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	11.431.916	10.943.668	10.059.537
Liquidità immediate	2.287.263	2.624.107	4.494.202
Attivo Circolante (AC)	14.047.998	13.779.822	14.789.888
Capitale investito (CI)	17.825.614	15.296.182	15.997.432
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	552.282	542.522	529.997
Mezzi propri (MP)	1.422.282	1.412.522	1.399.997
Passività consolidate (Pml)	1.046.321	1.373.785	1.310.801

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012
 Relazione sulla gestione

Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	15.357.012	12.509.875	13.286.636
Capitale di finanziamento	17.825.615	15.296.182	15.997.433
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	681.249	855.040	1.182.392
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	18.506.864	16.151.222	17.179.825

L'incremento netto dell'attivo circolante per euro 270.000 circa non deve fare ignorare che a tale variazione concorrono un aumento di quasi 900.000 euro del credito verso gli utenti per crescita della morosità e una riduzione di circa 800.000 euro del saldo del conto bancario destinato alla gestione ordinaria.

Deve inoltre segnalarsi l'appesantimento della struttura fissa (2,2 milioni circa) originato dalla rilevazione, fra le immobilizzazioni immateriali, del costo rimasto a carico della società per la realizzazione dei "36 alloggi + 4 fondi" in Comune di Pisa e dall'avanzamento dell'intervento in Pontedera per la costruzione di 27 alloggi, rilevato fra le immobilizzazioni materiali in corso di realizzazione.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2012	2011	2010
Capitale investito operativo (Cio)	12.263.447	9.570.680	10.047.275
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	5.562.167	5.725.503	5.950.157
Capitale investito (CI)	17.825.614	15.296.182	15.997.432
Mezzi propri (mp)	1.422.282	1.412.522	1.399.997
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.178.698	7.574.913	7.795.117
Passività operative (Po)	9.224.634	6.308.748	6.802.319
Capitale di finanziamento	17.825.614	15.296.182	15.997.432

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	2012	2011	2010
Margine primario di struttura MP - AF	-2.355.334	-103.839	192.452
Quoziente primario di struttura MP / AF	0,38	0,93	1,16
Margine secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) - AF	-1.309.014	1.269.946	1.503.253
Quoziente secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) / AF	0,65	1,84	2,24

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2012	2011	2010
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	11,53	9,83	10,43
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	5,05	5,36	5,57

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")	2012	2011	2010
Capitale investito operativo (Cio)	12.263.447	9.570.680	10.047.275
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	15.600	15.600
Capitale investito (CI)	12.263.447	9.586.280	10.062.875
Mezzi propri (mp)	1.422.282	1.412.522	1.399.997
Passività di finanziamento (Pf)	1.616.531	1.865.010	1.860.560
Passività operative (Po)	9.224.634	6.308.748	6.802.319
Capitale di finanziamento	12.263.447	9.586.280	10.062.875

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2012	2011	2010
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	7,62	5,79	6,19
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,14	1,32	1,33

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

Indicatori di solvibilità		2012	2011	2010
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	-1.309.014	1.269.946	1.503.252
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	0,91	1,10	1,11
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	-1.637.833	1.057.899	1.267.103
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	0,89	1,08	1,10

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori negativi riflettono il significativo 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.

Un significativo miglioramento della situazione finanziaria potrà manifestarsi con il consolidamento del passivo bancario corrente in finanziamenti a medio-lungo termine, per i quali sono stati presi i contatti.

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

Nuovo contratto di servizio

Come ormai noto, dal primo gennaio 2006 il rapporto fra la società e i Comuni è stato regolato operativamente dal contratto di servizio sottoscritto in data 7.11.2006 ed efficace, in virtù di

specifico proroga, sino al 30 giugno 2011; tale contratto prevedeva l'affidamento ad APES del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica secondo lo schema della concessione amministrativa e - a fronte del pagamento di un canone annuale - la diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi.

In data 8.09.2011 è stato sottoscritto il nuovo contratto di servizio. Il modello operativo è rimasto sostanzialmente immutato; 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 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 affidatele 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 15.12.2012 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2012
 Relazione sulla gestione

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

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

Indicatori non finanziari		2012	2011	2010
Numero medio dei dipendenti		38,78	39,50	39,37
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	50.996	48.392	52.732
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	22,95%	20,81%	21,07%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	12,42%	13,38%	15,09%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	136.281	97.844	113.797
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	160,88	159,01	159,21
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	131.701	130.829	136.561

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.

