

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2009

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	6
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	40
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	46
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	75

A.P.E.S. Scpa - Bilancio 31.12.2009

31.12.2009

31.12.2008

S t a t o Patrimoniale - Attivo -

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	Immobilizzazioni Immateriali		
1	Costi di impianto e ampliamento	0	0
	Costo	1.891	1.891
	Fondi ammortamento	-1.891	-1.891
3	Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	32.868	21.686
	Costo	95.779	69.659
	Fondi ammortamento	-62.911	-47.973
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	50.904	
	Costo	51.536	
	Fondi ammortamento	-632	
6	Immobilizzazioni immateriali in corso	3.658	25.654
	Costo	3.658	2.380.522
	Contributi in c/costruzioni	0	-2.354.868
7	Altre: Spese incrementative su beni di terzi	172.356	51.876
	a) Nuove costruzioni		
	Costo	8.924.049	7.458.518
	Contributi in c/costruzioni	-8.924.049	-7.458.518
	b) Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati		
	Costo	3.186.360	2.132.295
	Contributi in c/Interventi edilizi qualificati	-3.186.360	-2.132.295
	c) Spese adeguamento sede		
	Costo al netto ammortamento	172.356	51.876
	Totale immobilizzazioni immateriali	259.786	99.216
II	Immobilizzazioni Materiali		
4	Altri beni	125.301	151.938
	Totale immobilizzazioni materiali	125.301	151.938
III	Immobilizzazioni Finanziarie		
1	Partecipazioni	15.600	15.600
	d) Partecipazioni in altre imprese	15.600	15.600
2	Crediti		
	d) crediti verso altri	1.166.734	1.481.685
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	178.395	309.405
	Verso Assegnatari alloggi "Ex Ater"	885.544	1.083.977
	Verso Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	274.787	395.418
	Verso altri	6.404	2.290
	Totale immobilizzazioni finanziarie	1.182.334	1.497.285
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.567.421	1.748.439
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
1	Verso clienti	2.968.257	2.519.150
	a) Verso assegnatari alloggi e locatari	2.849.830	2.443.402
	b) Per altre prestazioni	118.427	75.748
4bis	Crediti Tributari	60.303	51.522
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	827.689	471.359
5	Verso altri	5.688.593	4.191.758
	a) Verso Regione Toscana	165.603	165.603
	b) Verso Comuni consorziati per interventi edilizi	3.505.723	2.598.999
	c) Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	611.465	736.220
	d) Verso Utenti per rate scadute vendite	288.031	224.144
	e) Altri	1.117.772	466.792
	Totale crediti del circolante	9.544.842	7.233.789
IV	Disponibilità liquide		
	APES S.c.p.a. Depositi bancari e postali	8.058.169	8.098.912

A.P.E.S. Scpa - Bilancio 31.12.2009		31.12.2009	31.12.2008
2	Assegni	0	5.386
3	Danaro e valori in cassa	1.156	4.396
Totale disponibilità liquide		8.059.325	9.108.694
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		17.604.167	16.342.483
D	RATEI E RISCONTI	94.114	119.079
TOTALE ATTIVO		19.265.702	18.210.001

A.P.E.S. Scpa - Bilancio 31.12.2009

31.12.2009

31.12.2008

Stato Patrimoniale - Passivo -

A PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	2.171	1.392
VII	Altre riserve	507.468	492.674
	<i>Avanzo di conferimento delibera 109/02</i>	<i>470.991</i>	<i>470.991</i>
	<i>Riserva straordinaria da reinvestire</i>	<i>36.479</i>	<i>21.686</i>
	<i>Riserva di arrotondamento</i>	<i>-2</i>	<i>-3</i>
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	9.243	15.572
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.388.882	1.379.638
B FONDI PER RISCHI ED ONERI			
2	Per imposte, anche differite	15.000	15.000
3	Altri fondi	1.969.644	878.576
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.984.644	893.576
C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	422.250	340.511
	Fondo TFR		
D DEBITI			
4	Debiti verso banche	2.134.778	1.901.160
	<i>Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>146.864</i>	<i>274.786</i>
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	874.755	991.758
7	Debiti verso fornitori	1.710.515	1.080.949
12	Debiti tributari	77.944	18.078
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	53.409	174.840
14	Altri debiti	10.615.192	11.429.491
	<i>Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo (verso Regione)</i>	<i>707.149</i>	<i>895.203</i>
	Verso Comuni:	1.309.788	3.807.159
	Verso Regione Toscana:	8.489.625	6.792.802
	Verso il personale:	74.908	63.083
	Per depositi cauzionali:	672.710	612.980
	Verso altri:	68.160	153.466
	TOTALE DEBITI	15.466.593	15.596.276
E	RATEI E RISCONTI	3.333	0
	TOTALE PASSIVO	19.265.702	18.210.001

