

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2010

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

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Sede legale: PISA PI VIA ENRICO FERMI 4

Codice fiscale: 01699440507

Numero Rea: PI - 147832

Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	33
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	41
Capitolo 5 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	53

A.P.E.S. Scpa - Bilancio 31.12.2010

31.12.2010

31.12.2009 VAR.
SC

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 31.12.2010

31.12.2010

31.12.2009

(Importi in euro)

S t a t o Patrimoniale - Attivo

A		0		0
B	IMMOBILIZZAZIONI			
I	Immobilizzazioni Immateriali			
3	Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	67.097		32.868
	Costo	158.125	95.779	
	Fondi ammortamento	-91.028	-62.911	
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	49.821		50.904
	Costo	51.536	51.536	
	Fondi ammortamento	-1.715	-632	
6	Immobilizzazioni immateriali in corso	4.168		3.658
7	Altre: Spese incrementative su beni di terzi	152.065		172.356
	a) Nuove costruzioni			
	Costo	10.707.194	8.924.049	
	Contributi in c/costruzioni	-10.707.194	-8.924.049	
	b) Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati			
	Costo	5.303.630	3.186.360	
	Contributi in c/Interventi edili qualificati	-5.303.630	-3.186.360	
	c) Spese adeguamento sede			
	Costo	211.204	201.082	
	Fondi ammortamento	-59.139	-28.726	
	Totale immobilizzazioni immateriali	273.151		259.786
II	Immobilizzazioni Materiali			
4	Altri beni	122.908		125.301
	Costo	326.365	296.186	
	Fondi ammortamento	-203.456	-170.885	
5	Immobilizzazioni in corso e acconti	11.128		0
	Totale immobilizzazioni materiali	134.036		125.301
III	Immobilizzazioni Finanziarie			
1	Partecipazioni	15.600		15.600
	d) Partecipazioni in altre imprese	15.600	15.600	
2	Crediti			
	d) crediti verso altri	821.387		1.166.734
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	299.210	178.395	
	Verso Assegnatari alloggi "Ex Ater"	666.563	885.544	
	Verso Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	145.730	274.787	
	Verso altri	9.094	6.404	
	Totale immobilizzazioni finanziarie	836.987		1.182.334
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.244.174		1.567.421
C	ATTIVO CIRCOLANTE			
II	Crediti			
1	Verso clienti	4.435.518		2.968.257
	a) Verso assegnatari alloggi e locatari	3.201.469	2.849.830	
	b) Per altre prestazioni	1.234.049	118.427	
4bis	Crediti Tributari	387.355		60.303
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	775.664		827.689
5	Verso altri	5.606.763		5.688.593
	a) Verso Regione Toscana	165.603	165.603	
	b) Verso Comuni consorziati per interventi edili	4.185.889	3.505.723	
	c) Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	454.180	611.465	
	d) Verso Utenti per rate scadute vendite	291.648	288.031	
	e) Altri	509.443	1.117.772	
	Totale crediti del circolante	11.205.300		9.544.842
IV	Disponibilità liquide			
1	Depositi bancari e postali	4.491.667		8.058.169
3	Danaro e valori in cassa	2.535		1.156
	Totale disponibilità liquide	4.494.202		8.059.325
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	15.699.502		17.604.167
D	RATEI E RISCONTI			
		236.149		94.114

Pag. 1

Bilancio al 31.12.2010
 (Importi in euro)

31.12.2010

31.12.2009

TOTALE ATTIVO	17.179.825	19.265.702
----------------------	-------------------	-------------------

Stato Patrimoniale - Passivo

A	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	2.633	2.171
VII	Altre riserve	516.249	507.468
	<i>Avanzo di conferimento delibera 109/02</i>	<i>470.991</i>	<i>470.991</i>
	<i>Riserva straordinaria da reinvestire</i>	<i>45.260</i>	<i>36.479</i>
	<i>Riserva di arrotondamento</i>	<i>-2</i>	<i>-2</i>
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	11.115	9.243
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.399.997	1.388.882
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
2	Per imposte, anche differite	27.000	15.000
3	Altri fondi	1.503.999	1.969.644
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.530.999	1.984.644
C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	464.074	422.250
D	DEBITI		
4	Debiti verso banche	2.006.290	2.134.778
	<i>Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>4.865</i>	<i>146.864</i>
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	832.802	874.755
6	Acconti	101.767	0
7	Debiti verso fornitori	2.400.089	1.710.515
12	Debiti tributari	67.527	77.944
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	70.847	53.409
14	Altri debiti	8.305.433	10.615.192
	<i>Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo (verso Regione)</i>	<i>508.218</i>	<i>707.149</i>
	a) Verso Comuni:	1.564.524	1.309.788
	b) Verso Regione Toscana:	5.845.574	8.489.625
	c) Verso il personale:	70.912	74.908
	d) Per depositi cauzionali:	733.051	672.710
	e) Verso altri:	91.372	68.160
	TOTALE DEBITI	13.784.755	15.466.593
E	RATEI E RISCONTI	0	3.333
	TOTALE PASSIVO	17.179.825	19.265.702

Bilancio al 31.12.2010

31.12.2010

31.12.2009

(Importi in euro)

Conto Economico

A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	9.854.207	7.736.294
a	Da locazione Immobili in concessione	7.866.371	7.312.485
b	Da amministrazione stabili	227.443	179.410
c	Per compensi tecnici su interventi edilizi	1.760.393	244.399
5	Altri ricavi e proventi	1.160.651	2.094.981
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.014.858	9.831.275
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
7	Per servizi	4.405.940	3.243.445
a	Amministrazione e funzionamento	1.108.318	1.030.969
b	Gestione Immobiliare		
	Manutenzioni ordinarie:	3.259.121	2.167.581
	Altri servizi per gestione immobiliare:	38.500	44.894
8	Per godimento di beni di terzi	968.064	909.242
9	Per il personale	2.076.051	1.891.486
a	Salari e stipendi	1.481.049	1.367.034
b	Oneri sociali	440.077	387.996
c	Trattamento di fine rapporto	126.939	113.933
e	Altri costi	27.986	22.523
10	Ammortamenti e svalutazioni	509.676	373.463
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	57.926	44.296
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	36.750	45.167
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide	415.000	284.000
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	267.638	1.095.790
13	Altri accantonamenti	18.585	17.440
14	Oneri diversi di gestione	2.691.680	2.385.120
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	10.937.634	9.915.986
	DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	77.224	-84.711
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16	Altri proventi finanziari	204.532	171.624
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	60.571	61.127
d	Proventi diversi dai precedenti	143.961	110.497
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-94.136	-86.771
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	110.396	84.853
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20	Proventi	37.726	204.040
21	Oneri	-48.333	-77.468
	di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti	0	52.371
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-10.607	126.572
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	177.013	126.714
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-165.898	-117.471
23	Utile dell'esercizio	11.115	9.243

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.

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

Informazioni sulle voci dello Stato Patrimoniale e loro variazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali diverse dalle spese incrementative sul patrimonio immobiliare gestito, sono contabilizzate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e vengono assoggettate ad ammortamento per la quota ragionevolmente imputabile all'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica.

In considerazione dell'importanza che assumono gli interventi edilizi realizzati sulle proprietà immobiliari dei Comuni del Lode Pisano, i costi sostenuti per la realizzazione dei medesimi sono stati esposti fra le altre immobilizzazioni immateriali al lordo e al netto dei contributi per il loro finanziamento.

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

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

Nella voce *Immobili in concessione* 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 si tratta dei costi sostenuti negli anni dal 2007 al 2010 (euro 2.814.150 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.

Tale intervento ha beneficiato di un contributo della Regione Toscana di 1.253.069 euro, già interamente utilizzato.

I cinque alloggi e i quattro fondi non affidati in concessione sono destinati alla vendita (da parte del Comune proprietario) per far fronte, con il ricavato, al rimborso delle spese sostenute da Apes per la realizzazione dell'intervento.

La parte del costo dell'intervento (stimato complessivamente in euro 3.433.813 al lordo dell'I.V.A. e dei compensi tecnici, ma al netto degli oneri finanziari) non coperta dal contributo regionale è, infatti, a carico al Comune di Pisa sino a concorrenza del debito bancario contratto per la realizzazione dell'intervento ovvero, se superiore, sino all'ammontare di euro 2.180.744.

