

# 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2011

## 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 - NOTA INTEGRATIVA .....	2
Capitolo 2 - PROSPETTO CONTABILE .....	29
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	32
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE .....	38
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	52

## 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 il contenuto del contratto di servizio in essere con i Comuni consorziati con il quale, dal primo gennaio 2006, i medesimi Comuni hanno regolato la concessione ad Apes - in affidamento diretto e con subentro nel lato attivo dei contratti locativi - della gestione degli alloggi di loro proprietà destinati al servizio di Edilizia Residenziale Pubblica.

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.

Si segnala che in data 8.09.2011 è stato sottoscritto il nuovo contratto di servizio con i Comuni consorziati con durata sino al termine dell'anno 2050 il quale prevede, con effetto dal 1° gennaio 2012, la non onerosità dell'affidamento del servizio.

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

Nella voce *Concessioni, licenze, marchi e simili* sono rilevati i costi degli Immobili in concessione, al netto dei contributi ricevuti, per l'acquisto di diritti reali di godimento o concessioni ad essi assimilabili, su fabbricati o porzioni di fabbricato non 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, 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, n. 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.

La rilevazione in bilancio è stata effettuata sulla base della convenzione vigente.

L'importo delle immobilizzazioni lorde rilevato al 31.12.2011 è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente. Pertanto, per ulteriori dettagli relativi a questo intervento, si rimanda a quanto già riportato nella nota integrativa degli esercizi precedenti.

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

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI Voci B.1.3-4-6 (Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno – Immobili in concessione - Immobilizzazioni in corso)

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dimissioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	158.125	31.360	0	189.485
Concessioni, licenze, marchi e simili	51.536	0	0	51.536
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	0	4.168
<b>TOTALE</b>	<b>209.661</b>	<b>31.360</b>	<b>0</b>	<b>245.189</b>

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	91.028	38.745	0	129.773

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

Concessioni, licenze, marchi e simili	1.715	1.083	0	2.798
<b>TOTALE</b>	<b>92.743</b>	<b>39.828</b>	<b>0</b>	<b>132.571</b>

<b>Immobilizzazioni nette</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	67.097	7.386	59.711
Concessioni, licenze, marchi e simili	49.821	1.083	48.738
Immobilizzazioni in corso	4.168	0	4.168
<b>TOTALE</b>	<b>121.086</b>	<b>8.469</b>	<b>112.617</b>

La voce "Altre Immobilizzazioni Immateriali" accoglie le spese per interventi su immobili di proprietà dei Comuni consorziati e sui quali Apes non dispone di diritti reali o simili. Detti interventi vengono in massima parte realizzati sulla base di piani di spesa preventivamente approvati dalla Regione e da questa parimenti finanziati.

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

**ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)**

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	10.707.194	3.051.219	13.758.413
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	5.303.630	2.034.419	7.338.049
Per adeguamento sede	211.204	0	211.204
<b>TOTALE</b>	<b>16.222.028</b>	<b>5.085.638</b>	<b>21.307.666</b>

<b>Contributi regionali e comunali</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	10.707.194	3.051.219	13.758.413
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	5.303.630	2.034.419	7.338.049
Per adeguamento sede	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>16.010.824</b>	<b>5.085.638</b>	<b>21.096.462</b>

<b>Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	59.139	30.414	89.553
<b>TOTALE</b>	<b>59.139</b>	<b>30.414</b>	<b>89.553</b>

<b>Importo netto in bilancio</b>	<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	152.065	-30.414	121.651
<b>TOTALE</b>	<b>152.065</b>	<b>-30.414</b>	<b>121.651</b>

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	9.807	0	9.807
Buti	51.810	0	51.810
Calci	0	1.189	1.189
Calcinaia	12.722	73.786	86.508
Cascina	3.950	40.042	43.992
Castelfranco	71.077	773.749	844.826
Chianni	8.209	0	8.209
Fauglia	3.151	0	3.151
Lari	0	33.141	33.141
Montopoli	248.450	0	248.450
Orciano	3.803	0	3.803
Palaia	13.745	0	13.745
Peccioli	95.028	0	95.028
Pisa	863.138	1.607.415	2.470.553
Pomarance	17.810	0	17.810
Ponsacco	1.251	0	1.251
Pontedera	129.203	175.997	305.200
Santa Croce Sull'Arno	75.310	0	75.310
Santa Maria a Monte	149.924	0	149.924
San Miniato	20.275	0	20.275
San Giuliano Terme	28.725	345.900	374.625
Terricciola	61.079	0	61.079
Vecchiano	49.786	0	49.786
Volterra	116.166	0	116.166
<b>TOTALE</b>	<b>2.034.419</b>	<b>3.051.219</b>	<b>5.085.638</b>

## Immobilizzazioni Materiali

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

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio 2011 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.

<b>Altri beni - Costo storico</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Variazione</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Hardware e macchine elettroniche	82.456	14.534	5.663	8.871	91.327
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	111.256	666	0	666	111.921
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	52.771	0	0	0	52.771
Altre	70.869	6.132	0	6.132	77.001
<b>TOTALE</b>	<b>326.365</b>	<b>21.331</b>	<b>5.663</b>	<b>15.668</b>	<b>342.033</b>

<b>Altri beni - Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Hardware e macchine elettroniche	50.809	13.091	5.663	7.428	58.237
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	37.934	8.565	0	8.565	46.499
Impianti telefonici	9.014	0	0	0	9.014
Automezzi	38.770	8.881	0	8.881	47.651
Altre	66.929	7.490	0	7.490	74.419
<b>TOTALE</b>	<b>203.456</b>	<b>38.027</b>	<b>5.663</b>	<b>32.363</b>	<b>235.820</b>

<b>Altri beni - Immobilizzazioni nette</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Hardware e macchine elettroniche	31.647	1.443	33.091
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	73.320	-7.899	65.421
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	14.001	-8.881	5.120
Altre	3.939	-1.358	2.581
<b>TOTALE</b>	<b>122.908</b>	<b>-16.695</b>	<b>106.213</b>

#### Immobilizzazioni in corso e acconti

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Variazione</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Immobilizzazioni in corso e acconti:	11.128	213.884	0	213.884	225.012

La voce comprende i costi sostenuti al 31.12. 2011 per euro 225.012 per la realizzazione di 27 alloggi nel Comune di Pontedera.

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

#### Immobilizzazioni finanziarie

##### Partecipazioni in altre imprese.

Tale voce è costituita dalla partecipazione nella società SEPI S.p.A., sottoscritta nel corso dell'anno 2007 e rappresentativa, al 31.12.2011, di una quota pari al 0,60% del capitale sociale. Il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del costo di sottoscrizione.

Ai sensi dell'art. 2427-bis, co. 1, n. 2, c.c. si precisa che il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione non può ritenersi superiore al suo *fair value* in quanto inferiore alla quota di patrimonio netto contabile della società partecipata.

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

#### 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.	487.664	666.563	-178.899
Verso Regione Toscana	7.046	145.730	-138.684
Verso altri per Cauzioni	9.812	9.094	718
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>504.522</b>	<b>821.387</b>	<b>-316.865</b>

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 487.664) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2011, 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 7.046) esprime il credito per i contributi che si rendono esigibili via via che giungono a scadenza le rate di ammortamento dei mutui - iscritti nel passivo per pari importo fra i debiti verso banche ed altri istituti di credito - a suo tempo contratti da ATER Pisa con la Cassa Depositi e Prestiti e con la Banca Monte di Paschi di Siena per la realizzazione di interventi edilizi destinati ad E.R.P.

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

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

CREDITI VERSO ALTRI	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	133.627	323.887	30.149
Verso Regione Toscana	7.046	0	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>140.673</b>	<b>323.887</b>	<b>30.149</b>

#### Crediti del circolante

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

<b>CREDITI VERSO CLIENTI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali	3.489.963	3.176.357	313.606
Per canoni di locazione di immob. non abit.	22.745	25.112	-2.367
Per altri rimborsi e prestazioni	187.556	73.390	114.166
Per fatture da emettere per compensi tecnici	2.118.252	1.160.659	957.593
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>5.818.516</b>	<b>4.435.518</b>	<b>1.382.998</b>

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati ai conti economici 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 1.723.221 di cui 400.000 euro per accantonamenti dell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 1.662.660; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 60.561.

I crediti per somme da rimborsare ed per altre prestazioni (evidenziati in bilancio per euro 2.305.808 sono relativi):

- per euro 2.118.252 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.

Si segnala che la Regione Toscana ha espresso la volontà di rivedere in diminuzione i criteri di liquidazione dei "compensi tecnici" adottati fino a tutto il 2010. Tenuto conto dell'autorità da cui proviene tale richiesta e della situazione di incertezza determinatasi, nelle more della definizione dei criteri da adottare si è ritenuto necessario seguire un criterio prudenziale, rilevando i proventi maturati nell'esercizio - e il correlato credito per fatture da emettere - nell'ammontare ritenuto corretto dalla Regione.

All'esito degli accertamenti sui criteri da seguire per la liquidazione dei compensi, che interessano peraltro anche altri gestori ERP regionali, si rileverà l'eventuale conguaglio a favore di Apes.