A.P.E.S. Scpa - Bilancio 31.12.2009

31.12.2009

31.12.2008

C Conto Economico -			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	7.736.294	8.000.484
a	Da locazione Immobili in concessione	7.312.485	7.575.781
b	Da amministrazione stabili	179.410	170.349
c	Per compensi tecnici su interventi edilizi	244.399	254.354
5	Altri ricavi e proventi	2.094.981	1.215.974
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		9.831.275	9.216.458
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
7	Per servizi	3.243.445	3.258.331
a	Amministrazione e funzionamento	1.030.969	914.480
b	Gestione Immobiliare		
	Manutenzioni ordinarie:	2.167.581	2.309.281
	Altri servizi per gestione immobiliare:	44.894	34.570
8	Per godimento di beni di terzi	909.242	851.794
9	Per il personale	1.891.486	2.101.489
a	Salari e stipendi	1.367.034	1.459.931
b	Oneri sociali	387.996	498.334
c	Trattamento di fine rapporto	113.933	118.540
e	Altri costi	22.523	24.684
10	Ammortamenti e svalutazioni	373.463	621.189
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	44.296	12.674
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	45.167	39.874
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide	284.000	568.641
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	1.095.790	494.214
13	Altri accantonamenti	17.440	18.081
14	Oneri diversi di gestione	2.385.120	1.842.538
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		9.915.986	9.187.636
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		-84.711	28.822
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16	Altri proventi finanziari	171.624	276.198
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	61.127	74.735
d	Proventi diversi dai precedenti	110.497	201.463
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-86.771	-76.511
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		84.853	199.687
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20	Proventi	204.040	7.033
21	Oneri	-77.468	-63.092
	di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti	52.371	24.355
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE		126.572	-56.059
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		126.714	172.450
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-117.471	-156.878
23	Utile dell'esercizio	9.243	15.572

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 nuove costruzioni e lavori di manutenzione straordinaria 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* accoglie il 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 2007, 2008 e 2009 (euro 2.813.106, 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.

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 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.

Tale costo corrisponde all'ammontare degli oneri, costruttivi e finanziari, non coperti dai contributi del Comune e della Regione; l'esecuzione dei lavori è stata finanziata da Apes con l'indebitamento bancario a breve, garantito dal Comune di Pisa, 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.

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (Costi di Impianto - Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno)					
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Immobilizzazioni lorde					
Costi di impianto e di ampliamento	1.891		0	0	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	69.659	26.120	0	26.120	95.779
Immobili in concessione	0	51.536	0	51.536	51.536
TOTALE	71.550	77.656	0	77.656	149.206
Fondi Ammortamento		<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	1.891	0	0	0	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	47.973	14.938	0	14.938	62.911
Immobili in concessione	0	632	0	632	632
TOTALE	49.864	15.570	0	15.570	65.434
Immobilizzazioni nette	<i>Esercizio precedente</i>			<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	0			0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	21.686			11.182	32.868
Immobili in concessione	0			50.904	50.904
TOTALE	21.686			62.086	83.772

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 3.658 sostenuto nell'esercizio 2007 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 IN CORSO				
Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Decrementi dell'esercizio</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	2.376.864	2.376.864	0	0
Diritti superficie Capannoli - Peep	3.658	0	0	3.658
TOTALE	2.380.522	2.376.864	0	3.658
<hr/>				
Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Decrementi dell'esercizio</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	2.354.868	2.354.868	0	0
Diritti superficie Capannoli - Peep	0	0	0	0
TOTALE	2.354.868	2.354.868	0	0
<hr/>				
Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Decrementi dell'esercizio</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	21.996	21.996	0	0
Diritti superficie Capannoli - Peep	3.658	0	0	3.658
TOTALE	25.654		0	3.658

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

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)			
Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	7.458.518	1.465.531	8.924.049
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	2.132.295	1.054.065	3.186.360
Per adeguamento sede	51.876	149.206	201.082
TOTALE	9.642.689	2.668.802	12.311.491
<hr/>			
Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	7.458.518	1.465.531	8.924.049
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	2.132.295	1.054.065	3.186.360
Per adeguamento sede	0	0	0
TOTALE	9.590.813	2.519.596	12.110.409
<hr/>			
Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0		0
Per adeguamento sede	0	28.726	28.726
TOTALE	0	28.726	28.726
<hr/>			
Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	51.876	120.480	172.356
TOTALE	51.876	120.480	172.356

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 e, quanto a euro 149.206, dell'adeguamento e installazione dell'impianto termico. I predetti interventi sono stati ultimati nel corso dell'esercizio 2009. Il relativo costo è ammortizzato in sette anni, sulla base della ragionevole aspettativa di una disponibilità dell'edificio in discorso sino a tutto l'anno 2015.