Il costo a carico di Apes è quindi, in senso proprio, il costo per l'acquisto del diritto di concessione cinquantennale che si è reso ammortizzabile a decorrere dall'esercizio 2009, nel quale sono stati ultimati i lavori e corrisponde all'ammontare degli oneri, costruttivi e finanziari, non coperti dai contributi del Comune e della Regione.

L'esecuzione dei lavori non coperti da contributo regionale è stata finanziata da Apes, in attesa della rimborso da parte del Comune di Pisa, con l'indebitamento bancario a breve, garantito dal medesimo Comune, commentato nella voce del passivo relativa ai "debiti verso banche".

È in valutazione il consolidamento dell'attuale scoperto di conto corrente in un finanziamento a medio-lungo termine, sempre garantito dal Comune di Pisa.

Si segnala che qualora dalla vendita delle 9 unità non affidate in concessione ad Apes, il Comune di Pisa dovesse ricavare un importo complessivo superiore ad euro 2.180.744, il maggiore importo sarà riversato al Comune di Pisa. La rilevazione in bilancio è stata effettuata sulla base della convenzione vigente.

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

Immobilizzazioni lorde	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dimissioni</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	95.779	62.346	0	62.346	158.125
Immobili in concessione	51.536	0	0	0	51.536
Immobilizzazioni in corso	3.658	0	0	510	4.168
TOTALE	152.864	62.346	0	62.856	215.720

Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	62.911	28.117	0	28.117	91.028
Immobili in concessione	632	1.083	0	1.083	1.715
TOTALE	65.434	29.200	0	29.200	94.634

Immobilizzazioni nette	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Diritti utilizzazione opere ingegno	32.868	34.229	67.097
Immobili in concessione	50.904	-1.083	49.821
Immobilizzazioni in corso	3.658	510	4.168
TOTALE	87.430	33.656	121.086

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 questi 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 finanzia 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 (SPESA INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)

Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	8.924.049	1.783.145	10.707.194
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	3.186.360	2.117.270	5.303.630
Per adeguamento sede	201.082	10.122	211.204
TOTALE	12.311.491	3.910.537	16.222.028

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	8.924.049	1.783.145	10.707.194
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	3.186.360	2.117.270	5.303.630
TOTALE	12.110.409	3.900.415	16.010.824

Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per adeguamento sede	28.726	30.413	59.139
TOTALE	28.726	30.413	59.139

Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni 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	172.356	-20.291	152.065
TOTALE	172.356	-20.291	152.065

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	<i>Manutenzioni</i>	<i>Nuove costruzioni</i>
Buti	76.982	0
Calci	6.582	19.503
Calcinaia	0	543.972
Capannoli	12.725	0
Cascina	1.057	81.819
Castelfranco	94.404	617.871
Castellina	5.058	0
Comuni Vari	107.206	0
Lajatico	35.031	0
Lari	0	3.692
Lorenzana	14.366	0
Monteverdi M.mo	17.978	0
Montopoli	137.033	8.128
Palaia	25.871	0
Peccioli	56.685	0
Pisa	634.339	496.185
Pomarance	20.068	0
Pontedera	30.101	9.068

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

S.Croce S.A.	162.471	0
S.Giuliano Terme	42.892	2.907
S.Luce	61.800	0
S.Maria a Monte	48.398	0
S.Miniato	154.343	0
Terricciola	160.188	0
Volterra	211.691	0
TOTALE	2.117.270	1.783.145

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 2010 gli ammortamenti sono stati calcolati ragguagliando la quota annuale ai giorni di possesso.

L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzati per il loro intero ammontare.

Non sono assoggettati ad ammortamento i quadri aventi una quotazione di mercato e compresi negli arredi per il valore risultante dalla relazione giurata di stima ex art. 2343, c.c.

La società non ha acquisito beni mediante il perfezionamento di contratti di locazione finanziaria.

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	69.216	16.276	3.035	13.241	82.457
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	106.105	5.194	43	5.151	111.256
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	52.771	0	0	0	52.771
Altre	59.081	11.787	0	11.787	70.868
TOTALE	296.186	33.257	3.078	30.178	326.365

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Variazione	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	43.186	10.089	2.466	7.624	50.810
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	29.716	8.245	26	8.219	37.935
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	29.888	8.881	0	8.881	38.769
Altre	59.081	7.847	0	7.847	66.928
TOTALE	170.885	35.063	2.492	32.571	203.456

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	26.030	5.617	31.647
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	76.389	-3.068	73.321
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	22.883	-8.881	14.002
Altre	0	3.940	3.940
TOTALE	125.301	-2.393	122.908

Immobilizzazioni in corso e acconti

	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni in corso e acconti:	0	11.128	0	11.128	11.128

La voce comprende i costi sostenuti nell'esercizio 2010 per euro 11.128 per la realizzazione di 27 alloggi nel Comune di Pontedera.

La costruzione di tali alloggi, che saranno di proprietà di Apes, beneficia del contributo della Regione Toscana di cui alle "Misure straordinarie C" ai sensi della Delibera del Consiglio Regionale Toscano n. 43/2009.

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 31.12.2010, 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.	666.563	885.544	-218.981
Verso Regione Toscana	145.730	274.786	-129.056
Verso altri per Cauzioni	9.094	6.404	2.690
Totale crediti verso altri	821.387	1.166.734	-345.347

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER") evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2010, 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 145.730) 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 discolta 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	Totale
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	158.345	404.105	104.113	666.563
Verso Regione Toscana	140.865	4.865	0	145.730
Totale crediti verso altri	299.210	408.970	104.113	812.293

Crediti del circolante

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

CREDITI VERSO CLIENTI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali	3.176.357	2.823.369	352.988
Per canoni di locazione di immob. non abit.	25.112	26.461	-1.349
Per altri rimborsi e prestazioni	73.390	118.427	-45.037
Per fatture da emettere su compensi tecnici	1.160.659	0	1.160.659
Totale crediti verso clienti	4.435.518	2.968.257	1.467.261

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 1.349.079, di cui 360.000 euro per accantonamenti dell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 1.300.369; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 48.710.

I crediti per somme da rimborsare ed altre prestazioni (evidenziati in bilancio per euro 1.234.049 sono relativi):

- per euro 1.160.659 a fatture da emettere per compensi tecnici spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci. Ai sensi della normativa regionale potranno essere prelevati dai finanziamenti secondo varie scadenze.
- per euro 25.000 a fatture da emettere a fronte di servizi per funzioni amministrative resi agli enti locali;
- per euro 9.892 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2010 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 38.498 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

Crediti Tributarî

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Conguaglio imposta di bollo	0	157	-157
Ires a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	10.717	10.717	0
Irap e Ires dell'esercizio a saldo	362.267	19.173	343.094
Credito Iva	471	16.356	-15.885
Rimborso Irpeg da conferimento	13.900	13.900	0
Totale crediti tributarî	387.355	60.303	327.052

I *crediti tributarî* si riferiscono:

- per euro 10.717 al credito per il rimborso Ires pari al 10% dell'Irap pagata negli esercizi precedenti il 2008 come da istanza presentata in data 24.11.2009 ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legge 29 novembre 2008 n. 185;
- per euro 471 al credito netto per I.V.A. 2010 (euro 17.503 risultante dalla dichiarazione annuale per il 2010, al lordo del debito I.V.A. della liquidazione di dicembre, pari a euro 17.032);
- per euro 362.267 al saldo a credito della Società per Ires e Irap per l'esercizio 2010;
- 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

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposte anticipate per differenze temporanee	759.072	827.689	-68.617
Imposte anticipate per perdite fiscali riportabili	16.592	0	16.592
Totale imposte anticipate	775.664	827.689	-52.025

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

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

Nella tabella che segue sono indicate le informazioni relative alle imposte anticipate, rilevate nel Conto Economico con un effetto negativo netto sul risultato di esercizio per euro 52.025.

FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Variazioni dell'esercizio - Dettaglio	<i>Esercizio corrente</i>		<i>Esercizio precedente</i>	
	<i>Ammontare</i>	<i>Effetto Fiscale</i>	<i>Ammontare</i>	<i>Effetto Fiscale</i>
A. Differenze Temporanee				
Stanziameti di Imposte anticipate:				
Accantonamento F.do disagio economico	18.585	5.111	17.440	4.796
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	386.077	106.171	264.213	72.659
Accantonamenti per rischi	33.351	9.172	50.000	13.750
Accantonamenti per oneri	200.000	55.000	131.380	36.130
Accantonamento manutenzione stabili	22.287	6.129	425.804	117.096
Accantonamento contenzioso Inps	0	0	488.605	134.366
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	4.743	1.304	380	105
Totale:	665.043	182.887	1.377.822	378.901
Utilizzi di Imposte anticipate:				
Utilizzo F.do disagio economico	-17.440	-4.796	-18.081	-4.972
Imposta di bollo da versare	-890	-245	0	0
Utilizzo F.retrib. risultato	-261.380	-71.880	0	0
Utilizzo F.Manutenz. stabili	-425.804	-117.096	0	0
Utilizzo F.contenziosi in corso	-31.166	-8.571	0	0
Compensi amministratori non pagati	0	0	-3.866	-1.063
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	0	0	-47.878	-13.166
Totale:	-736.680	-202.587	-69.825	-19.202
Accantonamenti di imposte differite:				
Interessi di mora non incassati	-39.949	-10.986	-32.720	-8.998
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-203.553	-55.977	-45.318	-12.462
Totale:	-243.502	-66.963	-78.038	-21.460
Utilizzi di imposte differite:				
Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	59.375	16.328	65.785	18.090
B. Rettifiche per adeguamenti	6.248	1.718	0	0
C. Imposte Anticipate per perdite riportabili	60.334	16.592	0	0

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO	-52.025	356.330	
Crediti verso altri			
Sono composti come segue:			
CREDITI VERSO ALTRI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso Regione Toscana	165.603	165.603	0
Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:			
Per interventi edilizi finanziati dalla Regione Toscana	1.666.897	981.336	685.561
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	267.352	256.189	11.163
Per interventi edilizi cofinanziati	2.251.640	2.268.198	-16.557
Totale	4.185.889	3.505.723	680.167
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	454.180	611.465	-157.285
Verso cessionari alloggi per rate scadute	291.648	288.031	3.617
Altri:			
Verso condomini e proprietari alloggi	217.873	342.029	-124.156
Altri crediti conferiti ("ex ATER")	27.826	27.826	0
Altri crediti	263.744	747.917	-484.173
Totale	509.443	1.117.772	-608.329
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	5.606.763	5.688.593	-81.830

Con riferimento alle principali voci si osserva quanto segue.

Il **credito verso la Regione Toscana** (165.603) 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** (4.185.889) commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali, sono relativi ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 1.666.897) né corrisposti quelli comunali (euro 267.352); i contributi regionali sono stati interamente incassati nel primo trimestre dell'esercizio

2011.

Il "credito per interventi cofinanziati" (2.251.640) 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** (454.180) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nel confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 764.329 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	78.452	107.461	-29.009
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	1.140.057	1.375.571	-235.514
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-180.689</i>	<i>-287.927</i>	<i>107.238</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-583.640</i>	<i>-583.640</i>	<i>0</i>
Totale Fondo svalutazione crediti 1997-2004	-764.329	-871.567	107.238
Totale Crediti 1997-2004	375.728	504.004	-128.276
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	454.180	611.465	-157.285

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 di euro 29.009 origina da incassi per euro 4.247 e da cancellazioni di crediti inesigibili per euro 24.762 (di cui 21.321 euro per crediti sorti nel 1995 e 3.441 euro per crediti sorti nel 1996).

Si segnala che le cancellazioni di crediti inesigibili - in termini giuridici o economici - sono state rilevate a seguito delle procedure di recupero forzoso della morosità poste in essere dalla Società S.E.Pl. S.p.A. sulla base del disciplinare allegato alla convenzione sottoscritta tra A.P.E.S. e S.E.Pl.

In particolare, in data 26.04.2007 furono prese in considerazione 209 posizioni relative a morosità fino al luglio 2003 (come da flusso inviato in data 23.04.2008), per le quali risultava necessario accertare le condizioni di "procedibilità" delle relative azioni esecutive.

Delle predette 209 posizioni, 167 sono state accertate come inesigibili al 31.12.2010; di queste:

- n. 121 erano relative a crediti per euro 86.226, relativi a alloggi nel Comune di Pisa, già cancellati dal bilancio di Apes in conseguenza della loro riattribuzione al predetto Comune giusta deliberazione della Giunta comunale, n. 33 del 3.04.2006. Il possibile reclamo del Comune di Pisa è stato fronteggiato con un adeguato accantonamento al fondo rischi cause in corso;
- n. 46 posizioni, per complessivi euro 163.745, erano relative a crediti maturati dalla ex ATER fra il 1995 e il 2003 - e ancora iscritti nel bilancio di Apes al 31.12.2009 -, di cui euro 138.983 per crediti successivi al 1996 e euro 24.762, come sopra detto, per crediti sorti negli anni 1995 e 1996.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

Per le restanti 42 posizioni monitorate da SEPI al momento non si ritengono maturate le condizioni che ne giustifichino lo stralcio.

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

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo svalutazione crediti 1997-2004	871.567	-138.983	31.745	764.329

La rettifica di euro 31.745 origina dall'imputazione, nel precedente esercizio, della cancellazione di "crediti per canoni anteriori al 1997" in contropartita del fondo in esame anziché del corrispondente debito verso la regione Toscana; quest'ultimo è stato quindi riallineato all'ammontare dei crediti più sopra commentati (euro 78.452).
 Gli incassi di crediti sorti fra il 1997 e il 2004 ammontano a euro 96.531.

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 291.648 (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 2010 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 509.443) sono relativi:

- per euro 217.873 a crediti verso condomini e proprietari di alloggi;
- per euro 27.826 a crediti vari conferiti dalla ex Ater;
- per euro 99.927 a crediti verso comuni consorziati per somme da rimborsare alla Società;
- per euro 72.242 a crediti verso utenti del Comune di Pisa gestiti dalla ex Ater ai sensi della convenzione del 20.08.1992.
- per euro 91.575 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	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari vincolati	543.514	3.200.602	-2.657.088
C/c bancari non vincolati	3.665.792	4.596.158	-930.366
C/c postali	282.361	261.409	20.952
Danaro e valori in cassa	2.535	1.156	1.379
Totale disponibilità liquide	4.494.202	8.059.325	-3.565.123

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 202.128, da utilizzare per il pagamento dei predetti interventi; la somma è correlata ai debiti verso la Regione iscritti nel passivo per euro 832.802 fra i debiti verso altri finanziatori;
- la somma di euro 69.811 da utilizzare per il pagamento di interventi già fatturati dai fornitori di APES e ancora da regolare alla chiusura dell'esercizio.
- euro 262.988 per provvista resa disponibile dai Comuni di Terricciola, Calcinai e Pisa, da impiegare in esecuzione del mandato ricevuto da Apes per funzioni attinenti interventi di manutenzione straordinaria ancora da ultimare.

Alla chiusura dell'esercizio, nei conti bancari vincolati risultavano inoltre giacenti euro 8.587 per interessi maturati sui conti correnti vincolati e da riversare sui conti ordinari, per i quali si erano già verificati i presupposti per il loro svincolo.

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

Ratei e risconti

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

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2006	989	25.414	-24.425
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	3.858	10.847	-6.989
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	10.574	17.033	-6.459
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2009	13.553	35.054	-21.501
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2010	203.553	0	203.553
Altri risconti attivi	3.622	5.766	-2.144
Totale ratei e risconti attivi	236.149	94.114	142.035

Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2010 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	<i>Capitale sociale</i>	<i>Avanzo di conferi- mento</i>	<i>Riserv a Legal e</i>	<i>Riserva Statutaria</i>	<i>Arrot.</i>	<i>Risultato di esercizio</i>	<i>Totale</i>
All'inizio dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	1.392	21.686	-3	15.572	1.379.638
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	779	14.793	1	-15.572	1
Risultato dell'esercizio precedente						9.243	9.243
Alla chiusura dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	2.171	36.479	-2	9.243	1.388.882
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	462	8.781		-9.243	0
Risultato dell'esercizio corrente					0	11.115	11.115
Alla chiusura dell'esercizio	870.000	470.991	2.633	45.260	-2	11.115	1.399.997

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

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto ed alla loro possibilità di utilizzazione, nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente:

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale Sociale	870.000				
Riserve di capitale:					
- Avanzo di conferimento (delibera Consiglio Regionale Toscana, n. 109/02)	470.991	(B)	0	0	0
Riserve di utili:					
- riserva legale	2.633	(B)	0	0	0
- riserva statutaria	45.260	(A) - (B)	45.260	0	0
Totale	1.388.884		45.260	0	0
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			0		
Quota distribuibile			0		

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

Fondi per rischi ed oneri

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base di elementi disponibili. Sono composti e variati come segue:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Fondo rischi fiscali	15.000	0	12.000	27.000
Fondo rischi cause in corso	414.214	31.166	33.351	416.399
Fondo premi di rendimento	261.380	261.380	200.000	200.000
Fondo disponibilità "lavori in danno"	358.122	0	0	358.122
Fondo disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	21.518	21.518	18.585	18.585
Fondo rischi Inps	488.605	0	0	488.605
Fondo manutenzione stabili	425.804	425.804	22.287	22.287
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.984.644	739.869	286.223	1.530.999

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 l'ammontare prudenzialmente accantonato per il contenzioso ICI con il Comune di San Giuliano per euro 15.000 e l'accantonamento di

12.000 euro, effettuato nell'esercizio a fronte di 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 del contenzioso in essere, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti o della possibilità di una loro insorgenza.