- per euro 24.793 a fatture da emettere a fronte di servizi per funzioni amministrative resi agli enti locali;
- per euro 36.048 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 115.741 a fatture da emettere per interventi edilizi da rimborsare dalla Regione;
- per euro 10.974 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

#### **Crediti Tributari**

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Conguaglio imposta di bollo	2.176	0	2.176
IRES a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	10.717	10.717	0
Crediti IRAP e IRES dell'esercizio	0	362.267	-362.267
Credito Iva	76.313	471	75.842
Rimborso Irpeg da conferimento	13.900	13.900	0
<b>Totale crediti tributari e imposte anticipate</b>	<b>103.106</b>	<b>387.355</b>	<b>-284.249</b>

I *crediti tributari* si riferiscono:

- per euro 2.176 al credito per conguaglio imposta di bollo relativo al 2011;
- 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 76.313 al credito per dichiarazione annuale I.V.A. 2011;
- per euro 13.900, a crediti rivenienti 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	925.456	759.072	166.384
Imposte anticipate per perdite fiscali riportabili	0	16.592	-16.592
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>925.456</b>	<b>775.664</b>	<b>149.792</b>

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

Le imposte anticipate sono state stanziare - al netto degli accantonamenti per imposte differite che vi trovano capienza - ritenendo ragionevolmente certa l'esistenza, negli esercizi in cui si 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 149.792.

### FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
<b>A. Differenze Temporanee</b>						
<b>Stanziamenti di Imposte anticipate:</b>						
Accantonamento F.do disagio economico	17.894	27,50%	4.921	18.585	27,50%	5.111
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	462.291	27,50%	127.130	386.077	27,50%	106.171
Accantonamenti per rischi	94.211	27,50%	25.908	33.351	27,50%	9.172
Accantonamenti per oneri	200.000	27,50%	55.000	200.000	27,50%	55.000
Accantonamenti per oneri Agenzia Casa	25.770	27,50%	7.087	0	27,50%	0
Compensi amministratori da pagare	651	27,50%	179	0	27,50%	0
Accantonamento manutenzione stabili	55.273	27,50%	15.200	22.287	27,50%	6.129
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	2.369	27,50%	651	4.743	27,50%	1.304
<b>Totale:</b>	<b>858.459</b>		<b>236.076</b>	<b>665.043</b>		<b>182.887</b>
<b>Utilizzi di Imposte anticipate:</b>						
Utilizzo F.do disagio economico	-13.702	27,50%	-3.768	-17.440	27,50%	-4.796
Imposta di bollo da versare	-5.358	27,50%	-1.473	-890	27,50%	-245
Utilizzo F.do retrib. risultato	-200.000	27,50%	-55.000	-261.380	27,50%	-71.880
Utilizzo F.do Manutenz. stabili	-22.287	27,50%	-6.129	-425.804	27,50%	-117.096
Utilizzo F.do contenziosi in corso	0	27,50%	0	-31.166	27,50%	-8.571
Utilizzo F.do rischi inps	-31.878	27,50%	-8.766	0	27,50%	0
Imposte anticipate per perdite	-60.334	27,50%	-16.592	0	27,50%	0
<b>Totale:</b>	<b>-333.559</b>		<b>-91.729</b>	<b>-736.680</b>		<b>-202.587</b>

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

**FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA**

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
<b>Accantonamenti di imposte differite:</b>						
Interessi di mora non incassati	-9.342	27,50%	-2.569	-39.949	27,50%	-10.986
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-46.318	27,50%	-12.738	-203.553	27,50%	-55.977
<b>Totale:</b>	<b>-55.660</b>		<b>-15.307</b>	<b>-243.502</b>		<b>-66.963</b>
<b>Utilizzi di imposte differite:</b>						
Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	73.407	27,50%	20.187	59.375	27,50%	16.328
<b>B. Rettifiche per adeguamenti</b>	<b>2.055</b>	27,50%	<b>565</b>	<b>6.248</b>	27,50%	<b>1.718</b>
<b>C. Imposte anticipate per perdite riportabili</b>				60.334	27,50%	16.592
<b>TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO</b>			<b>149.792</b>			<b>-52.025</b>

**Crediti verso altri**

Sono composti come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>163.298</b>	<b>165.603</b>	<b>-2.305</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanziati da Regione Toscana	2.134.031	1.666.897	467.134
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	222.232	267.352	-45.120
Per interventi edilizi cofinanziati	1.891.749	2.251.640	-359.892
<b>Totale verso Comuni per interventi edilizi</b>	<b>4.248.012</b>	<b>4.185.889</b>	<b>62.123</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>278.616</b>	<b>454.180</b>	<b>-175.564</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>289.882</b>	<b>291.648</b>	<b>-1.766</b>
<i>Altri crediti:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	160.361	217.873	-57.512
Altri crediti conferiti ("ex ATER")	27.826	27.826	0
Altri crediti	214.381	263.744	-49.363
<b>Totale altri crediti</b>	<b>402.568</b>	<b>509.443</b>	<b>-106.875</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>5.382.376</b>	<b>5.606.762</b>	<b>-224.387</b>

Con riferimento alle principali voci si osserva quanto segue.

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

Conseguentemente la voce rappresenta sostanzialmente una partita di giro, il cui saldo esprime l'entità degli interventi edilizi approvati e per i quali non sono ancora stati né sostenuti i relativi costi né erogati i finanziamenti liquidati. Le sue eventuali variazioni

esprimono invece l'entità degli interventi realizzati nell'esercizio e pagati con le risorse rivenienti dall'incasso dei crediti in discorso; l'incasso si realizza con lo svincolo del conto intestato alla Regione presso la Banca d'Italia, il cui saldo corrisponde al credito in commento.

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

I **crediti verso Comuni consorziati per interventi edilizi** (4.248.012) 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 2.134.031) né corrisposti quelli comunali (euro 222.232); i contributi regionali sono stati interamente incassati nel primo trimestre dell'esercizio 2012.

Il "credito per interventi cofinanziati" (1.891.749) esprime il debito del Comune di Pisa per la quota di costo, sostenuto dalla società ma a carico del Comune medesimo, relativo alla realizzazione dei 36 alloggi e dei 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, commentati nella voce "immobilizzazioni in concessione".

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (278.616) 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 837.158 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

<b>CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<b>Crediti per canoni anteriori al 1997</b>	<b>70.448</b>	<b>78.452</b>	<b>-8.003</b>
<i>Crediti 1997-2004</i>			
<b>Valore nominale:</b>	<b>1.045.326</b>	<b>1.140.057</b>	<b>-94.731</b>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-153.518</i>	<i>-180.689</i>	<i>27.171</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-683.640</i>	<i>-583.640</i>	<i>-100.000</i>
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004</b>	<b>-837.158</b>	<b>-764.329</b>	<b>-72.829</b>
<b>Totale Crediti 1997-2004</b>	<b>208.168</b>	<b>375.728</b>	<b>-167.561</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>278.616</b>	<b>454.180</b>	<b>-175.564</b>

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

La variazione netta di euro 175.564 è dovuta a incassi rilevati nell'esercizio per euro 48.393, a cancellazione di crediti inesigibili per euro 27.171 e a un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 100.000, ritenuto opportuno in considerazione delle informazioni ricevute da Sepi nel corso dell'esercizio.

In merito alla variazione del "Fondo svalutazione crediti '97-2004" si evidenzia quanto segue:

<b>Fondo svalutazione crediti ex Ater</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti esercizio</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo svalutazione crediti 1997-2004	764.329	100.000	27.171	837.158

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 289.882 (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 2011 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 402.568) sono relativi:

- per euro 160.362 a crediti verso condomini e proprietari di alloggi;
- per euro 27.826 a crediti vari conferiti dalla ex Ater;
- per euro 63.276 a crediti verso comuni consorziati per somme da rimborsare alla Società;
- per euro 59.856 a crediti verso utenti del Comune di Pisa gestiti dalla ex Ater ai sensi della convenzione del 20.08.1992.
- per euro 91.248 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 vincolati	1.058.536	543.514	515.022
C/c bancari non vincolati	1.370.145	3.665.794	-2.295.649
C/c postali	191.395	282.361	-90.966
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	4.031	2.535	1.496
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.624.107</b>	<b>4.494.203</b>	<b>-1.870.097</b>

Sui **C/c bancari vincolati**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per interventi edilizi, 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 118.086, relativa a residui di finanziamenti della ex Ater.;
- la somma di euro 346.474 da utilizzare per il pagamento di interventi già fatturati dai fornitori di APES e ancora da regolare alla chiusura dell'esercizio.
- euro 148.940 per provvista resa disponibile dai Comuni di Terricciola, Calcinaia e Pisa, da impiegare in esecuzione del mandato ricevuto da Apes per funzioni attinenti interventi di manutenzione straordinaria ancora da ultimare.
- euro 439.775 per erogazioni da parte della Regione Toscana per gli interventi edilizi di cui alla delibera Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009 (Misura straordinaria B).