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 2009 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.

Immobilizzazioni lorde	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	67.145	8.061	5.990	2.071	69.216
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	106.105	0	0	0	106.105
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	66.948	0	14.177	-14.177	52.771
Altre	45.983	13.098	0	13.098	59.081
Totale altre Immobilizzazioni materiali:	295.194	21.159	20.167	992	296.186
TOTALE	295.194	21.159	20.167	992	296.186
Fondi Ammortamento					
	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Variazione	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	35.173	12.809	4.796	8.013	43.186
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	21.831	7.885	0	7.885	29.716
Impianti telefonici	7.211	1.802	0	1.802	9.014
Automezzi	33.058	9.572	12.742	-3.170	29.888
Altre	45.983	13.098	0	13.098	59.081
Totale altre Immobilizzazioni materiali:	143.256	45.167	17.538	27.629	170.885
TOTALE	143.256	45.167	17.538	27.629	170.885
Immobilizzazioni nette					
	Esercizio precedente			Variazione netta	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	31.972			-5.942	26.030
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	84.274			-7.885	76.389
Impianti telefonici	1.802			-1.802	0
Automezzi	33.890			-11.007	22.883
Altre	0			0	0
Totale altre Immobilizzazioni materiali:	151.938			-26.637	125.301

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

TOTALE	151.938	-26.637	125.301
---------------	----------------	----------------	----------------

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 31.12.2009, 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.Pl. 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	Esercizio	Variazione
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	885.544	1.083.977	-198.433

Verso acquirenti alloggi E.R.P.	885.544	1.083.977	-198.433
Verso Regione Toscana	274.786	395.418	-120.632
Verso altri per Cauzioni	6.404	2.290	4.114
Totale crediti verso altri	1.166.734	1.481.685	-314.951

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER") evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2009, 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 per cessione alloggi, per capitale e interessi scaduti al 31 dicembre e non ancora incassati, sono iscritti fra gli altri crediti del circolante per euro 288.031.

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

La Regione, ai sensi dell'art. 25 comma 3 lett.a) L. 513/77 deve infatti rimborsare ad Apes le somme, per capitale e interessi, che quest'ultima versa agli enti creditori.

La disciolta ATER, in esito alle risultanze della perizia redatta ai fini del conferimento a favore di Apes, nell'anno 2004 rilevò detto credito fra le proprie attività a fronte di una corrisponde 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.	178.395	527.389	179.760	885.544
Verso Regione Toscana	127.922	146.488	376	274.786
Totale crediti verso altri	306.317	673.877	180.136	1.160.330

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

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	2.823.369	2.415.132	408.237
Per canoni di locazione di immobili non abitativi	26.461	28.270	-1.809
Per altri rimborsi e prestazioni	118.427	75.748	42.679
Totale crediti verso clienti	2.968.257	2.519.150	449.107

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 989.079, di cui 284.000 euro per accantonamenti dell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 969.292; quello dedotto è pari ad euro 19.787.

I crediti per somme da rimborsare ed altre prestazioni sono relativi:

- per euro 81.998 a fatture da emettere a enti locali a fronte di servizi per funzioni amministrative;
- per euro 26.273 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato nell'esercizio 2009 di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;
- per euro 10.156 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

Crediti Tributari e Imposte Anticipate

I *crediti tributari* si riferiscono:

- per euro 157 al conguaglio per imposta di bollo virtuale relativo all'esercizio 2009;
- 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 16.356, al credito I.V.A. risultante dalla dichiarazione annuale 2009;
- per euro 19.173 al saldo a credito della Società per Ires e Irap per l'esercizio 2009;
- per euro 13.900, a crediti rivenienti dal conferimento ex ATER per rimborsi IRPEG 1986 e 1987 di nominali euro 5.081 e 64.420, rispettivamente; detti ultimi crediti sono iscritti al netto della svalutazione di euro 55.601 operata nella relazione giurata di stima redatta ai sensi dell'art. 2343, c.c.

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

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

Nella tabella che segue sono indicate le informazioni relative alle imposte anticipate, rilevate nel Conto Economico con un effetto positivo netto sul risultato di esercizio per euro 356.330.