Il **Fondo "premi di rendimento"** accoglie l'accantonamento per le retribuzioni integrative previste dai c.c.n.l. 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; l'udienza presso la Corte di Appello è fissata per il giorno 28.04.2011. La Società, a titolo prudenziale, ha accantonato detti importi in attesa della definizione del contenzioso in corso.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2010.

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 464.074 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono riepilogate come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Versamenti previdenza complem.</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	422.250	11.488	73.627	126.939	464.074

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 145.730, 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 1.860.560, 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	27.676	49.739	-22.063
Mutui bancari	118.054	225.047	-106.993
Banche c/c passivi	1.860.560	1.859.992	568
Totale	2.006.290	2.134.778	-128.488

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	22.811	4.865	0	27.676
Mutui bancari	118.054	0	0	118.054
Totale	140.865	4.865	0	145.730

Debiti verso altri finanziatori

La posta, ammontante a euro 832.802, 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	165.603	165.603	0
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	6.494	8.694	-2.200
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	86.313	125.731	-39.418
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	574.392	574.727	-335
Totale	832.802	874.755	-41.953

Il debito per **finanziamenti CER non erogati** (165.603) 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 92.807 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

La voce accoglie gli 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.

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Acconti	101.767	0	101.767

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	2.400.089	1.710.515	689.574

Debiti Tributari

La voce è composta ed è variata come segue:

DEBITI TRIBUTARI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debito per conguaglio bollo virtuale	5.358	0	5.358
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	12.149	4.107	8.042
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	50.020	73.837	-23.817
Totale debiti tributari	67.527	77.944	-10.417

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	70.847	53.409	17.438

L'importo di euro 70.847 corrisponde a quanto versato dall'Azienda nel mese di gennaio 2011 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

ALTRI DEBITI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Verso Comuni consorziati	1.564.524	1.309.788	254.736
Verso Regione Toscana	5.845.574	8.489.626	-2.644.052

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

Verso il personale	70.912	74.908	-3.996
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	733.051	672.710	60.341
Verso altri	91.372	68.160	23.212
Totale altri debiti	8.305.433	10.615.192	-2.309.759

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	1.329.967
Verso Comuni per residui gestione 2005	78.526
Altri debiti verso Comuni consorziati	156.031
Totale	1.564.524

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 1.329.967 esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 78.526 deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi in nome e per conto dei Comuni del Lode, al netto degli importi (47.937) anticipati per pagamento di tributi al Consorzio di bonifica Fiumi e Fossi.

Gli *altri debiti verso Comuni consorziati* sono relativi a somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione.

Debiti verso Regione Toscana	<i>Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri non vincolati</i>	<i>Totale</i>
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tes.Prov.Stato Sez.Firenze - ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	826.685	0	156.437	983.122
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato Sez.Firenze	0	3.825.790	0	3.825.790
Totale debito per Gestione Speciale:	826.685	3.825.790	156.437	4.808.912
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				78.452
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				291.648
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				666.563
Totale da versare al momento dei rientri:				1.036.662
Totale	826.685	3.825.790	156.437	5.845.574

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 4.808.912 (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 1.036.662 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 78.452), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 291.648) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 666.563) 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 666.563) si evidenzia quanto segue:

Debiti verso Regione Toscana	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>	<i>Totale</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	158.345	404.105	104.113	666.563
Totale	158.345	404.105	104.113	666.563

I **debiti verso il personale** (euro 70.912) 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, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2010 pari a euro 66.266.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 733.051) è relativo per euro 711.490 a quanto incassato dall'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti, e per euro 21.561, a cauzioni versate da imprese a garanzia di contratti.

La voce relativa agli **altri debiti** (euro 91.372) 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 9.854.207 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	7.866.371	7.312.485	553.886
Da amministrazione stabili	227.443	179.410	48.033
Per compensi tecnici su interventi edilizi	1.760.393	244.399	1.515.994
Totale	9.854.207	7.736.294	2.117.913

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.866.371); derivano per euro 325.538 dai canoni di locazione relativi alle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, per euro 7.434.152 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda in base al contratto di servizio formalizzato in data 7.11.2006 e per euro 106.681 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 325.538 è comprensivo di euro 140.035 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 227.443); derivano:

- per euro 9.892 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 162.626 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 42.058 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 12.867 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 1.760.393); l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana.

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.160.651, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 657.886) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e appostate negli oneri diversi di gestione.

Le indennità di mora per tardivi pagamenti degli utenti sono comprese nella voce per euro 154.154; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 88.399 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 29.684 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 74.965 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 155.563.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 4.405.940 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	66.816	64.372
Compensi e spese collegio sindacale	42.405	40.943
Spese postali e telefoniche	89.509	82.880
Manutenzione macchine ufficio	23.466	17.528
Gestione sistema informatico	70.308	66.154
Incarichi e prestazioni di terzi	365.859	326.505
Spese assicurative varie	40.285	38.217
Spese depositi bancari e postali	6.509	2.213
Spese servizi sede	71.723	82.308
Bollettazione e riscossione canoni	51.979	53.457
Spese per certificazione di qualità	16.063	13.483
Spese di assicurazione stabili	76.901	76.901
Rimborso quote amministr. autogestioni, art. 31 L.R. 96	117.431	116.376
Spese condominiali su alloggi sfitti	32.005	27.833
Spese varie	37.059	21.799
Totale Amministrazione e funzionamento	1.108.318	1.030.969
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	3.459.233	1.920.118
Utilizzo Fondo manutenzione stabili	-425.804	0
Quote manutenzione condomini	225.693	247.463
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	3.259.121	2.167.581

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

- Altri servizi per gestione immobiliare

Collaudi e incarichi geologici	10.126	37.865
Pubblicazione bandi	13.947	3.218
Spese varie	14.428	3.812
Totale altri servizi per gestione immobiliare	38.500	44.894

Totale gestione immobiliare:	3.297.622	2.212.475
-------------------------------------	------------------	------------------

TOTALE COSTI PER SERVIZI	4.405.940	3.243.445
---------------------------------	------------------	------------------

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

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Canone di concessione	862.565	844.200
Canone di concessione fondi comune Pisa	98.024	56.963
Noleggio attrezzature	7.475	8.079
Totale	968.064	909.242

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:

Comune	Canone
Bientina	6.218
Buti	10.069
Calci	3.1571
Calcinai	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
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
Palaia	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
TOTALE	862.565

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

Costi per il Personale

Costi del personale	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.481.049	1.367.034
Oneri sociali	440.077	387.996
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	126.939	113.933
Altri costi di personale	27.986	22.523
Totale	2.076.051	1.891.486

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 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, c.u.a.f.).

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 31.12.2010 i dipendenti in servizio erano pari a 40 unità, di cui dieci 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.	12	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	7	(di cui 4 a tempo determinato)
Livello B2:	n.	5	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello B3:	n.	6	(di cui 5 a tempo determinato)

Totale n. 40

In media, nell'esercizio, sono state occupate 39,37 unità (12.282 giornate retribuite).

Nel corso dell'esercizio si sono registrate 3 cessazioni di rapporto di lavoro (2 dipendenti di livello A1 e un dirigente).

Sono state effettuate n. 6 assunzioni a tempo determinato (2 anni) attingendo dalle graduatorie delle selezioni pubbliche effettuate nel 2009; inoltre, in data 1.10.2010, è stato assunto un dipendente di livello B3 a seguito di selezione pubblica effettuata nel 2010.

Dall'1.07.2011 il personale si ridurrà di una unità (un dipendente di livello A1 che sarà collocato in pensione).