Alla chiusura dell'esercizio, nei conti bancari vincolati risultavano inoltre giacenti euro 5.261 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:

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

RATEI E RISCONTI ATTIVI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2006	131	989	-858
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	143	3.858	-3.715
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	4.113	10.574	-6.462
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2009	8.222	13.553	-5.331
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2010	146.511	203.553	-57.042
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	46.318	0	46.318
Altri risconti attivi	6.609	3.622	2.987
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>212.047</b>	<b>236.149</b>	<b>-24.102</b>

### Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2011 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	Capitale sociale	Avanzo di conferimen- to	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Arrotond- amenti	Risultato dell'esercizi- o	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente:</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>2.171</b>	<b>36.479</b>	<b>-2</b>	<b>9.243</b>	<b>1.388.882</b>
<b>Variazioni:</b>							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	462	8.781		-9.243	0
Risultato dell'esercizio precedente						11.115	11.115
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente:</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>2.633</b>	<b>45.260</b>	<b>-2</b>	<b>11.115</b>	<b>1.399.997</b>
<b>Variazioni:</b>							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	556	10.559		-11.115	0
Arrotondamenti unità di euro					4		4
Risultato dell'esercizio corrente						12.521	12.521
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>3.189</b>	<b>55.819</b>	<b>2</b>	<b>12.521</b>	<b>1.412.522</b>

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 disponibil- e	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertur- a perdite	Per altre ragioni
<b>Capitale Sociale</b>	<b>870.000</b>				
<b>Riserve di capitale:</b>					
Avanzo di conferimento (delibera Consiglio Regionale Toscana, n. 109/02)	470.991	(B)	0	0	0
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	3.189	(B)	0	0	0
Riserva statutaria	55.819	(A) - (B)	55.819	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.399.999</b>		<b>55.819</b>		

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.	0
<b>Quota distribuibile</b>	<b>0</b>

Legenda: (A) per aumento di capitale; (B) per copertura perdite.

### 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	0	0	27.000
Fondo rischi cause in corso	416.399	0	94.211	510.610
Fondo premi di rendimento	200.000	200.000	200.000	200.000
Per disponibilità "lavori in danno"	358.122	0	0	358.122
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	18.585	13.702	17.894	22.777
F.do Rischi Inps	488.605	31.878	0	456.727
F.do manut. stabili	22.287	22.287	55.273	55.273
Fondo garanzia agenzia casa	0	0	2.000	2.000
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	0	0	23.770	23.770
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.530.999</b>	<b>267.867</b>	<b>393.148</b>	<b>1.656.279</b>

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

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

Il **fondo per rischi fiscali** riporta, per euro 17.000, l'ammontare prudenzialmente accantonato per il contenzioso ICI con il Comune di San Giuliano Terme e l'accantonamento di euro 12.000, effettuato nell'esercizio 2010, per eventuali contestazioni sulla deduzione di contributi previdenziali imputati in eccesso al conto economico dell'esercizio 2008.

Il **fondo rischi cause in corso** accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili. Lo stanziamento è stato effettuato, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio del contenzioso in essere, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti o della possibilità di una loro insorgenza.

Nel corso del 2011 non vi è stato nuovo contenzioso passivo; le controversie sorte nell'esercizio si riferiscono a impugnazioni di atti di recupero della morosità.

L'accantonamento operato origina dalla revisione della valutazione di soccombenza su controversie già in essere all'apertura dell'esercizio, nonché da accantonamenti per spese legali stimate e per prestazioni legali in corso alla data di redazione del bilancio.

Si precisa che, con l'eccezione di quanto sopra evidenziato, la probabile evoluzione del contenzioso pendente appare essere sostanzialmente positiva.

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"** accoglie l'ammontare dei risarcimenti assicurativi conseguiti da ATER, nel corso degli anni precedenti, a fronte di perdite per anticipazioni fatte a fornitori successivamente falliti.

Essendo i predetti anticipi pagati con somme provenienti da finanziamenti E.R.P., i risarcimenti assicurativi incassati da ATER potranno 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., esprime pertanto un fondo spese future utilizzabile, nei termini della normativa applicabile, secondo le proposte e le determinazioni dell'organo amministrativo.

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.

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 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 legale, essendo ancora pendenti, alla data di redazione del bilancio, i termini per impugnare la sentenza 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 31.12.2011.

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.

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.

#### 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 558.936 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
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>464.074</b>	<b>11.008</b>	<b>23.341</b>	<b>129.211</b>	<b>558.936</b>

## Debiti

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

### Debiti verso banche e istituti di credito

La voce esprime, per euro 7.046, il totale dei debiti per mutui passivi contratti 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.; a fronte di tali debiti risulta iscritto un corrispondente credito nei confronti della Regione Toscana, così come illustrato a commento delle immobilizzazioni finanziarie.

Nella posta è inoltre rilevato per euro 1.865.010, il debito per lo scoperto di conto corrente, garantito dal Comune di Pisa, utilizzato per finanziare la costruzione del fabbricato in concessione destinato ad alloggi e fondi commerciali in Pisa, località Cep, iscritto fra le "immobilizzazioni immateriali" e più sopra commentato.

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	5.668	27.676	-22.008
Mutui bancari	1.378	118.054	-116.676
Banche c/c passivi	1.865.010	1.860.560	4.450
<b>Totale</b>	<b>1.872.056</b>	<b>2.006.290</b>	<b>-134.234</b>

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	Totale
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	3.253	2.415		5.668
Mutui bancari	1.378	0	0	1.378
<b>Totale</b>	<b>4.631</b>	<b>2.415</b>	<b>0</b>	<b>7.046</b>

### Debiti verso altri finanziatori

La posta, ammontante a euro 705.947, 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	165.603	-2.306
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	6.494	6.494	0
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	53.054	86.313	-33.259
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	483.102	574.392	-91.290
<b>Totale</b>	<b>705.947</b>	<b>832.802</b>	<b>-126.855</b>

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

I debiti per **finanziamenti CER e per L. 560/93**, erogati per complessivi euro 59.548 trovano contropartita negli specifici conti bancari vincolati già illustrati in sede di commento delle disponibilità liquide.

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

#### Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da utenti per spese istruttoria cess. alloggi	80.433	101.767	-21.333
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	82.552	0	82.552
Acconti da Regione per finanziamenti misure straordinarie	497.335	0	497.335
<b>Totale</b>	<b>660.320</b>	<b>101.767</b>	<b>558.553</b>

La voce comprende:

- importi versati da diversi utenti a titolo di acconto per i rimborsi di spese amministrative sostenute o da sostenere dalla società per le pratiche di cessioni alloggi che saranno formalizzati negli esercizi futuri (euro 80.433);
- 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.T. 43/2009 – Misura straordinaria B (euro 497.335);
- importi erogati dal Comune di Castelfranco per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione interventi di manutenzione straordinaria (euro 82.552).

#### Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

Debiti verso fornitori	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
	<b>1.260.280</b>	<b>2.400.089</b>	<b>-1.139.809</b>

#### Debiti Tributarî

La voce è composta ed è variata come segue:

DEBITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debito per conguaglio bollo virtuale	0	5.358	-5.358
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	12.971	12.149	822
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	53.433	50.020	3.413
Ires dell'esercizio a saldo	180.895	0	180.895
Irap dell'esercizio a saldo	26.699	0	26.699
<b>Totale debiti tributarî</b>	<b>273.998</b>	<b>67.527</b>	<b>206.471</b>

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

Sono variati come segue:

Debiti verso enti previdenziali	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
	<b>102.196</b>	<b>70.847</b>	<b>31.349</b>

L'importo di euro 102.196 è composto da:

- euro 70.318 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2012;
- 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	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Verso Comuni consorziati	1.640.899	1.564.524	76.375
Verso Regione Toscana	5.066.263	5.845.574	-779.311
Verso il personale	71.661	70.912	749
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	755.012	733.051	21.961
Verso altri	114.854	91.372	23.482
<b>Totale altri debiti</b>	<b>7.648.689</b>	<b>8.305.433</b>	<b>-656.744</b>

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	Importo
Verso Comuni Lode per canoni concessione	1.374.654
Verso Comuni per residui gestione 2005	145.742
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	120.503
<b>Totale</b>	<b>1.640.899</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 1.374.654 esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 145.742 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 120.503 sono relativi a somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione.

Debiti verso Regione Toscana	Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77	Rientri vincolati L. 560/93	Rientri non vincolati	Totale
<b>Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:</b>				
Alla ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	1.396.499	0	78.752	1.475.251
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato	0	2.743.018	0	2.743.018
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>1.396.499</b>	<b>2.743.018</b>	<b>78.752</b>	<b>4.218.269</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				70.448
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				289.882
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				487.664
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>847.994</b>
<b>Totale</b>	<b>1.396.499</b>	<b>2.743.018</b>	<b>78.752</b>	<b>5.066.263</b>

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 4.218.269 (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 847.994 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 70.448), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 289.882) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 487.664) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 487.664) si evidenzia quanto segue:

<b>Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>	<i>Totale</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	133.627	323.887	30.149	487.664
<b>Totale</b>	<b>133.627</b>	<b>323.887</b>	<b>30.149</b>	<b>487.664</b>

I **debiti verso il personale** (euro 71.661) esprimono l'ammontare delle retribuzioni per straordinari e altre somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato, non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza per euro 4.010, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2011 pari a euro 67.651.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 755.012) 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 **altri debiti** (euro 114.854) è riferita in massima parte a somme dovute ad associazioni di inquilini.