A.P.E.S. Scpa
Bilancio al 31.12.2009

CREDITI TRIBUTARI E IMPOSTE ANTICIPATE	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Crediti Tributari -conguagli imposta bollo	157	0	157
Crediti Tributari - Rimborso Ires per Irap	10.717	0	10.717
Crediti Tributari - Ires e Irap a saldo	19.173	0	19.173
Crediti Tributari - Dichiarazione Iva	16.356	37.622	-21.266
Crediti Tributari - Rimborso Irpeg da conferimento	13.900	13.900	0
Imposte anticipate	827.689	471.359	356.330
Totale crediti tributari e imposte anticipate	887.992	522.881	365.111

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

**FISCALITA' DIFFERITA E
 ANTICIPATA**

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
	A. Differenze Temporanee					
Stanziamenti di Imposte anticipate:						
Accantonamento F.do disagio economico	17.440	27,50%	4.796	18.081	27,50%	4.972
Imposta di bollo da versare	0	27,50%	0	6.248	27,50%	1.718
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	264.213	27,50%	72.659	552.095	27,50%	151.826
Accantonamenti per rischi	50.000	27,50%	13.750	364.214	27,50%	100.159
Accantonamenti per oneri	131.380	27,50%	36.130	130.000	27,50%	35.750
Compensi amministratori da pagare	0	27,50%	0	3.866	27,50%	1.063
Accantonamento manutenzione stabili	425.804	27,50%	117.096			
Accantonamento contenzioso Inps	488.605	27,50%	134.366			
Ammortamenti eccedenti la quota deducibile	380	27,50%	105			
Totale:	1.377.823		378.901	1.074.504		295.489
Utilizzi di Imposte anticipate:						
Utilizzo F.do disagio economico	-18.081	27,50%	-4.972	-16.883	27,50%	-4.643
Compensi amministratori non pagati	-3.866	27,50%	-1.063	0	27,50%	0
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-47.878	27,50%	-13.166			
Totale:	-69.825		-19.202	-16.883		-4.643
Accantonamenti di imposte differite:						
Interessi di mora non incassati	-32.720	27,50%	-8.998	-25.894	27,50%	-7.121
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-45.318	27,50%	-12.462	-41.356	27,50%	-11.373
Totale:	-78.038		-21.460	-67.250		-18.494
Utilizzi di imposte differite:						
Imposta di registro già pagata su contratti pluriennali	65.785	27,50%	18.091	59.119	27,50%	16.257
B. Rettifiche per variazione aliquote o base imponibile						
			0			5.337
TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO			356.330			293.946

Ulteriori informazioni sono fornite a commento della voci relative ai debiti tributari ed alle imposte di competenza.

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
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanziati dalla Regione Toscana	981.336	483.210	498.126
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	256.189	253.971	2.218
Per interventi edilizi cofinanziati	2.268.198	1.861.818	406.380
Totale	3.505.723	2.598.999	906.724
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	611.465	736.220	-124.755
Verso cessionari alloggi per rate scadute	288.031	224.144	63.887
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	342.029	165.969	176.060
Altri crediti conferiti ("ex ATER")	27.826	27.826	0
Altri crediti	747.917	272.997	474.921
Totale	1.117.772	466.792	650.981
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	5.688.593	4.191.758	1.496.837

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 per interventi edilizi** (3.505.723) 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

981.336) né corrisposti quelli comunali (euro 256.189); i contributi regionali sono stati interamente incassati nel primo trimestre dell'esercizio 2010.

Il "credito per interventi cofinanziati" (2.268.198) esprime il debito del Comune di Pisa per la quota di costo, sostenuto dalla società al 31 dicembre 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** (611.465) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 871.567 euro (di cui euro 232.151 utilizzato a copertura di perdite accertate), iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazione dell'esercizio
Crediti per canoni anteriori al 1997	107.461	147.831	-40.370
<i>Crediti 1997-2004</i>			
Valore nominale:	1.375.571	1.692.107	-316.536
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto	-287.927	-520.078	232.151
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato	-583.640	-583.640	0
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	-871.567	-1.103.718	232.151
Totale Crediti 1997-2004	504.004	588.389	-84.385
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	611.465	736.220	-124.755

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

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 288.031 (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 2009 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 747.917) sono relativi:

- per euro 87.887, a crediti verso comuni consorziati per somme da rimborsare alla Società;
- per euro 114.769, a crediti verso dipendenti per acconti sulla retribuzione di risultato ai sensi dell'accordo siglato in data 20.01.2009 con le OO.SS. che prevede un premio in esito alla verifica definitiva, nel mese di aprile 2010, del raggiungimento degli obiettivi biennali.