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2010 è pari a euro 57.926 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 36.750. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto a svalutare di euro 360.000 i crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti".

A seguito di nuova riconciliazione delle risultanze della gestione alloggi degli anni precedenti, è stato altresì svalutato di euro 55.000, in attesa del definitivo accertamento delle reciproche posizioni, il credito verso il Comune di Pisa iscritto nell'attivo alla voce "Altri Crediti".

Accantonamenti per rischi e oneri

Gli accantonamenti dell'esercizio, pari a complessivi euro 267.638, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 18.585, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione fatturati nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art. 32-bis della L.R.96/96.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	657.886	1.003.154
Cancelleria, stampati e abbonamenti	24.432	17.393
Gestione automezzi	8.898	5.409
Imposte indirette e tasse	196.829	190.863
Contributi associativi (Federcasa)	28.387	29.439
Iva non detraibile da pro-rata	510.642	265.278
Alimentazione Fondo E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96/96	543.507	525.467
Alimentazione Fondo sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	74.342	69.760
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	632.830	234.766
Altri oneri e spese	13.928	43.591
Totale	2.691.680	2.385.120

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	60.571
Interessi attivi di mora	62.431
Interessi attivi su conti bancari	81.529
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-33.013
Interessi passivi su depositi cauzionali	-551
Interessi passivi su debiti per rientri	-60.571
Totale	110.396

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 60.571) 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 62.431 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 33.013 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 551.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 7.198 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 negativo netto di euro 10.607 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 37.726 e gli oneri straordinari rilevati per euro 48.333.

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.

Fra questi, si segnala l'importo di euro 32.236 relativo alla rettifica della posta di debito verso istituti previdenziali rilevata al 31.12.2007 per oneri sociali gravanti sulle retribuzioni di risultato da corrispondere ai dipendenti; si rinvia a quanto evidenziato a commento della voce "fondi per rischi fiscali".

Gli oneri straordinari pari a euro 48.333 sono rappresentati da:

- sopravvenienze passive per mancato riconoscimento, da parte della Regione, di contributi a fronte di spese sostenute negli esercizi precedenti per interventi edilizi, e

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

- per i quali la Regione ha richiesto la restituzione (euro 41.504);
 - altri oneri straordinari vari (euro 6.829).

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 165.898, è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 113.873 e da fiscalità differita negativa per euro 52.025. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		0	52.025	52.025	29,39%
Irap		113.873	0	113.873	64,33%
Totale	177.013	113.873	52.025	165.898	93,72%

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

IRES	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico						
A. Risultato prima delle imposte	177.013			126.714		
A. Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		48.679	27,50%		34.846	27,50%
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:						
Spese autoveicoli	13.589	3.737	2,11%	11.605	3.191	1,80%
Sopravvenienze passive	48.333	13.292	7,51%	77.468	21.304	12,04%
Accantonamenti	12.000	3.300	1,86%	0	0	0,00%
Altre differenze permanenti	14.996	4.124	2,33%	10.630	2.923	1,65%
Deduzione 10% Irap pagata nell'esercizio	-11.387	-3.132	-1,77%	-12.827	-3.527	-1,99%
Deduzione Unico 09 integrativo	0	0	0,00%	-193.272	-53.150	-30,03%
Sopravvenienze attive non imponibili	-32.236	-8.865	-5,01%	0	0	0,00%
Utilizzo fondo disagio economico	-4.078	-1.121	-0,63%	0	0	0,00%
Proventi degli immobili patrimoniali	-29.046	-7.988	-4,51%	0	0	0,00%
Rimborso Ires per Irap esercizi precedenti	0	0	0,00%	-10.717	-2.947	-1,66%
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	12.171	3.346	1,89%	-117.113	-32.207	-18,19%
C. Ires di competenza (A + B)	189.185	52.025	29,39%		2.639	2,08%
Totale stanziamenti di imposte anticipate	665.043	182.887	103,32%	1.377.442	378.901	214,05%
Totale accantonamenti di imposte differite	-243.502	-66.963	-37,83%	-78.038	-21.460	-12,12%
Totale utilizzi di imposte anticipate	-736.680	-202.587	-2,85%	-69.825	-19.202	-10,85%
Totale utilizzi di imposte differite	59.375	16.328	9,22%	65.785	18.091	10,22%
Rettifiche di fiscalità anticipata	6.245	1.718	0,97%	0	0	0,00%
D. Totale imposte anticipate e differite	-249.519	-68.617	-38,76%	1.295.364	356.330	281,21%
E. Imponibile fiscale (C + D)	-60.334			1.304.965		
Imposte anticipate per perdita fiscale (E x 27,5%)		16.592	9,37%			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)		0	0,00%		358.969	283,29%

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico						
Differenza fra Valore e Costi della produzione		77.224			-84.711	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap		2.777.274			3.288.716	

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010

Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	2.854.498			3.204.005		
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		137.587	4,82%		154.433	4,82%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:						
Compensi e spese organi sociali	66.815	3.220	0,11%	64.372	3.103	0,11%
Deduzioni per "cuneo fiscale"	-558.342	-26.912	-0,94%	-569.375	-27.444	-0,96%
Altre variazioni permanenti	-456	-22	0,00%	-316.587	-15.259	-0,53%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-491.983	-23.714	-0,83%	-821.590	-39.601	-1,39%
Imposte di competenza		113.873	3,99%		114.832	3,58%
Imponibile fiscale	2.362.515			2.382.415		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,82%)		113.873	3,99%		114.832	3,58%

Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	177.013	126.714	50.299
Imposte sul reddito	165.898	117.471	48.427
Utile dell'esercizio	11.115	9.243	1.872

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 11.115 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 98.024 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 31.12.2010, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pisa, 28 Marzo 2011

Gli Amministratori

Lorenzo Bani - Presidente "firmato"
 Silvia Messina - Consigliere "firmato"
 Fabiano Bertelli - Consigliere "firmato"

Il sottoscritto Presidente del C.d.A. dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.6187/01 del 26/01/2001.

**ASSEMBLEA dei Soci di A.P.E.S. S.c.p.a.
del giorno 3 maggio 2011**

L'anno 2011, il giorno 3 del mese di maggio, alle ore 10.00, in Pisa, presso la sala Regia del comune di Pisa in piazza XX settembre, è riunita in seconda convocazione - essendo andata deserta la prima, già convocata il giorno 30 aprile 2011 alle ore 08.00 presso la sede di Apes via E. Fermi n.4, l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.c.p.a., a mezzo telefax inviato in data 11/04/2011 (prot. n.3580) per discutere e deliberare sul seguente odg:

- 1) Approvazione verbale assemblea dei Soci del 21/1/2011.
- 2) Approvazione bilancio al 31/12/2010: deliberazioni inerenti e conseguenti.
- 3) Rinnovo dell'organo amministrativo delle società e determinazione dei relativi compensi ai sensi dell'art. 21 dello Statuto.
- 4) Schema di contratto di servizio da sottoscrivere con i singoli Comuni del LODE Pisano: approvazione.
- 5) Procedure per il recupero delle morosità :determinazioni.
- 6) 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	Bientina	1.80
2	Buti	1.10
3	Calci	1.10
4	Calcinaia	1.30
5	Castelfranco di sotto	2.70
6	Castellina Marittima	1,00
7	Fauglia	0,50
8	Guardistallo	0.70
9	Montopoli Valdarno	2,10
10	Orciano	0.30
11	Pisa	38,70

12	Ponsacco	1.60
13	Pontedera	10.40
14	Riparbella	0.40
15	Santa Croce sull'Arno	3.90
16	S.Miniato	4.50
17	San Giuliano terme	4.60
18	Vicopisano	0.80
19	Volterra	3.00
	TOTALE	80,50

Risultano quindi presenti numero 19 Comuni soci , di cui 5 per delega che rappresentano il 80,50 del capitale sociale.

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

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

Per il Collegio Sindacale sono presenti il Dott. Alvaro Lucaferro, la Dott.ssa Elena Tangolo, ed il Rag. Vittorio Puccinelli.

Su designazione unanime dei soci presenti assume la presidenza il dott. Giovanni Viale, delegato dal Sindaco del comune di Pisa, 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. Si passa poi alla trattazione dell'ODG:

1)Approvazione verbale assemblea dei Soci del 21/1/2011.

Il dott. Viale mette in votazione il testo del verbale assembleare del 21 gennaio 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.