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 9.184.866 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	7.618.853	7.866.371	-247.518
Da amministrazione stabili	326.019	227.443	98.576
Per compensi tecnici su interventi edilizi	1.144.112	1.760.393	-616.281
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	95.882	0	0
<b>Totale</b>	<b>9.184.866</b>	<b>9.854.207</b>	<b>-765.223</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 7.618.853); derivano per euro 353.416 dai canoni di locazione relativi alle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, per euro 7.157.652 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda e per euro 107.786 dai canoni di locazione dei 31 alloggi affidati in concessione dal Comune di Pisa e concessi in locazione ai sensi della L. 431/98.

Si precisa che l'importo di euro 353.416 è comprensivo di euro 158.674 per canoni di locazione delle unità immobiliari non abitative di proprietà del Comune di Pisa, affidate in gestione alla Società in forza di convenzione stipulata in data 29.05.2009. In corrispettivo di detto affidamento, Apes riconosce al Comune di Pisa il 70% dei predetti canoni; la somma riconosciuta al Comune è destinata, previa autorizzazione del Comune stesso, a interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili di quest'ultimo.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 326.019); derivano:

- per euro 36.908 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 175.171 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 47.839 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 66.101 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 1.144.112); 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 95.882); 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 25 alloggi.

Nella voce sono rilevati i seguenti corrispettivi:

- Euro 36.282 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- Euro 56.000 per contributo di gestione annuale riconosciuto dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 4 della convenzione. La differenza - pari a euro 25.769 - fra il totale del contributo e dei canoni di sublocazione con gli importi dei canoni di locazione (euro 61.602) e degli altri costi sostenuti da Apes (spese di registrazione contratti e imposte di bollo rilevati nelle spese di amministrazione euro 4.911) è stata accantonata nello specifico fondo destinato a coprire i costi per canoni passivi dell'esercizio successivo;
- Euro 3.600 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

#### **Altri Ricavi e proventi**

La voce, pari a euro 1.489.273, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 908.237) 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 152.672; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 86.290 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 10.241 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 49.222 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 282.611.

### **COSTI DELLA PRODUZIONE**

#### **Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 4.281.036 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Esercizio precedente</b>
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	64.138	66.816
Compensi e spese collegio sindacale	43.237	42.405
Spese postali e telefoniche	87.311	89.509
Manutenzione macchine ufficio	13.346	23.466
Gestione sistema informatico	80.572	70.308
Incarichi e prestazioni di terzi	318.805	365.859
Spese assicurative varie	49.858	40.285
Spese depositi bancari e postali	9.815	6.509
Spese servizi sede	76.190	71.723
Bollettazione e riscossione canoni	64.985	51.979
Spese per certificazione di qualità	11.016	16.063
Spese di assicurazione stabili	108.404	76.901
Rimb. quote amm. autogestioni art.31 L.R.96	115.794	117.431
Spese condominiali su alloggi sfitti	37.030	32.005

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Esercizio precedente</b>
Spese varie	44.149	37.059
Spese varie agenzia casa	4.910	0
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.129.562</b>	<b>1.108.318</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.900.390	3.459.233
Utilizzo F.do manutenzione stabili	-22.287	-425.804
Quote manutenzione condomini	255.233	225.693
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>3.133.336</b>	<b>3.259.121</b>
<b>- Altri servizi per gestione immobiliare</b>		
Collaudi e incarichi geologici	0	10.126
Pubblicazione bandi	6.380	13.947
Spese varie	11.759	14.428
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>18.139</b>	<b>38.500</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>3.151.475</b>	<b>3.297.622</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>4.281.036</b>	<b>4.405.941</b>

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci, sopra evidenziato, è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare. Il compenso spettante al collegio sindacale è comprensivo di euro 7.438 per l'attività di revisione legale dei conti. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale.

#### **Costi per godimento di beni di terzi**

<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Esercizio precedente</b>
Canone di concessione	862.565	862.565
Canone di concessione fondi comune Pisa	111.072	98.024
Noleggio attrezzature	3.741	7.475
Canoni di locazione Agenzia Casa	61.602	0
<b>Totale</b>	<b>1.038.980</b>	<b>968.064</b>

Il canone di concessione esprime quanto dovuto dalla Società ai Comuni consorziati, in base all'art. 15 del contratto di servizio, per l'affidamento della gestione economica del patrimonio immobiliare. In particolare:

<b>Comune</b>	<b>Canone</b>
Bientina	6.218
Buti	10.069
Calci	3.1571
Calcinaia	8.886
Capannoli	6.368
Casale M.mo	3.420
Casciana Terme	3.615
Cascina	31.378
Castelfranco	26.458
Castellina	3.748
Castelnuovo	5.337
Chianni	1.868

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

Comune	Canone
Crespina	2.003
Fauglia	3.009
Guardistallo	2.620
Lajatico	2.545
Lari	3.652
Lorenzana	279
Montecatini	3.353
Montescudaio	0
Monteverdi	2.647
Montopoli	10.148
Orciano Pisano	2.776
Palaja	6.579
Peccioli	5.987
Pisa	422.149
Pomarance	7.782
Ponsacco	9.752
Pontedera	108.178
Riparbella	4.692
Santa Croce	25.897
Santa Luce	4.205
Santa Maria a Monte	6.851
San Miniato	22.480
San Giuliano Terme	40.203
Terricciola	5.093
Vecchiano	7.556
Vicopisano	1.288
Volterra	40.298
<b>TOTALE</b>	<b>862.565</b>

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

Nella voce è compreso anche l'importo di euro 61.601 relativo ai canoni di locazione dei 25 alloggi in "Agenzia Casa" gestiti ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di Pisa sottoscritta in data 4.08.2011.

#### Costi per il Personale

Costi del personale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Salari e stipendi	1.392.063	1.481.049
Oneri sociali	374.042	440.077
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	129.211	126.939
Altri costi di personale	16.162	27.986
<b>Totale</b>	<b>1.911.478</b>	<b>2.076.051</b>

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 2010, 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 contributi minori calcolati con un'aliquota complessiva dell'1,85% (anziché del 8,89% relativi all'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 dei contributi minori (malattia, maternità, CUAF).

Si segnala inoltre che il costo del personale rilevato nella posta in commento non comprende il probabile onere aggiuntivo di euro 200.000 per premi di risultato ancora da accertare, rilevato fra gli accantonamenti dell'esercizio alla voce n. 12.

Al 31.12.2011 i dipendenti in servizio erano pari a 40 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.	11	(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.	7	(di cui 6 a tempo determinato)
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>40</b>	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 39,50 unità (12.324 giornate retribuite).

Nel corso dell'esercizio si sono registrate 2 cessazioni di rapporto di lavoro (1 dipendente di livello A1 a tempo indeterminato e 1 dipendente di livello B3 assunto a tempo determinato).

Sono state effettuate n. 2 assunzioni a tempo determinato (2 anni) attingendo dalle graduatorie delle selezioni pubbliche effettuate negli esercizi precedenti.

#### **Ammortamenti e svalutazioni**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2011 è pari a euro 70.242 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 38.027. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto a svalutare di euro 500.000 i crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti".

#### **Accantonamenti per rischi e oneri**

Gli accantonamenti dell'esercizio, pari a complessivi euro 375.253, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

#### **Altri accantonamenti**

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.894, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione fatturati nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art. 32-*bis* della L.R.96/96.

#### **Oneri diversi di gestione**

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

Oneri diversi di gestione:	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Spese condominiali a carico Utenza	908.237	657.886
Cancelleria, stampati e abbonamenti	22.053	24.432
Gestione automezzi	11.253	8.898

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

Oneri diversi di gestione:	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Imposte indirette e tasse	201.375	196.829
Contributi associativi (Federcasa)	27.903	28.387
Iva non detraibile da pro-rata	488.035	510.642
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96/96	547.762	543.507
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	71.577	74.342
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	8.669	632.830
Altri oneri e spese	10.801	13.928
<b>Totale</b>	<b>2.297.666</b>	<b>2.691.680</b>

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	45.890
Interessi legali di mora	20.174
Interessi attivi su conti bancari	56.394
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-47.998
Interessi passivi su depositi cauzionali	-668
Interessi passivi su debiti per rientri	-45.890
Altri interessi passivi	0
<b>Totale</b>	<b>27.902</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 45.890) 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 attivi di mora*, pari a euro 20.174 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 47.998 sono relativi allo scoperto di c/c utilizzato per la parte di intervento costruttivo dei 36 alloggi e 4 fondi non finanziati dal contributo regionale.

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 668.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 3.417 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 7.598 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 26.325 e gli oneri straordinari rilevati per euro 18.727.