- per euro 351.003, al credito verso l'Inps per capitale, interessi e rimborso spese legali in dipendenza della sentenza del giudice del lavoro di Pisa, n. 16/2009, che ha condannato l'ente previdenziale alla restituzione dei contributi minori (malattia, maternità, cuaf) pagati negli anni 2006-2008. Il credito è stato riscosso nel mese di marzo 2010; poiché il giudizio non è ancora concluso, la somma è stata prudenzialmente compresa nell'accantonamento allo specifico fondo rischi.
- per euro 51.885, al credito verso l'Impresa Mandato Enzo, riscosso nell'esercizio 2010 in esecuzione della sentenza 1467/2009 per incameramento della cauzione oltre spese legali per un intervento edilizio della ex Ater.
- per euro 81.711, a crediti verso utenti del Comune di Pisa gestiti dalla ex Ater ai sensi della convenzione del 20.08.1992.
- per euro 60.662, a crediti per rimborsi vari.

Disponibilità liquide

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

Le disponibilità liquide sono composte e variate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
C/c bancari vincolati	3.200.602	4.670.410	-1.469.808
C/c bancari non vincolati	4.596.158	3.739.070	857.088
C/c postali	261.409	689.432	-428.023
Assegni	0	5.386	-5.386
Danaro e valori in cassa	1.156	4.396	-3.240
Totale disponibilità liquide	8.059.325	9.108.694	-1.049.368

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 261.063, da utilizzare per il pagamento dei predetti interventi; la somma è correlata ai debiti verso la Regione iscritti nel passivo per euro 991.758 fra i debiti verso altri finanziatori;
- la somma di euro 2.406.112, versata a fine esercizio 2007 dal Comune di Pisa e derivante dalle vendite di alloggi, effettuate dal medesimo comune ai sensi della Legge 560/93 (versamento del Comune di Pisa: euro 2.933.248; utilizzi nell'esercizio 2008 per interventi eseguiti: euro 470.558 e nell'esercizio 2009 euro 56.578). In data 11.05.2009 è stato approvato il P.O.R. (Piano Operativo di reinvestimento) definendo in euro 2.391.305 l'importo da riversare alla Regione stessa per finanziare gli interventi edilizi approvati (versamento eseguito in data 1 marzo 2010). Detto importo è stato inserito nella voce 14 del passivo nelle somme da riversare alla Regione Toscana per rientri vincolati L.560/93..Il residuo importo di euro 14.806 è rimasto, sempre nella voce 14 del passivo, inserito nei Debiti verso il Comune di Pisa.
- la somma di euro 60.304 da utilizzare per il pagamento di interventi già fatturati dai fornitori di APES e ancora da regolare alla chiusura dell'esercizio.

Alla chiusura dell'esercizio, nei conti bancari vincolati risultavano inoltre giacenti le seguenti somme per le quali si erano già verificati i presupposti per il loro svincolo:

- euro 292.003, per pagamenti di interventi edilizi, fatti ai fornitori con disponibilità giacenti sui conti correnti ordinari e, quindi, da riversare sui predetti;
- euro 13.251, per interessi maturati sui conti correnti vincolati e da riversare sui conti ordinari;
- euro 167.869, per erogazione effettuata dal Comune di Terricciola per interventi di manutenzione straordinaria da effettuare sul proprio patrimonio e affidati in esecuzione alla Società.

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	25.414	59.887	-34.473
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	10.847	17.836	-6.989
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	17.033	41.356	-24.323
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2009	35.054		
Altri risconti attivi	5.766	0	5.766
Totale ratei e risconti attivi	94.114	119.079	-60.019

Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2009 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	<i>Capitale sociale</i>	<i>Avanzo di conferimento</i>	<i>Riserva Legale</i>	<i>Riserva Statutaria</i>	<i>Arrotondamenti</i>	<i>Risultato dell'esercizio</i>	<i>Totale</i>
All'inizio dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	973	13.719	-1	8.386	1.364.068
Variazioni:							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	419	7.967		-8.386	0
Arrotondamenti unità di euro					-2		-2
Risultato dell'esercizio precedente						15.572	15.572
Alla chiusura 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		-15.572	0
Arrotondamenti unità di euro					1		1
Risultato dell'esercizio corrente						9.243	9.243

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

Alla chiusura dell'esercizio corrente	870.000	470.991	2.171	36.479	-2	9.243	1.388.882
--	----------------	----------------	--------------	---------------	-----------	--------------	------------------

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	2.171	(B)	0	0	0
- riserva statutaria	36.479	(A) - (B)	36.479	0	0
Totale	1.379.641		36.479		
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			0		
Quota distribuibile			0		

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

Fondi per rischi ed oneri

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Per rischi fiscali	15.000	0	0	15.000
Fondo rischi cause in corso	364.214	0	50.000	414.214
Fondo premi di rendimento	130.000	0	131.380	261.380
Per disponibilità "lavori in danno"	358.122	0	0	358.122
Fondo disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	26.240	22.162	17.440	21.518
Fondo Rischi Inps	0	0	488.605	488.605
Fondo manutenzione stabili	0	0	425.804	425.804
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	893.576	22.162	1.113.229	1.984.643

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** esprime l'ammontare prudenzialmente stimato dell'ICI su fabbricati già di proprietà Ater e trasferiti ai Comuni, accertabile a seguito del completamento delle formalità di voltura.