2) Approvazione bilancio al 31/12/2010:deliberazioni inerenti e conseguenti.

Il dott. Viale passa la parola al Presidente di Apes, il quale preliminarmente relaziona ai Soci sulle attività in corso. Viene data lettura integrale della relazione del Presidente conservata agli atti dell'ufficio di presidenza. Passa quindi la parola al direttore che illustra l'informativa agli azionisti sul bilancio al 31 dicembre 2010.

Il Presidente di Apes 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 euro 11.115 con un ampio e approfondito commento alle principali voci economiche e patrimoniali, nonché alle informazioni contenute nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione. Il Presidente informa inoltre l'Assemblea che la proposta di approvazione del progetto di bilancio dell'esercizio 2010, sottoposto all'approvazione di questa assemblea, è stata esaminata ed approvata dagli amministratori nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 marzo 2011 e dal comitato di coordinamento e controllo, previsto dall'art. 32 dello Statuto, nella seduta del 18.04.2011. Quindi il Presidente di Apes cede la parola al dott. Alvaro Lucaferro che dà lettura della relazione del Collegio Sindacale. Il dott. Viale riprese la parola, chiede ai Soci se alcuno desidera intervenire.

Interviene il rappresentante del comune di Pontedera assessore Marco Cecchi che vuole sottolineare gli aspetti positivi presenti in questo bilancio che consentono di affrontare il 2011 con la prospettiva di sistemare alcuni importanti aspetti come quello della morosità e della manutenzione. Condivide l'azione incisiva della società nel perseguimento della morosità.

Segnala positivamente quanto fatto da Apes per raccogliere i fondi regionali e l'apertura dell'ufficio di Apes presso l'ufficio associato della Valdera.

Il dott. Viale 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 31.12.2010 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;

b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio:

- euro 556 alla riserva legale;

- il residuo, pari ad euro 10.559, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto

3) Nomina dell'organo amministrativo.

Il dott. Viale informa i soci relativamente alla ampia consultazione fra i Sindaci dei comuni soci per addivenire alla decisione oggetto del punto in discussione.

Al termine delle consultazioni è risultata unanime la scelta di confermare i membri del CDA conservando il criterio della territorialità. Il dott. Viale informa che durante le consultazioni sono stati espressi giudizi positivi sull'attività svolta dagli amministratori ed unanime l'indicazione di investire nuovamente gli attuali amministratori di un mandato in continuità.

Il mandato che viene dato all'organo amministrativo avrà quindi come aspetto politico principale la continuità nella politiche aziendali e l'obiettivo di concludere i tanti programmi positivamente già avviati. Ciò con una particolare attenzione ad una domanda di tipo sociale che arriva dal territorio e che richiede uno sforzo di idee e di politiche da parte di una azienda chiamata a svolgere anche un ruolo sociale importantissimo. Viene chiesta la continuità nella azione di perseguimento della morosità e di ricerca dei finanziamenti regionali e statali.

Il dott. Viale ricorda quindi la composizione del CdA che si propone di confermare:

Dott. Lorenzo Bani – candidato alla carica di Presidente.

Avv. Silvia Messina – candidato alla carica di consigliere.

Arch. Fabiano Bertelli – candidato alla carica di consigliere.

Al termine dell'illustrazione, il Presidente dell'assemblea, dott. Giovanni Viale, mette in votazione la proposta e l'odierna assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto,

delibera

la nomina per tre esercizi e pertanto fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2013 dell'organo amministrativo che viene quindi a essere così composto:

Dott. Lorenzo Bani –Presidente

Avv. Silvia Messina - consigliere

Arch. Fabiano Bertelli - consigliere

Si passa quindi alla trattazione della seconda parte dell'argomento in discussione: **Definizione dei compensi agli Amministratori.**

Il dott. Viale cede la parola al direttore Dott. Federici, il quale procede all'illustrazione del punto all'o.d.g., ricordando i limiti previsti dall'art.1 comma 725 Legge 296/2006 modificato dall'art.61 del D.L. 112/2008 e informando inoltre i soci dei vincoli imposti dall'art.6 comma 6 del D.L. 78/2010 che

prevede, a decorrere dal primo rinnovo, la riduzione del 10% del compenso di cui all'art. 2389, primo comma, del codice civile, dei componenti degli organi di amministrazione e di quelli di controllo.

Il Presidente dell'assemblea, dott. Viale, relativamente ai compensi per gli amministratori di Apes propone di confermare le indennità fissate nei termini di cui alla deliberazione assembleare dell'11 maggio 2009, salve disposizioni di legge diverse, e quindi con i limiti di cui all'art.1 comma 725 Legge 296/2006 modificato dall'art.61 del D.L. 112/2008, e la riduzione prevista dall'art. 6 comma 6 del D.L. n. 78/2010.

Il dott. Viale mette in approvazione la proposta e l'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto:

delibera

di confermare i compensi stabiliti nella deliberazione assembleare della Società dell'11 maggio 2009, salve disposizioni di legge diverse, e quindi con i limiti di cui all'art.1 comma 725 Legge 296/2006 modificato dall'art.61 del D.L. 112/2008, applicando la riduzione di cui all'art. 6 comma 6 del D.L. 78/2010, sia al compenso dei consiglieri Fabiano Bertelli e Silvia Messina, sia al compenso del dott. Lorenzo Bani per la carica di Presidente del consiglio di amministrazione.

Gli amministratori come sopra nominati ringraziano per la fiducia accordata e accettano le cariche loro conferite.

4)Schema di contratto di servizio da sottoscrivere con i singoli Comuni del LODE Pisano:
approvazione.

Il presidente dell'assemblea apre il punto dando la parola al Presidente di Apes che ricorda la missione sociale della azienda che pone grande attenzione alla tutela del patrimonio, alla efficienza ma anche all'aspetto sociale della sua attività.

All'interno della proposta in esame sottolinea come molto importante quella relativa alla diversa destinazione del canone concessorio che viene destinato in accordo fra i singoli comuni e l'azienda alla manutenzione del patrimonio.

Interviene il sindaco di Montopoli Alessandra Vivaldi che propone di approvare il testo del contratto di servizio inviandolo al Lode, organo deputato ai sensi della legge alla approvazione del contratto di servizio, come schema di documento aperto e modificabile in base alle proposte che in quella sede potrebbero emergere.

Interviene il presidente Bani che accetta la proposta del sindaco Vivaldi e chiede ai comuni soci di prevedere un consiglio comunale in cui approvare il nuovo testo entro il 30 giugno 2011.

Al termine il presidente della assemblea il dott. Viale pone in votazione la seguente delibera:

L'Assemblea dei Soci di APES

premess

Che in data 24/5/2010 sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci gli obiettivi strategici di APES per il 2010 - 2015 e le linee del Piano di Impresa;

Che con Deliberazione n° 34 del 22/6/2010 la Conferenza permanente del LODE Pisano ha deliberato in merito alla volontà di rinnovare ad APES, mediante un nuovo contratto di servizio, l'affidamento delle funzioni di cui all'art. 5 comma 1 della LRT 77/98 e di quanto previsto dalla Legge 9/2007 in coerenza con gli indirizzi strategici e le linee del piano di impresa di cui sopra;

Che per la stesura del nuovo contratto di servizio è stata, con la suddetta deliberazione del LODE Pisano, nominata una Commissione la quale nella riunione del 7/12/2010 ha preso in esame ed osservato le linee di indirizzo predisposte da APES (allegato A al verbale della riunione) e nominato una Commissione Tecnica;

Che la stessa Commissione Tecnica ha elaborato una proposta di contratto di servizio che, anche se materialmente da perfezionare sotto il profilo tecnico, risponde ai requisiti di cui agli indirizzi del LODE Pisano.

considerato

Che il contratto di servizio in essere è stato prorogato su indicazione della stessa Conferenza Permanente del LODE Pisano con la Deliberazione sopra citata, al 30/6/2011 attraverso specifici atti amministrativi dei singoli Comuni sottoscrittori;

ritenuta

L'urgenza di sottoscrivere un nuovo contratto di servizio entro il termine del 30/6/2011

vista

La bozza di proposta di contratto di servizio così come predisposta ed allegata alla presente deliberazione

approva

lo schema di contratto di servizio così come predisposta in quanto è coerente con gli indirizzi sopra richiamati

dà mandato

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché legale rappresentante, di sottoscrivere con i singoli Comuni, il medesimo contratto di servizio così come predisposto ovvero con le modifiche che si potranno ancora rendere necessarie dando fin da ora per valido e ratio il suo operato salvo l'obbligo di informazione alla prima assemblea utile.