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 di euro 20.523 rilevata a seguito del maggior credito scaturito dalla dichiarazione Irap 2011 rispetto a quanto stanziato nel bilancio al 31.12.2010.

**Gli oneri straordinari** pari a euro 18.727 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 13.941);
- altri oneri straordinari vari (euro 4.786).

### Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 166.543, è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 120.049; per IRES corrente euro 196.286 e da fiscalità differita attiva per euro 149.792. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		196.286	-149.792	46.494	25,97%
Irap		120.049	0	120.049	67,04%
<b>Totale</b>	<b>179.064</b>	<b>316.335</b>	<b>-149.792</b>	<b>166.543</b>	<b>93,01%</b>

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

IRES	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	Imponibile	Imposte	Effetto %	Imponibile	Imposte	Effetto %
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
<b>A. Risultato prima delle imposte</b>	<b>179.064</b>			<b>177.013</b>		
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</b>		<b>49.243</b>	<b>27,50%</b>		<b>48.679</b>	<b>27,50%</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>						
Spese autoveicoli	15.208	4.182	2,34%	13.589	3.737	2,11%
Sopravvenienze passive	18.727	5.150	2,88%	48.333	13.292	7,51%
Accantonamenti	0	0	0,00%	12.000	3.300	1,86%
Altre differenze permanenti (in aumento)	15.639	4.301	2,40%	14.996	4.124	2,33%
Deduzione 10% Irap pagata nell'esercizio	-9.335	-2.568	-1,43%	-11.387	-3.132	-1,77%
Sopravvenienze attive non imponibili	-20.523	-5.644	-3,15%	-32.236	-8.865	-5,01%
Utilizzo f.do disagio economico	0	0	0,00%	-4.078	-1.121	-0,63%
Proventi immobili patrimoniali	-29.375	-8.078	-4,51%	-29.046	-7.988	-4,51%
Deduzione ACE	-333	-92	-0,05%	0	0	0,00%
<b>B.TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-9.992</b>	<b>-2.749</b>	<b>-1,48%</b>	<b>12.171</b>	<b>3.345</b>	<b>1,89%</b>
<b>C. Ires di competenza</b>		<b>46.494</b>	<b>25,96%</b>	<b>189.185</b>	<b>52.025</b>	<b>29,39%</b>

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	Imponibile	Imposte	Effetto %	Imponibile	Imposte	Effetto %
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
<b>Differenza fra Valore e Costi della produzione</b>	<b>143.564</b>			<b>77.224</b>		
<b>Costi e proventi non rilevanti a fini Irap</b>	<b>2.804.625</b>			<b>2.777.274</b>		
<b>A. Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>2.948.189</b>			<b>2.854.498</b>		

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	Imponibile	Imposte	Effetto %	Imponibile	Imposte	Effetto %
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</i>		142.103	4,82%		137.587	4,82%
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>						
- Spese autoveicoli		0	0,00%	0	0	0,00%
- Compensi e spese organi sociali	64.139	3.091	0,10%	66.815	3.220	0,11%
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-513.669	-24.759	-0,84%	-558.342	-26.912	-0,91%
- Altre variazioni permanenti	-8.024	-387	-0,01%	-456	-22	0,00%
<b>B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-457.554</b>	<b>-22.054</b>	<b>-0,75%</b>	<b>-491.983</b>	<b>-23.714</b>	<b>-0,80%</b>
<b>C. IRAP di competenza</b>	<b>120.049</b>	<b>4,07%</b>		<b>113.873</b>	<b>3,99%</b>	

### Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	179.064	177.013	2.051
Imposte sul reddito	166.543	165.898	645
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>12.521</b>	<b>11.115</b>	<b>1.406</b>

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 12.521 sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

### Rapporti con parti correlate

Non sussistono allo stato attuale 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.

In ogni caso, 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 del canone di concessione dovuto ai Comuni soci in base al contratto di servizio; si segnala l'ulteriore canone di euro 111.072 riconosciuto al Comune di Pisa per l'affidamento dei fabbricati a destinazione non abitativa provenienti dal patrimonio Ater.

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

• • •

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2011, 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, 29 Marzo 2012

#### 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.

Registro Imprese di Pisa  
 Cod.Fisc. 01699440507

**Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni**

Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.  
 Sede in Pisa  
 Via Enrico Fermi, 4  
 R.I. di Pisa - Cod. Fisc. 0169944 050 7  
 C.C.I.A.A. di Pisa - R.E.A. n. 147832

**Bilancio al 31.12.2011**

31.12.2011

31.12.2010

(Importi in euro)

**Stato Patrimoniale - Attivo -**

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>		
1	Costi di impianto e ampliamento	0	0
	Costo	1.891	1.891
	Fondi ammortamento	-1.891	-1.891
3	Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	59.711	67.097
	Costo	189.485	158.125
	Fondi ammortamento	-129.773	-91.028
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	48.738	49.821
	Costo	51.536	51.536
	Fondi ammortamento	-2.798	-1.715
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	121.651	152.065
a)	Nuove costruzioni		
	Costo	13.758.413	10.707.194
	Contributi in c/costruzioni	-13.758.413	-10.707.194
b)	Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati		
	Costo	7.338.049	5.303.630
	Contributi in c/interventi edilizi qualificati	-7.338.049	-5.303.630
c)	Spese adeguamento sede		
	Costo	211.204	211.204
	Fondi ammortamento	-89.553	-59.139
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>234.268</b>	<b>273.151</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni Materiali</b>		
1	Terreni e fabbricati	0	0
2	Impianti e macchinario	0	0
3	Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4	Altri beni	106.213	122.908
	Costo	342.033	326.365
	Fondi ammortamento	-235.820	-203.456
5	Immobilizzazioni in corso e acconti	225.012	11.128
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>331.225</b>	<b>134.036</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni Finanziarie</b>		
1	Partecipazioni	15.600	15.600
d)	Partecipazioni in altre imprese	15.600	15.600
2	Crediti		
d)	crediti verso altri	504.522	821.387
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	140.673	299.210
	Verso Assegnatari alloggi "Ex Ater"	487.664	666.563
	Verso Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	7.046	145.730
	Verso altri	9.812	9.094
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>520.122</b>	<b>836.987</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>1.085.615</b>	<b>1.244.174</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	5.818.516	4.435.518
a)	Verso assegnatari alloggi e locatari	3.512.708	3.201.469
b)	Per altre prestazioni	2.305.808	1.234.049
4bis	Crediti Tributarî	103.106	387.355
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	925.456	775.664
5	Verso altri	5.382.376	5.606.763
a	Verso Regione Toscana	163.298	165.603
b	Verso Comuni consorziati per interventi edilizi	4.248.012	4.185.889
c	Verso Utenti per canoni e servizi a rimb.anni preced.	278.616	454.180
d	Verso Utenti per rate scadute vendite	289.882	291.648
e	Altri	402.568	509.443
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>12.229.454</b>	<b>11.205.300</b>

Bilancio al 31.12.2011

Pag. 1

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

Registro Imprese di Pisa  
 Cod.Fisc. 01699440507

<b>Bilancio al 31.12.2011</b>		31.12.2011	31.12.2010
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	2.620.076	4.491.667
2	Assegni	0	0
3	Danaro e valori in cassa	4.031	2.535
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.624.107</b>	<b>4.494.202</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>14.853.561</b>	<b>15.699.502</b>
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>212.047</b>	<b>236.149</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>16.151.223</b>	<b>17.179.825</b>
<b>S t a t o P a t r i m o n i a l e - P a s s i v o -</b>			
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	3.189	2.633
VII	Altre riserve	526.812	516.249
	<i>Avanzo di conferimento delibera 109/02</i>	<i>470.991</i>	<i>470.991</i>
	<i>Riserva straordinaria da reinvestire</i>	<i>55.819</i>	<i>45.260</i>
	<i>Riserva di arrotondamento</i>	<i>2</i>	<i>-2</i>
IX	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	<i>12.521</i>	<i>11.115</i>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.412.522</b>	<b>1.399.997</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
2	Per imposte, anche differite	27.000	27.000
3	Altri fondi	1.629.279	1.503.999
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.656.279</b>	<b>1.530.999</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>558.936</b>	<b>464.074</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
4	Debiti verso banche	1.872.056	2.006.290
	<i>Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>2.415</i>	<i>4.865</i>
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	705.947	832.802
6	Acconti	660.320	101.767
7	Debiti verso fornitori	1.260.280	2.400.089
12	Debiti tributari	273.998	67.527
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.196	70.847
14	Altri debiti	7.648.689	8.305.433
	<i>Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo (Regione)</i>	<i>354.036</i>	<i>508.218</i>
	Verso Comuni:	1.640.899	1.564.524
	Verso Regione Toscana:	5.066.263	5.845.574
	Verso il personale:	71.661	70.912
	Per depositi cauzionali:	755.012	733.051
	Verso altri:	114.854	91.372
	<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>12.523.486</b>	<b>13.784.755</b>
<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>16.151.223</b>	<b>17.179.825</b>