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

Il **Fondo "premi di rendimento"** accoglie l'accantonamento per le retribuzioni integrative - previste dai contratti dei dirigenti e dal nuovo accordo integrativo aziendale siglato il 22.01.2009 - la cui corresponsione è condizionata al raggiungimento di specifici obiettivi qualitativi e quantitativi, nel biennio 2008-2009, da accertare entro il 30.04.2010.

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 rischi Inps** comprende l'accantonamento dell'importo rimborsato dall'Inps (a seguito della sentenza del trib.di Pisa 16/2009 che ha accolto il ricorso della società) dei contributi minori versati negli anni 2006-2008 per euro 323.570, degli interessi legali fino al 31.12.2009 per euro 21.695, delle spese legali per euro 5.738, nonché l'importo di euro 143.340 per i contributi relativi all'anno 2005 non pagati dalla Società e rilevati negli esercizi precedenti fra i debiti previdenziali.(cartella annullata dalla sentenza) La Società, a titolo prudenziale, ha deciso di accantonare detti importi fino alla definizione del contenzioso in corso. L'udienza presso la Corte di Appello è fissata per il giorno 17.03.2011.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2009.

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

	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio			Esercizio corrente
		Versamenti previdenza complem.	Altri utilizzi	Accantonamenti	
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	340.511	11.021	21.173	113.933	422.250

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 274.786, 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 1.859.992, 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	49.739	72.257	22.518
Mutui bancari	225.047	323.161	98.114
Banche c/c passivi	1.859.992	1.505.742	354.250
Totale	2.134.778	1.901.160	474.882

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	20.929	28.434	376	49.739
Mutui bancari	106.993	118.054	0	225.047
Totale	127.922	146.488	376	274.786

Debiti verso altri finanziatori

La posta, ammontante a euro 874.755, 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	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	165.603	165.603	0
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	8.694	8.694	0
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	125.731	225.709	-99.978
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	574.727	591.752	-17.025
Totale	874.755	991.758	-117.003

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 134.425 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.

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	1.710.515	1.080.949	629.566

Debiti Tributarî

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	0	6.248	-6.248
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	4.107	0	4.107
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	73.837	7.848	65.989
Ires ed Irap a saldo	0	3.982	-3.982

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

Totale debiti tributari	77.944	18.078	59.866
--------------------------------	---------------	---------------	---------------

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	53.409	174.840	-121.431

Si segnala che nell'importo di euro 174.840 dell'esercizio precedente erano compresi euro 143.340 per contributi su retribuzioni del 2005 iscritti in bilancio nell'esercizio 2006 sulla base del verbale elevato in data 18.09.2006, fonte del debito contributivo. Con Sentenza n. 16/09 del 26.01.2009, il Tribunale di Pisa ha accolto il ricorso presentato dalla società in opposizione alla cartella di pagamento relativa ai contributi in discorso e ha condannato l'Inps alla restituzione dei contributi versati per gli anni successivi, come già descritto a commento della voce Altri Crediti e della voce "Fondo rischi Inps"

L'importo di euro 53.409 corrisponde a quanto versato dall'Azienda nel mese di gennaio 2010 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	1.309.788	3.807.159	-2.497.371
Verso Regione Toscana	8.489.626	6.792.803	1.696.823
Verso il personale	74.908	63.083	11.825
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	672.710	612.980	59.730
Verso altri	68.160	153.466	-85.306
Totale altri debiti	10.615.192	11.429.491	-814.299

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	1.240.001
Verso Comuni per residui gestione 2005	54.981
Verso Comune di Pisa per versamenti da attribuire	14.806
Totale	1.309.788

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 1.240.001, esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 54.981, 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.

Il *debito verso Comune di Pisa per versamenti da attribuire* (euro 14.806) è stato illustrato nel commento ai depositi vincolati della voce "Disponibilità Liquide".

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 ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	960.791	0	74.257	1.035.048
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato	0	6.141.797	0	6.141.797
Totale debito per Gestione Speciale:	960.791	6.141.797	74.257	7.176.845
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				139.206
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				288.031
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				885.543
Totale da versare al momento dei rientri:				1.312.780
Totale	960.791	6.141.797	74.257	8.489.625

Il debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare pari a euro 7.176.845 (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, 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.