L'assemblea lo approva alla unanimità.

5) Procedure per il recupero delle morosità :determinazioni.

Il presidente dell'assemblea apre il punto e chiede al direttore di Apes dott. Federici di illustrarlo. Il direttore illustra confermando che l'azienda sta attuando le decisioni assunte dal LODE e confermate dal comitato di coordinamento e controllo di Apes in materia di recupero della morosità.

Vengono in particolare descritte sia le procedure di risoluzione del contratto sia le successive procedure di decadenza che per legge sono di competenza dei comuni. Il direttore spiega le procedure con le quali l'azienda intende graduare temporalmente l'avvio delle procedure. In tale ambito è emersa la necessità di omogeneizzare i criteri della rateizzazione per tutti i comuni ai livelli previsti dal comune di Pisa. La proposta finale è quella di adottare tre scaglioni di rateizzazione fino ad un massimo di 90 rate trimestrali.

Il presidente della Società Bani interviene aggiungendo che nel caso l'utente non rispetti due scadenze la procedura riprenderà direttamente senza possibilità di essere ulteriormente sospesa. Interviene l'assessore del comune di Ponsacco che chiede di porre la massima attenzione nell'analisi dei casi sociali e mette a disposizione gli uffici comunali preposti per aiutare la società nel recupero della morosità. Interviene l'assessore di Calci che condivide l'azione di recupero iniziata da Apes che ritiene essere giustamente in contro tendenza rispetto alla gestione ATER.

Interviene il dott. Giovanni Viale rappresentante del comune di Pisa che sottolinea l'importanza dell'avvio di questo percorso che è corretto dal punto di vista della società ma lo è soprattutto in termini di giustizia per chi è fuori dalle case popolari e non può usufruire di tale beneficio. Inoltre sottolinea che i comuni non possono accettare che l'inquilino non paghi l'affitto minimo che gli viene richiesto non mantenendo così il patto contrattuale stabilito con l'ente pubblico. Il dott. Viale condivide la scelta della gradualità nella esecuzione di queste procedure perché garantisce anche rispetto alla necessaria attenzione per i casi sociali.

Quindi il dott. Giovanni Viale propone di dare ampio mandato all'azienda di perseguire la morosità secondo questi criteri.

L'assemblea prende atto con consenso unanime

6)varie d eventuali

Alle ore 12.05 non essendovi altri punti iscritti all'OdG il presidente scioglie l'assemblea.

Il Segretario

Dott. Giorgio Federici

“firmato”

Il Presidente

Dott. Giovanni Viale

“firmato”

Il sottoscritto Presidente del C.d.A. dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n. 6187/01 del 26/01/2001.

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

Bilancio al 31 Dicembre 2010

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2010

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 2010, 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 2010 evidenzia un utile di euro 11.115, al netto delle imposte di competenza pari a euro 165.898.

Il risultato ante imposte, pari a euro 177.013, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 94.676 ai fondi di ammortamento, per euro 415.000 ai fondi svalutazione crediti e per euro 267.638 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2010	2009	2008	Variazione 2010 - 2009
Ricavi da canoni	7.866.371	7.312.485	7.575.781	553.886
Ricavi da prestazioni	1.987.836	423.809	424.703	1.564.027
Valore della produzione operativa	9.854.207	7.736.294	8.000.484	2.117.913
Costi esterni operativi	5.374.004	4.152.687	4.110.125	1.221.317
Valore aggiunto (VA)	4.480.203	3.583.607	3.890.359	896.596
Costi del personale	2.076.051	1.891.486	2.101.489	184.565
Margine operativo lordo (MOL)	2.404.152	1.692.121	1.788.870	712.031
Ammortamenti e accantonamenti	795.899	1.486.693	1.133.484	-690.794
Risultato operativo (RO)	1.608.253	205.428	655.386	1.402.825
Risultato dell'area accessoria	-1.531.029	-290.139	-626.564	-1.240.890
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	204.532	171.624	276.198	32.908
EBIT normalizzato	281.756	86.913	305.020	194.843
Risultato dell'area straordinaria	-10.607	126.572	-56.059	-137.179
EBIT integrale	271.149	213.485	248.961	57.664
Oneri finanziari	94.136	86.771	76.511	7.365
Risultato lordo (RL)	177.013	126.714	172.450	50.299
Imposte sul reddito	165.898	117.471	156.878	48.427
Risultato netto (RN)	11.115	9.243	15.572	1.872

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

a. Nel corso del 2010 la gestione in concessione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato 6.263 alloggi e 349 unità immobiliari non abitative.

Immobili gestiti (numero)	2010	2009	2008	Variazione 2010-2009	Variazione 2010-2008
Alloggi	6.263	6.189	6.140	74	123
Altri Immobili	349	349	349	0	0
Totali	6.612	6.538	6.489	74	123

I ricavi da canoni degli alloggi in concessione determinati ai sensi della L.R.96/96 sono aumentati di euro 458.119 rispetto all'esercizio precedente in conseguenza della revisione dei canoni effettuata nell'anno a seguito delle dichiarazioni degli assegnatari pervenute nel corso del 2009.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 97,76 euro del 2009 ai 99,47 dell'esercizio 2010; la ripartizione del canone per fasce di reddito è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero	Canone Annuo	Canone Medio Mensile
A	Canone sociale	752	131.991	12,91
B	Canone sociale 7%	1.159	483.581	34,77
C	Canone protetto 12%	2.870	3.325.182	96,55
D	Canone protetto 14%	1206	2.511.426	173,54
E	Canone massimo 16%	170	762.960	374,00
K	Redditi non dichiarati	26	112.632	361,00
X	Canone oggettivo	45	106.380	197,00
TOTALE (valore medio)		6.228	7.434.152	99,47

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro 106.681 per i 31 alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

Sono rimasti sostanzialmente invariati i ricavi da locazione di fondi commerciali (circa 325mila euro).

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 3.259.121 con un considerevole incremento rispetto all'esercizio 2009, nel quale furono imputate spese per euro 2.167.581. Da precisare però che al dato dell'anno precedente occorre aggiungere l'importo di euro 425.804 relativo all'accantonamento al fondo manutenzione stabili, per interventi di manutenzione ordinati al 31.12.2009 ma terminati nei primi mesi del 2010.

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

b. Il notevole incremento dei compensi tecnici (passati da euro 244.399 del 2009 a euro 1.760.393 dell'esercizio 2010) è dovuto all'avvio di nuovi importanti interventi edilizi fra i quali, in particolare, il "POR 2007", approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana, n. 368 del 11.05.2009 e gli interventi per "Misure Straordinarie A, B e C" di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale Toscana n.43/2009.

c. L'incremento del costo del personale è dovuto alle assunzioni effettuate nell'anno di 7 unità a tempo determinato per far fronte agli impegni derivanti dall'approvazione da parte della Regione degli interventi edilizi straordinari. Il maggiore costo di personale è stato comunque parzialmente compensato dai collocamenti a riposo di n. 2 dipendenti e 1 dirigente avvenuti nell'esercizio.

d. La consistente diminuzione degli accantonamenti per rischi e oneri è determinata dal fatto che nell'esercizio 2009 la voce accoglieva l'importo di euro 488.605 per far fronte al rischio di soccombenza nel contenzioso pendente con l'Inps per contributi previdenziali e l'importo di euro 425.804 per interventi di manutenzione ordinati e non ancora ultimati al 31.12.2009. Per il dettaglio degli importi si rimanda alla nota integrativa.

e. L'incremento degli oneri diversi di gestione è dovuto al maggiore importo rilevato a titolo di residuo gettito canoni ai sensi dell'art. 23 della L.R.96/96, determinato soprattutto dai maggiori canoni rilevati nell'esercizio.

L'importo dovuto per l'esercizio, pari a euro 632.830, sommato alle altre risorse vincolate alle destinazioni previste dalla L.R.96/96 (fondo per l'E.R.P. euro 543.507, da considerare al netto delle rate di mutuo pagate nell'esercizio per euro 135.506), porta a euro 1.040.831 la cifra da versare alla Regione Toscana che saranno da questa successivamente destinate successivamente 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 690.105 a titolo di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla Legge 24.12.1993, n. 560 (incassi delle cessioni rateali di alloggi, e rimborsi per estinzione del diritto di prelazione). Anche questo importo sarà versato alla Regione Toscana per alimentare i futuri interventi edilizi.

f. L'incremento dei proventi finanziari è ascrivibile sia ai migliori rendimenti dei conti bancari attivi (+ 18.500 euro circa), sia dall'aumento degli interessi dovuti dagli assegnatari per tardivi pagamenti (+14.500 euro circa).