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

Registro Imprese di Pisa  
 Cod.Fisc. 01699440507

**B**ilancio al 31.12.2011

31.12.2011

31.12.2010

**C**onto Economico -

<b>A</b> VALORE DELLA PRODUZIONE				
1	Ricavi delle vendite e prestazioni		9.184.866	9.854.207
	<i>a Da locazione Immobili in concessione</i>	7.618.853		7.866.371
	<i>b Da amministrazione stabili</i>	326.019		227.443
	<i>c Per compensi tecnici su interventi edilizi</i>	1.144.112		1.760.393
	<i>d corrispettivi di sublocazione agenzia casa</i>	95.882		
5	Altri ricavi e proventi		1.489.273	1.160.651
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>10.674.139</b>	<b>11.014.858</b>
<b>B</b> COSTI DELLA PRODUZIONE				
7	Per servizi		4.281.036	4.405.940
	<i>a Amministrazione e funzionamento</i>	1.129.562		1.108.318
	<i>b Gestione Immobiliare</i>			
	<i>Manutenzioni ordinarie:</i>	3.133.336		3.259.121
	<i>Altri servizi per gestione immobiliare:</i>	18.139		38.500
8	Per godimento di beni di terzi		1.038.980	968.064
9	Per il personale		1.911.478	2.076.051
	<i>a Salari e stipendi</i>	1.392.063		1.481.049
	<i>b Oneri sociali</i>	374.042		440.077
	<i>c Trattamento di fine rapporto</i>	129.211		126.939
	<i>e Altri costi</i>	16.162		27.986
10	Ammortamenti e svalutazioni		608.268	509.676
	<i>a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	70.242		59.613
	<i>b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	38.027		35.063
	<i>c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0		0
	<i>d Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide</i>	500.000		415.000
12	Accantonamenti per rischi ed oneri		375.253	267.638
13	Altri accantonamenti		17.894	18.585
14	Oneri diversi di gestione		2.297.666	2.691.680
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>10.530.575</b>	<b>10.937.634</b>
	<b>DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>143.564</b>	<b>77.224</b>
<b>C</b> PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
16	Altri proventi finanziari		122.458	204.532
	<i>a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	45.890		60.571
	<i>d Proventi diversi dai precedenti</i>	76.568		143.961
17	Interessi ed altri oneri finanziari		-94.556	-94.136
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>27.902</b>	<b>110.396</b>
<b>E</b> PROVENTI E ONERI STRAORDINARI				
20	Proventi		26.325	37.726
21	Oneri		-18.727	-48.333
	<i>di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti</i>	0		0
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>		<b>7.598</b>	<b>-10.607</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>179.064</b>	<b>177.013</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		-166.543	-165.898
23	<b>Utile dell'esercizio</b>		<b>12.521</b>	<b>11.115</b>

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

9/2012

## LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

L'anno 2012 il giorno 14 del mese di maggio alle ore 15,00 presso la sede comunale di via Cesare Battisti 71–Pisa è stata convocata, in seconda convocazione, con lettera prot. n.03320 del 21/04/2012, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione l'assemblea dei soci per discutere il seguente ordine del giorno :

1. Comunicazioni;
2. Approvazione verbale della seduta precedente;
3. Bilancio consuntivo 2011-approvazione;
4. Politiche del personale : procedure di selezione del direttore;
5. Varie ed eventuali.

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

num.	Comune Socio	Quota %
1	Calci	1,10
2	Castelfranco di Sotto	2,70
3	Castellina marittima	0,60
4	Guardistallo	0,20
5	Montopoli Valdarno	2,10
6	Pisa	38,70
7	Pontedera	10,40
8	San Giuliano Terme	4,60
9	San Miniato	4,50
10	Vecchiano	1,60
	<b>TOTALE</b>	<b>66,50</b>

Risultano quindi presenti numero 10 Comuni soci, di cui 2 per delega, che rappresentano il 66,50 del capitale sociale.

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

Lorenzo Bani - Presidente  
Fabiano Bertelli Consigliere

A.P.E.S. - S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 - 56126 PISA  
P.VIA 01699440507

10/2012

## LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

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 il Presidente della società Dott. Lorenzo Bani, il quale, designato 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

Il presidente informa i soci che nell'ambito del Piano Nazionale Edilizia Abitativa DPCM 16/7/2009 il Comune di Pisa ha previsto un Programma Integrato di Via Pietrasantina in Loc. Campaldo. Ne illustra brevemente i contenuti che saranno comunque oggetto di deliberazione nella assemblea dei soci del giorno 11 giugno 2012. In tale convocazione saranno anche discussi ed approvati i criteri di ripartizione dei costi indiretti, per Comuni, sulla base della proposta, brevemente illustrata e consegnata ai Soci, e simulata sul Bilancio 2011 in approvazione.

### 2) Approvazione del verbale della seduta precedente.

Il Presidente mette in votazione il testo del verbale assembleare del 15 dicembre 2011, 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) Bilancio consuntivo 2011 - approvazione

Viene data lettura integrale della relazione del Presidente conservata agli atti dell'ufficio presidenza. Il Presidente apre quindi la discussione sul bilancio - che è composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di €12.521,00 con un ampio e approfondito commento alle principali voci economiche e patrimoniali, nonché alle informazioni contenute nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, che sarà illustrata ed integrata dalle informazioni del Direttore sulla stessa. Il Presidente informa inoltre l'Assemblea che la proposta di approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio 2011, così come predisposto, è stata esaminata ed approvata dagli amministratori nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2012. Quindi, terminata la propria relazione, il Presidente cede la parola al Dott. Alvaro Lucaferro che dà lettura della relazione del Collegio Sindacale. Il Direttore integra la relazione sulla

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

11/2012

## LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

gestione con una analisi dei risultati raggiunti. Il Presidente, ripresa la parola, chiede quindi ai Soci se qualcuno desidera intervenire.

Il Presidente chiede se vi sono altre richieste di intervento e, preso atto che nessuno lo richiede, invita l'assemblea a deliberare sull'argomento in discussione.

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

*delibera*

a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2011 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;

b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio pari a € 12.521:

- euro 626€ alla riserva legale;

- il residuo, pari ad euro 11.895€, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

4) Politiche del personale : procedure di selezione del direttore;

Il Segretario, Dott. Giorgio FEDERICI, quale diretto interessato, lascia la Sala ed al suo posto è chiamato a verbalizzare il Sig. Enrico Quinti, Responsabile dell'Ufficio Presidenza e Direzione, presente in Sala.

L'assemblea dei Soci

**VISTO**

- Il comma 6 – quater , così come modificato, dell'art. 19 del Dlgs 30 Marzo 2001, che prevede la possibilità di rinnovare gli incarichi a contratto, per la qualifica dirigenziale, nella dotazione organica conferibili ai sensi dell'art. 110, comma unico, del TUEL di cui al D.L. n. 267 del 18 agosto 2000, anche in deroga ai limiti a valere sulle ordinarie facoltà assunzionali a tempo indeterminato, per una sola volta e se in scadenza tra la data in vigore della presente disposizione (G.U. n° 82 del 6/4/2012) e in scadenza entro il 31/12/2012;
- che tale possibilità si applica solo a fronte di provvedimento motivato volto a dimostrare che il rinnovo sia indispensabile per il corretto svolgimento delle funzioni essenziali dell'Ente;
- Il parere dell'Avv. Luca Marra, consulente in materia di diritto del lavoro per l'Azienda, dal quale si evince l'estensibilità di tale previsioni anche alla Società APES totalmente partecipata pubblica dai Comuni del LODE Pisano e strumentale per lo svolgimento delle funzioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica così come previsto dalla L.R.T 77/98;

**CONSIDERATO**

A.P.E.S. - S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 - 56126 PISA  
P.VIA 01699440507

12/2012

## LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

- Che il contratto di lavoro a tempo determinato del Dott. Giorgio FEDERICI, con funzioni di Direttore Generale in quanto coordinatore dei Dirigenti dei vari settori, a suo tempo n° 4, viene a scadere il 15 maggio 2012 (ultimo giorno di lavoro);
- Che lo stesso ha assunto nel corso di questi 5 anni le funzioni di dirigente del Servizio Tecnico e del Servizio Contabilità e Risorse a seguito della progressiva cessione di n° 3 dirigenti e la nomina di quadri e/o responsabili dei relativi Uffici;
- Che per le sue caratteristiche e funzioni viene a trovarsi ad oggi impegnato nelle seguenti responsabilità:
  - Datore di lavoro di cui al T.U. sulla sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al Dlgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. salvo quanto espressamente non delegabile;
  - Predisposizione dei programmi di sviluppo, degli obiettivi aziendali e delle proposte per il Consiglio di Amministrazione - Attuazione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione;
  - Responsabile per l'Assicurazione della Qualità delle Procedure Aziendali Certificate UNI VISION 9001:2000;
  - Responsabile del Programma Triennale dei Lavori di Manutenzione Straordinaria e Nuove Costruzioni ai sensi dell'art. 11 del contratto di servizio e redatto secondo quanto previsto dall'art. 128 del Codice degli Appalti e con le modalità del D.M. n. 898 del 12 Giugno 2006 e ss.mm.ii.;
  - Responsabile del Procedimento per importanti interventi di nuova costruzione, recupero edilizio e riqualificazione urbana in corso, o in corso di cantierizzazione, finanziati dalla Regione Toscana e dallo Stato.