Si segnala che nel mese di febbraio 2010 è stato effettuato il versamento complessivo di euro 4.188.410 corrispondente a quanto dovuto alla Regione per rientri vincolati incassati negli esercizi 2006-2007 per euro 1.797.105, e per ricavato cessione alloggi del Comune di Pisa per euro 2.391.305

I debiti da versare al momento dei rientri per euro 1.312.780 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 139.206), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 288.031) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 885.543) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie e rettificati come in tale sede illustrato.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 885.543) 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	178.395	527.389	179.760	885.544
Totale	178.395	527.389	179.760	885.544

I **debiti verso il personale** (euro 74.908) esprimono l'ammontare delle retribuzioni per straordinari e altre somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato, già determinate nel loro ammontare complessivo ma non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2009 pari a euro 59.794.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 672.710) è relativo per euro 651.149 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 68.160) 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 7.736.294 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	7.312.485	7.575.781	-263.296
Da amministrazione stabili	179.410	170.349	9.061
Per compensi tecnici su interventi edilizi	244.399	254.354	-9.955
Totale	7.736.294	8.000.484	-264.190

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.312.485); derivano per euro 336.452 dai canoni di locazione relativi alle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione e per euro 6.976.033 dai canoni di locazione degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda in base al contratto di servizio formalizzato in data 7.11.2006.

Si precisa che l'importo di euro 336.452 è comprensivo di euro 81.375 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 179.410); derivano:

- per euro 25.589 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 79.628 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 60.040 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 14.153 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 244.399); 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 2.094.981, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 1.003.154) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e appostate negli oneri diversi di gestione.

Un ulteriore importo significativo è rappresentato dal rimborso dei contributi Inps per euro 351.003 e l'annullamento del debito previdenziale di euro 143.340 a seguito dell'esito favorevole del contenzioso e commentato nelle voci degli Altri Crediti e del Fondo rischi Inps.

Le indennità di mora per tardivi pagamenti degli utenti sono comprese nella voce per euro 156.833; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 84.132 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 14.072 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 89.385 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 253.062 euro.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.243.445 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	64.372	78.477
Compensi e spese collegio sindacale	40.943	41.946
Spese postali e telefoniche	82.880	80.188
Manutenzione macchine ufficio	17.528	15.845
Gestione sistema informatico	66.154	59.411
Incarichi e prestazioni di terzi	326.505	208.962
Spese assicurative varie	38.217	44.770
Spese depositi bancari e postali	2.213	2.997
Spese servizi sede	82.308	57.373
Bollettazione e riscossione canoni	53.457	63.060
Spese per certificazione di qualità	13.483	11.245
Convenzione Federcasa per collegamento anagrafe tributaria	0	8.122
Spese di assicurazione stabili	76.901	76.901
Rimborso quote amm. autogestioni, art. 31 L.R.96	116.376	113.902
Spese condominiali su alloggi sfitti	27.833	28.730
Spese varie	21.799	22.551
Totale Amministrazione e funzionamento	1.030.969	914.480

b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.920.118	1.999.885
Quote manutenzione condomini	247.463	309.396
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.167.581	2.309.281
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Collaudi	37.865	7.501
Pubblicazione bandi	1.967	1.747
Spese procedimenti legali	0	21.411
Spese varie	5.062	3.911
Totale altri servizi per gestione immobiliare	44.894	34.570
Totale gestione immobiliare:	2.212.475	2.343.851
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.243.444	3.258.331

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

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Canone di concessione	844.200	844.200
Canone di concessione fondi comune Pisa	56.963	0
Noleggio attrezzature	8.079	7.594
Totale	909.242	851.794

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.

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	1.367.034	1.459.931
Oneri sociali	387.996	498.334
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	113.933	118.540
Altri costi di personale	22.523	24.684
Totale	1.891.486	2.101.489

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 2009, 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)

Si segnala inoltre che il costo del personale rilevato nella posta in commento non comprende il probabile onere aggiuntivo di euro 131.380 per premi di risultato ancora da accertare, rilevato fra gli accantonamenti dell'esercizio alla voce n. 12.

Al 31.12.2009 i dipendenti in servizio erano pari a 36 unità, di cui tre a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2006-2009 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(direttore - a tempo determinato)
Dirigenti:	n.	2	
Quadri:	n.	3	
Livello A1:	n.	13	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello A3:	n.	7	
Livello B2:	n.	8	(di cui un'unità <i>part-time</i>)
Livello B3:	n.	2	
Totale	n.	36	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 36,20 unità (11.294giornate retribuite).

Nel corso dell'esercizio si sono registrate 2 cessazioni di rapporto di lavoro (1 dipendente di livello B3 collocato in pensione dal 01.01.2009 e una dipendente di livello A1 dal 1.06.2009. In data 7.09.2009 sono state effettuate n. 2 assunzioni a tempo determinato per 2 anni a seguito di selezione pubblica (1 dipendente di livello A3 e una dipendente di livello B3).