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

Indici di redditività		2010	2009	2008
ROE netto	RN / MP	0,79%	0,67%	1,13%
ROE lordo	RL / MP	12,64%	9,12%	12,50%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	49,65%	6,73%	30,96%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	16,32%	2,66%	8,19%

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) 2010	2009	2008	
Immobilizzazioni immateriali	1.048.814	1.087.475	570.575
Immobilizzazioni materiali	134.036	125.301	151.938
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	24.694	22.004	17.890
Attivo fisso (AF)	1.207.544	1.234.780	740.403
Risconti attivi	236.149	94.114	119.079
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	10.059.537	8.321.662	6.390.455
Liquidità immediate	4.494.202	8.059.325	9.108.694
Attivo Circolante (AC)	14.789.888	16.475.101	15.618.228
Capitale investito (CI)	15.997.433	17.709.881	16.358.630
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	529.996	518.882	509.638
Mezzi propri (MP)	1.399.996	1.388.882	1.379.638
Passività consolidate (Pml)	1.310.801	1.268.977	698.633
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	13.286.636	15.052.023	14.280.360
Capitale di finanziamento	15.997.433	17.709.882	16.358.630
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	1.182.392	1.555.821	1.851.371
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	17.179.825	19.265.703	18.210.001

La diminuzione dell'attivo circolante è dovuta al saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite per circa euro 1.755.000 (dovuto in massima parte alla maggiore morosità verso utenti rilevata al 31.12. e maggiori crediti per fatture da emettere per compensi tecnici) e la diminuzione di circa euro 3.565.000 dei depositi bancari (determinato dalle minori giacenze sui c/c dedicati ai finanziamenti regionali a seguito del versamento effettuato nel 2010 alla Regione degli importi vincolati alle destinazioni di cui alla Legge 560/93.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010
 Relazione sulla gestione

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2010	2009	2008
Capitale investito operativo (Cio)	10.047.255	8.870.301	6.878.204
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	5.950.177	8.839.580	9.480.426
Capitale investito (CI)	15.997.433	17.709.881	16.358.630
Mezzi propri (mp)	1.399.996	1.388.882	1.379.638
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.795.137	10.683.972	10.970.568
Passività operative (Po)	6.802.299	5.637.027	4.008.425
Capitale di finanziamento	15.997.433	17.709.881	16.358.630

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2010	2009	2008
Margine primario di struttura	MP - AF	192.452	154.102	639.235
Quoziente primario di struttura	MP / AF	1,16	1,12	1,86
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	1.503.252	1.423.079	1.337.868
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	2,24	2,15	2,81

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2010	2009	2008
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	10,43	11,75	10,86
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	5,57	7,69	7,95

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 31.12.2010
 Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2010	2009	2008
Capitale investito operativo (Cio)	10.047.255	8.870.301	6.878.204
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	15.600	15.600	15.600
Capitale investito (CI)	10.062.855	8.885.901	6.893.804
Mezzi propri (mp)	1.399.996	1.388.882	1.379.638
Passività di finanziamento (Pf)	1.860.560	1.859.992	1.505.742
Passività operative (Po)	6.802.299	5.637.027	4.008.425
Capitale di finanziamento	10.062.855	8.885.901	6.893.804

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2010	2009	2008
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	6,19	5,40	4,00
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,33	1,34	1,09

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	2010	2009	2008
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	1.503.251	1.423.078	1.337.868
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,11	1,09	1,09
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	1.267.102	1.328.964	1.218.789
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,10	1,09	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

Come ormai noto, il rapporto fra la società e i Comuni, regolato operativamente dal contratto di servizio scaduto al 31.12.2010 prevede 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.

Oltre alla predetta "gestione economica" (nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del 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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2010
 Relazione sulla gestione

dell'esistente patrimonio immobiliare destinato ad E.R.P., nonché le realizzazioni di nuove unità immobiliari.

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 e per "nuove costruzioni" e/o manutenzione straordinaria realizzata per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

Come dettagliato nella nota integrativa, nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti costi per nuove costruzioni per euro 1.783.145 e lavori di manutenzione straordinaria per complessivi euro 2.117.270 compresi, al lordo e al netto dei relativi contributi, nell'attivo patrimoniale tra le spese incrementative su beni di terzi.

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	2010	2009	2008
Numero medio dei dipendenti	39,37	36,20	38,03
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti 52.732	52.251	55.259
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione 21,07%	24,45%	26,27%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord. 15,09%	17,69%	17,04%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti 113.797	98.995	102.297
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti 158,98	164,25	156,03
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti 123.103	70.472	64.951

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 nell'intorno del 3,5% degli importi annualmente addebitati nelle bollette emesse nei confronti dell'utenza.

- 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.

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 delle quali si esclude la ragionevole fondatezza.

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 2010.

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.

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

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 "peculiarità" dell'azienda pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare.

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. Si rinvia a quanto esposto in nota integrativa per quanto concerne l'affidamento a Sepi dell'attività di riscossione coattiva nei confronti degli assegnatari inadempienti.

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)

In riferimento al contratto di servizio scaduto in data 31.12.2010, la Conferenza del Lode Pisano ha assunto la delibera n. 34 del 22.06.2010 con la quale, rilevata l'opportunità di mantenere l'attuale livello di gestione delle funzioni e dei servizi pubblici affidati ad Apes, ha manifestato la volontà di rinnovare, mediante novazione del contratto di servizio, l'affidamento di dette funzioni. Nella conferenza dei Comuni del Lode Pisano del 25.11.2010 è stato quindi richiesto a ciascun Comune - nelle more della stesura del nuovo contratto di servizio per la quale il Lode ha incaricato apposita Commissione - di approvare, entro la scadenza del contratto stesso una proroga dell'attuale contratto di servizio fino al 30.06.2011.

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.

16. Altre informazioni

Ai sensi del Decreto Legislativo n° 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) il Consiglio di Amministrazione informa che è stato aggiornato in data 28.03.2011 il "documento

programmatico della sicurezza” previsto dal predetto decreto; in particolare sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico dell’Azienda.

17. Destinazione dell’utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l’utile di esercizio di euro 11.115:

- quanto a euro 556, alla riserva legale;
- quanto a euro 10.559, al fondo di riserva di cui all’art. 31 dello Statuto.

Pisa 28 Marzo 2011

Gli Amministratori

Lorenzo Bani	- Presidente	“firmato”
Silvia Messina	- Consigliere	“firmato”
Fabiano Bertelli	- Consigliere	“firmato”

*Il sottoscritto Presidente del C.d.A. dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.6187/01 del 26/01/2001.*

Ai signori soci di A.P.E. S. Scpa.

Parte prima: RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI DELL'ART 14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 24

GENNAIO 2010 N. 39.

1. Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio di APES Scpa. al 31 dicembre 2010. 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 sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.
2. Il nostro esame é stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione é stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risultati, 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.

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 emessa dai precedenti revisori in data 06 aprile 2010.
3. A nostro giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto é 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 2010.

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 2010.

Parte seconda: Relazione al bilancio ex art. 2429 co. 2 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2010 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza

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

Da giugno 2010, data della nostra nomina, non risono svolte assemblee dei soci mentre abbiamo partecipato a numero 6 riunioni del consiglio di amministrazione sociale, 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 o caratteristiche 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 iniziato un confronto con l'Organismo di Vigilanza per verificare la corretta attuazione del modello organizzativo e non sono emerse posizioni di criticità.

Abbiamo iniziato ad acquisire 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 iniziato ad acquisire conoscenza e abbiamo vigilato, per quanto 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 a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

In particolare il collegio ha effettuato specifici atti di controllo riguardanti le, procedure di recupero della morosità.

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 31.12.2010, che è stato messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c. , in merito al quale riferiamo quanto segue.

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

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

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 31.12.2010 così come redatto dai vostri amministratori.

Pisa, 08 aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Dott. Alvaro Lucaferro *"firmato"*

Rag. Vittorio Puccinelli *"firmato"*

Dott. Elena Tangolo *"firmato"*

*Il sottoscritto Presidente del C.d.A. dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della Società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.6187/01 del 26/01/2001.*