### TENUTO CONTO

- Che peraltro è in previsione, nel medio periodo (proposta entro il 31/12/2012), una riorganizzazione dell'edilizia residenziale pubblica così come dall'art. 114 della L.R.T. n° 66 del 27 dicembre 2011 (Legge Finanziaria della Regione Toscana per il 2012) pubblicata sul BURT n° 61 del 28/12/2011 e secondo le indicazioni del Documento di Programmazione Economico e Finanziario 2012 della Regione Toscana;
- Che tale previsione comporterà comunque delle conseguenti azioni da intraprendere da parte dell'Azienda sicuramente sotto il profilo del piano strategico e di sviluppo delle attività ma, molto probabilmente, anche sull'assetto istituzionale ed organizzativo;

### VALUTATO ALTRESI'

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

13/2012

## LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

Che il Dott. Giorgio FEDERICI possiede, anche per l'esperienza maturata in questi cinque anni, competenze e conoscenze specifiche delle problematiche del settore con particolare riferimento anche alla normativa europea e nazionale dell'edilizia sociale e del social housing;

Tutto ciò premesso, considerato e valutato,

### **RITIENE**

che si non solo indispensabile ma anche funzionale rinnovare l'incarico al Dott. Giorgio FEDERICI e

### **PERTANTO**

Con votazione unanime

### **DELIBERA**

Di rinnovare l'incarico, nelle dovute forme, a tempo determinato e fino all'approvazione del bilancio di esercizio 2103, in quanto coincidente anche con la fine del mandato del Consiglio di Amministrazione in carica, dando mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione di mettere da subito in atto tutti gli adempimenti conseguenti.

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 18,00.

Il Segretario

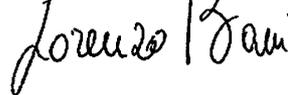
Dott. Giorgio Federici

Sig. Enrico Quini



Il Presidente

Dott. Lorenzo Bani



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

---

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2011**

### **Relazione sulla gestione**

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2011**

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

Signori Azionisti,  
 unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, 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 2011 evidenzia un utile di euro 12.521, al netto delle imposte di competenza pari a euro 166.543.

Il risultato ante imposte, pari a euro 179.064, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 108.268 ai fondi di ammortamento, per euro 500.000 ai fondi svalutazione crediti e per euro 375.253 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2011	2010	2009	Variazione 2011 - 2010
Ricavi da canoni	7.618.853	7.866.371	7.312.485	-247.518
Ricavi da prestazioni	1.566.013	1.987.836	423.809	-421.823
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>9.184.866</b>	<b>9.854.207</b>	<b>7.736.294</b>	<b>-669.341</b>
Costi esterni operativi	5.320.016	5.374.004	4.152.687	-53.988
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>3.864.850</b>	<b>4.480.203</b>	<b>3.583.607</b>	<b>-615.353</b>
Costi del personale	1.911.478	2.076.051	1.891.486	-164.573
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>1.953.372</b>	<b>2.404.152</b>	<b>1.692.121</b>	<b>-450.780</b>
Ammortamenti e accantonamenti	1.001.415	795.899	1.486.693	205.516
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>951.957</b>	<b>1.608.253</b>	<b>205.428</b>	<b>-656.296</b>
Risultato dell'area accessoria	-808.393	-1.531.029	-290.139	722.636
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	122.458	204.532	171.624	-82.074
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>266.022</b>	<b>281.756</b>	<b>86.913</b>	<b>-15.734</b>
Risultato dell'area straordinaria	7.598	-10.607	126.572	18.205
<b>EBIT integrale</b>	<b>273.620</b>	<b>271.149</b>	<b>213.485</b>	<b>2.471</b>
Oneri finanziari	94.556	94.136	86.771	420
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>179.064</b>	<b>177.013</b>	<b>126.714</b>	<b>2.051</b>
Imposte sul reddito	166.543	165.898	117.471	645
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>12.521</b>	<b>11.115</b>	<b>9.243</b>	<b>1.406</b>

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011  
 Relazione sulla gestione

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

a. Nel corso del 2011 la gestione in concessione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.281 alloggi e 349 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2011	2010	2009	Variazione 2011-2010	Variazione 2011-2009
Alloggi L.R. 96/96	6.250	6.237	6.191	13	59
Alloggi L. 431/98	31	31	16	0	16
Altri Immobili	349	349	349	0	0
<b>Totali</b>	<b>6.630</b>	<b>6.617</b>	<b>6.556</b>	<b>13</b>	<b>74</b>

I ricavi da canoni degli alloggi in concessione determinati ai sensi della L.R. n. 96/96 sono diminuiti di euro 276.500 rispetto all'esercizio precedente a seguito della revisione dei canoni effettuata nell'esercizio per modifiche della situazione reddituale degli assegnatari.

Si evidenzia che, oltre alla revisione biennale dei canoni da aggiornare tutti gli anni dispari (art. 28 comma 1 L.R. n. 96/96), gli assegnatari che subiscono una diminuzione di reddito possono chiedere la corrispondente riduzione del canone di locazione ai sensi dell'art. 28 comma 5 della L.R. n. 96/96.

Per effetto delle predette circostanze, il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 99,47 euro del 2010 ai 95,44 dell'esercizio 2011; la ripartizione del canone per fasce di reddito è stata la seguente:

Tipo canone	N. alloggi	Canone Annuo	Canone mensile medio
A	920	142.526,40	12,91
B	1.190	490.859,40	34,37
C	3023	3.597.918,77	99,18
D	912	2.150.178,69	196,47
E	120	561.567,00	389,98
K	21	91.266,60	362,17
X	64	123.334,88	160,59
<b>Totali</b>	<b>6.250</b>	<b>7.157.651,74</b>	<b>95,44</b>

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 107.786 per i 31 alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

I ricavi da locazione di fondi commerciali sono incrementati di euro 28.416.

L'attività di manutenzione ordinaria, di pronto intervento e di recupero funzionale degli alloggi è esposta nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 3.133.336 con una riduzione di euro 154.200 rispetto all'esercizio 2010, nel quale furono imputate spese per euro 3.259.121.

La riduzione è comunque inferiore a quella dei canoni locativi (euro 276.500) e dimostra lo sforzo dell'azienda per garantire il più elevato livello di interventi manutentivi nonostante la scarsità di risorse disponibili.

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

b. La riduzione dei compensi tecnici (passati da euro 1.760.393 dell'esercizio 2010 a euro 1.144.112) è dovuta sia ad un minor avanzamento dei lavori (legato alla cantierizzazione degli interventi già progettati ed alle procedure di aggiudicazione dei lavori per gli interventi progettati nel corso dell'anno) sia - come segnalato in Nota Integrativa nel commento alla voce "Altri

crediti" - alla revisione da parte della Regione Toscana del criterio di liquidazione delle somme riconosciute ad Apes per attività tecniche di progettazione e direzione lavori. Stante il quadro di oggettiva incertezza, nelle more delle verifiche necessarie a individuare il più corretto criterio di liquidazione dei compensi, la rilevazione dei ricavi nell'esercizio è stata effettuata, in via prudenziale, scorporando l'Iva dagli importi riconosciuti dalla regione. In esito alle suddette verifiche, Apes valuterà l'opportunità di eventuali ricorsi alle autorità competenti per l'accertamento del quantum spettante previa verifica dei compensi tecnici per tutte le attività svolte dal 2006 al 2010 compresi.

**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, nel corso dell'esercizio si sono aggiunte 5 ulteriori 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.

Entro il 30 gennaio Apes trasmette 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 3.600 euro riconosciuto alla società dall'art. 5 della convenzione.

**d.** La riduzione del costo del personale per euro 164.573 rispetto al precedente esercizio è dovuta alla cessazione di una unità avvenuta nell'esercizio nonché al collocamento a riposo di un dirigente avvenuto in data 30.09.2010; nell'esercizio non sono intervenute nuove assunzioni.

**e.** L'incremento della voce "ammortamenti e svalutazioni" per circa euro 100.000 è determinato dal maggior accantonamento per svalutazione crediti rilevato nell'esercizio.

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 osserva che la morosità per l'anno 2011 riflette la dinamica degli anni precedenti, con un minimo incremento dovuto, molto probabilmente, all'effetto di ritardati pagamenti.

Si evidenzia peraltro che, nel corso del 2011, l'evoluzione della normativa applicabile ai soggetti incaricati della riscossione delle entrate degli enti locali ha determinato una minore incisività delle procedure di recupero coattivo. Pertanto, in attesa che siano meglio precisati gli strumenti tecnici utilizzabili ai fini della riscossione coattiva - nonché gli interventi dissuasivi nei confronti delle posizioni morose che i Comuni consorziati vorranno adottare - si è ritenuto opportuno procedere ad un accantonamento leggermente superiore rispetto all'anno precedente che, complessivamente, è passato dal 3,5% al 4% circa dei canoni e delle quote accessorie maturati nell'anno.

Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

**f.** La notevole riduzione degli oneri diversi di gestione è dovuta al minor importo di quanto dovuto alla regione Toscana a titolo di residuo gettito canoni (art. 23 della L.R.96/96), per effetto soprattutto dei minori canoni rilevati nell'esercizio.

L'importo dovuto per l'esercizio, pari a euro 8.669, sommato alle altre risorse vincolate alle destinazioni previste dalla L.R.96/96 (fondo per l'E.R.P. euro 547.762, da considerare al netto delle rate di mutuo pagate nell'esercizio per euro 134.385), porta a euro 422.046 la cifra da versare alla Regione Toscana che sarà da questa successivamente destinata a finanziamento

dei P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento).

Si segnala inoltre, ancorché si tratti di una posta di natura esclusivamente patrimoniale, che nell'esercizio sono stati incassati euro 2.344.697 a titolo di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla Legge 24.12.1993, n. 560 (incassi delle cessioni di alloggi, e rimborsi per estinzione del diritto di prelazione). Anche questo importo sarà destinato per alimentare i futuri interventi edilizi.

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		2011	2010	2009
ROE netto	RN / MP	0,89%	0,79%	0,67%
ROE lordo	RL / MP	12,68%	12,64%	9,12%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	29,26%	49,65%	6,73%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	10,36%	16,32%	2,66%

### 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)	2011	2010	2009
Immobilizzazioni immateriali	1.159.724	1.048.815	1.087.475
Immobilizzazioni materiali	331.225	134.036	125.301
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	25.412	24.694	22.004
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>1.516.361</b>	<b>1.207.545</b>	<b>1.234.780</b>
Risconti attivi	212.047	236.149	94.114
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	10.943.668	10.059.537	8.321.662
Liquidità immediate	2.624.107	4.494.202	8.059.325
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>13.779.822</b>	<b>14.789.888</b>	<b>16.475.101</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>15.296.182</b>	<b>15.997.433</b>	<b>17.709.880</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	542.522	529.997	518.882
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.412.522</b>	<b>1.399.997</b>	<b>1.388.882</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>1.373.785</b>	<b>1.310.801</b>	<b>1.268.977</b>
<b>Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)</b>	<b>12.509.875</b>	<b>13.286.635</b>	<b>15.052.024</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>15.296.182</b>	<b>15.997.433</b>	<b>17.709.882</b>
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	855.040	1.182.392	1.555.821
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	16.151.222	17.179.825	19.265.703

La diminuzione dell'attivo circolante è dovuta al saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite per circa euro 884.131 (dovuto in massima parte alla maggiore morosità verso utenti rilevata al 31.12. e minori crediti per fatture da emettere per compensi tecnici) e la diminuzione di circa euro 1.870.095 dei depositi bancari (determinato dalle minori giacenze sui c/c dedicati ai finanziamenti regionali a seguito dei versamenti alla Regione effettuati nell'esercizio degli importi vincolati alle destinazioni di cui alla Legge 560/93.

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

<b>Stato patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Capitale investito operativo (Cio)	9.570.680	10.047.275	8.870.301
Impieghi extra-operativi (I.e.o.) e "Gestione Speciale"	5.725.503	5.950.157	8.839.579
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>15.296.182</b>	<b>15.997.433</b>	<b>17.709.880</b>
Mezzi propri (mp)	1.412.522	1.399.997	1.388.882
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.574.913	7.795.117	10.683.971
Passività operative (Po)	6.308.748	6.802.318	5.637.028
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>15.296.182</b>	<b>15.997.433</b>	<b>17.709.880</b>

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

<b>Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Margine primario di struttura MP - AF	-103.840	192.452	154.102
Quoziente primario di struttura MP / AF	0,93	1,16	1,12
Margine secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) - AF	1.269.945	1.503.253	1.423.079
Quoziente secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) / AF	1,84	2,24	2,15

<b>Indici sulla struttura dei finanziamenti</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	9,83	10,43	11,75
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	5,36	5,57	7,69

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

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

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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2011  
 Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2011	2010	2009
Capitale investito operativo (Cio)	9.570.680	10.047.275	8.870.301
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	15.600	15.600	15.600
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>9.586.280</b>	<b>10.062.875</b>	<b>8.885.901</b>
Mezzi propri (mp)	1.412.522	1.399.997	1.388.882
Passività di finanziamento (Pf)	1.865.010	1.860.560	1.859.992
Passività operative (Po)	6.308.748	6.802.318	5.637.028
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>9.586.280</b>	<b>10.062.875</b>	<b>8.885.901</b>

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2011	2010	2009
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	5,79	6,19	5,40
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,32	1,33	1,34

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	2011	2010	2009
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR. 1.269.947	1.503.252	1.423.077
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR. 1,10	1,11	1,09
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR. 1.057.900	1.267.103	1.328.963
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR. 1,08	1,10	1,09

Per quanto concerne gli indicatori di solvibilità, i valori positivi dei margini (e superiori ad uno dei quozienti) riflettono una situazione della liquidità aziendale in linea con quella del precedente esercizio.

#### 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 specifica 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.

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 15.12.2011 è stato approvato dall'assemblea dei soci il budget generale annuale e il programma triennale, articolato in programmi annuali, dei lavori di manutenzione, recupero e nuova costruzione ed, in generale, degli interventi relativi al patrimonio gestito.

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

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

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

Indicatori non finanziari		2011	2010	2009
Numero medio dei dipendenti		39,50	39,37	36,20
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	48.392	52.732	52.251
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	20,81%	21,07%	24,45%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	13,38%	15,09%	17,69%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	97.844	113.797	98.995
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	159,01	159,22	171,46
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	130.829	136.561	88.996

## 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.

### 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. I fondi accantonati sono adeguati all'effettivo rischio di perdita definitiva, che è stato rilevato analizzando i dati di un arco temporale ultradecennale.

Si ritiene che la misura dell'accantonamento annuo adeguato per far fronte al rischio di inesigibilità assuma un valore oscillante fra il 3 e il 4 per cento degli importi annualmente addebitati nelle bollette emesse nei confronti dell'utenza. 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.

## 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.

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 2011.

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, il nuovo contratto di servizio a decorrere dall'esercizio 2012 affida a APES gratuitamente e sino a tutto il 2050 il patrimonio immobiliare ERP di proprietà dei Comuni; si rende pertanto necessario valutare le conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento, ai fini della determinazione del reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti, tenuto anche conto del regime opzionale, recentemente introdotto, ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

Nel quadro di una situazione caratterizzata da particolare complessità ed incertezza, sono stati quindi avviati gli approfondimenti necessari a individuare gli effetti dei predetti mutamenti in termini di inquadramento normativo e del conseguente possibile aggravio del carico fiscale diretto; quanto sopra, peraltro, a fronte di possibili risparmi sul lato dell'imposizione indiretta da valutare, questi ultimi, in connessione all'impatto che tali risparmi possono avere sugli utenti del servizio gestito.

#### **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 si avvale del rapporto con l'Università di Pisa, sia per quanto riguarda l'individuazione di specifiche problematiche oggetto di tesi di laurea e di dottorato che per quanto attiene all'attività di stage aziendale, retribuito, connessa all'attività didattica.

#### **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 uscire dalla SEPI avviando le procedure relative alla cessione delle quote possedute da APES in prelazione ai Comuni Soci di SEPI.

#### 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.5/12, 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.

In riferimento alle direttive nei confronti delle società *in house* affidatarie di servizi strumentali e di funzioni amministrative ai sensi dell'art.13 del D.L. 223/2006 convertito dalla L. 248/2006 si fa presente quanto segue:

- Disciplina e limiti in materia di personale e di incarichi  
Apes ha adottato un regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento di incarichi secondo quanto stabilito dall'art.18 della Legge 133/2008, e dall'art.35 comma 3 del D.Legislativo 30 marzo 2001 n.165.  
E' stato inoltre rispettato il comma 2-bis dell'art.18 L. 133/2008 applicando, per quanto riguarda i divieti o le limitazioni alle assunzioni di personale, le stesse disposizioni a carico degli enti locali che ci partecipano, nonchè il contenimento del trattamento economico dei dipendenti ai sensi dell'art.9 del D.L. 78/2010.
- Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture  
Ai sensi del combinato disposto dell'art.3, commi 25-26, e dell'art.32, comma 1, 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.
- 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 devono 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).

- 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" che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.
- 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.
- 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. Inoltre sarà effettuato, nel corso del 2012, 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.

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

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 12.521:

- euro 626, alla riserva legale;
- euro 11.895, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 29 Marzo 2012

*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 2011, 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 2011. 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 08 aprile 2011.

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 2011.

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 2011.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2011 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.

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.

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 31.12.2011, 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 31.12.2011 così come redatto dagli amministratori.

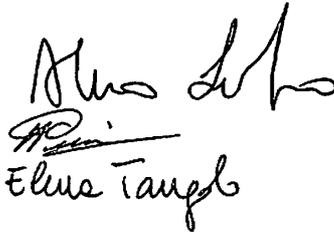
Pisa 12 aprile 2012

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.***