Si è ritenuto che la misura dell'accantonamento annuo ritenuto adeguato per far fronte al rischio di inesigibilità, stimata nei precedenti esercizi in misura oscillante fra il 3 e il 4 per cento degli importi annualmente addebitati nelle bollette emesse nei confronti dell'utenza, debba assumersi per il corrente esercizio in misura più consistente - circa il 5 per cento dell'emesso -, causa il permanere dello stato recessivo dell'economia italiana, particolarmente significativo per le fasce deboli alle quali è rivolta l'azione di APES. Per le ulteriori valutazioni si rimanda alla relazione agli azionisti.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali e con l'accantonamento a specifici fondi del passivo. A tale modalità di copertura, si accompagna la protezione offerta da idonee polizze assicurative;

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.

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 2012.

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

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

Come segnalato nella relazione al bilancio del precedente esercizio, il nuovo contratto di servizio affida a APES gratuitamente e sino a tutto il 2050 il patrimonio immobiliare ERP di proprietà dei Comuni; si è reso pertanto necessario valutare le conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento, ai fini della determinazione del reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti.

È stato quindi stimato l'impatto fiscale di un inquadramento nel regime impositivo proprio dei soggetti titolari di diritti reali immobiliari.

L'organo amministrativo, pur prendendo atto di una situazione caratterizzata da particolare incertezza normativa, ha ritenuto che il nuovo contratto di servizio non abbia modificato il criterio di determinazione del reddito imponibile della società, tenuto anche conto delle considerazioni svolte al precedente n. 4 in merito alla non configurabilità di un diritto reale nel titolo di affidamento ad APES della gestione del patrimonio immobiliare ERP.

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 inadeguate, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse. Anche ciò sarà oggetto di specifico argomento nella relazione agli azionisti.

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 l'articolo 2-bis al 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:
 1. **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.
 2. **Art.76, comma 5 del D.L. 112/2008**: obbligo di riduzione dell'incidenza delle spese di personale rispetto alle spese correnti. Si rileva che la particolare struttura del bilancio di APES, che comporta la patrimonializzazione di tutti i costi relativi agli interventi edilizi qualificati, mostra un incremento di tale incidenza, peraltro non rappresentativo del reale andamento della gestione. Tenendo invece conto dei costi effettivamente sostenuti per l'attività edilizia, si evidenzia che tale incidenza si è significativamente ridotta, passando dal 15,09% del 2010 al 13,38% del 2011 ed al 12,42% del 2012 (vedi sopra, par. 5).
 3. **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 2008 al 2012 è pari a € 1.073.727. Le assunzioni effettuate nell'anno hanno comportato un costo di euro 162.703 (inferiore al limite del 40% delle cessazioni degli anni precedenti pari a euro 429.491. Pertanto nei primi mesi del 2013 è stato possibile assumere ulteriori 6 unità di personale (costo di ulteriori euro 225.519).
 4. **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:

Apes ha ridotto l'importo del salario accessorio erogato negli anni dal 2011 al 2012 portandolo all'importo massimo spettante dal 2010.
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.

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

La società rispetta la disciplina di cui all'art. 1, commi 718 e ss. della Legge 296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori e alla composizione dei consigli di amministrazione.

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

Apes è tenuta a considerare, come principi di riferimento, i limiti imposti dall'art.6 commi 7-14 del D.L. 78/2010 per le spese relative a studi ed incarichi di consulenza, relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza, missioni e formazione del personale. La società ha rispettato dette misure di contenimento di spesa ad eccezione di limitati casi dettagliatamente giustificabili: spese di formazione e aggiornamento professionale obbligatorio dei dipendenti nonché spese per l'acquisto, la manutenzione e l'esercizio di autovetture sostenute in misura leggermente superiore ai suddetti limiti a causa di inderogabili spese di manutenzione e fornitura di carburante necessarie per poter effettuare i sopralluoghi nei vari cantieri della provincia.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 9.760:

- euro 488 alla riserva legale;
- euro 9.272, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 28 Marzo 2013

Gli Amministratori

Lorenzo Bani _Firmato_

Silvia Messina _Firmato_

Fabiano Bertelli _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 2012, 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 2012. 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 12 aprile 2012.

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 2012.

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 2012.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2012 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, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, 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 dagli amministratori durante le riunioni svoltesi informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuate dalla società sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire.



Abbiamo acquisito dal Presidente - amministratore delegato 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.

Il collegio prende atto che l'obbligo informativo di cui all'art. 2381 c. 5 C.C. viene 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 2012 sono stati effettuati aggiornamenti nel modello di organizzazione e controllo per l'adeguamento alle nuove previsioni di reato introdotto dal D. Lgs n. 231 in materia ambientale.

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 e 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 ed a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire. 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.

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 31.12.2012, 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 31.12.2012 così come redatto dagli amministratori.

Pisa 15 aprile 2013

Il Collegio Sindacale

Dott. Alvaro Lucaferro

Rag. Vittorio Puccinelli

Dott. Elena Tangolo



Alvaro Lucaferro
Vittorio Puccinelli
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.*