Dall'1.04.2010 il personale si ridurrà ulteriormente di una unità (una dipendente di livello A1 collocata in pensione.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2009 è pari a euro 44.296 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 45.167. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto a svalutare di euro 284.000 i crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti".

Accantonamenti per rischi e oneri

Gli accantonamenti dell'esercizio, pari a complessivi euro 1.095.790, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.440 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	1.003.154	678.151
Cancelleria, stampati e abbonamenti	17.393	20.465
Gestione automezzi	5.409	9.501
Inposte indirette e tasse	190.863	173.145
Contributi associativi (Federcasa)	29.439	32.023
Iva non detraibile da pro-rata	265.278	244.968
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96/96	525.467	536.678
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	69.760	72.325
Residuo gettito canoni, art. 23, co.2, L.R.96	234.766	6.970
Altri oneri e spese	43.591	68.312
Totale	2.385.120	1.842.538

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	61.127
Interessi legali di mora	47.635
Interessi attivi su conti bancari	62.862
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-24.078
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.566
Interessi passivi su debiti per rientri	-61.127
Totale	84.853

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 61.127) 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 47.635, 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 pari a euro 24.078 sono relativi allo scoperto di c/c utilizzato per la parte di intervento costruttivo dei 36 alloggi e 4 fondi non finanziato dal contributo regionale.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 10.145 per interessi passivi sui mutui iscritti nel passivo, in quanto coperto dal contributo di pari ammontare dovuto ad Apes dalla Regione Toscana.

Gli *interessi passivi*, calcolati al tasso legale, maturati nell'esercizio *sui depositi cauzionali* versati dagli assegnatari di fondi commerciali e da rimborsare all'atto della restituzione delle cauzioni, ammontano a euro 1.566.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo negativo netto di euro 126.572 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 204.040 e gli oneri straordinari rilevati per euro 77.468.

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. In particolare sono relativi:

- per euro 10.717 al rimborso dell'Ires per Irap pagata negli esercizi precedenti il 2008 come da Istanza presentata in data 24.11.2009 ai sensi dell'art.6 del D.L. 29.11.2008 n.185.
- per euro 193.272 alla sopravvenienza attiva derivante da erronea imputazione di interventi di manutenzione straordinaria su beni di terzi, contabilizzati nel 2008 fra le spese di manutenzione ordinaria. In data 11.02.2010 la Società ha inviato una comunicazione a tutti i Soci in merito alla questione.

Gli **oneri straordinari** pari a euro 77.468 sono rappresentati da:

- sopravvenienze passive per mancato finanziamento da parte della Regione di spese pagate negli esercizi precedenti dai finanziamenti regionali per interventi edilizi, e per i quali la Regione ha richiesto la restituzione per euro 19.312, insussistenze di crediti verso utenti per euro 770, per un totale di euro 20.082;
- sopravvenienze passive per maggiore IRES e IRAP dovute per l'esercizio 2008 a seguito di presentazione di dichiarazione integrativa per i fatti esposti a commento dei proventi straordinari di euro 193.272 per euro 52.371
- Altri oneri straordinari vari per euro 5.015.

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 117.471, è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti di euro 473.801 e da fiscalità differita attiva per euro 356.330. In particolare:

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		358.969	-356.330	2.639	2,08%
Irap		114.832	0	114.832	90,62%
Totale	172.450	473.801	-356.330	117.471	92,71%

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

IRES Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Risultato prima delle imposte	126.714			172.450		
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		34.846	27,50%		47.424	27,50%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	11.605	3.191	2,52%	14.263	3.922	3,10%
- Sopravvenienze passive	77.468	21.304	16,81%	63.092	17.350	13,69%
- Altre differenze permanenti (in aumento)	10.630	2.923	2,31%	13.976	3.843	3,03%
- Utilizzo fondi rischi per sanzioni	0	0	0,00%	-96.494	-26.536	-20,94%
- Deduzione 10% Irap pagata nell'esercizio	-12.827	-3.528	-2,78%	-14.314	-3.936	-3,11%
- Deduzione Unico 09 integrativo	-193.272	-53.150	-41,94%			
- Rimborso ires x Irap es.precedenti	-10.717	-2.947	-2,33%			
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-117.113	-32.207	-25,42%	-19.477	-5.356	-4,23%
Effetto della variazione di aliquota						
Ires di competenza		2.639	2,08%		42.068	24,39%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:						
Oneri e spese deducibili per cassa	0	0	0,00%	10.114	2.781	2,19%
Svalutazione crediti eccedente lo 0,5%	264.213	72.659	57,34%	552.095	151.826	119,82%
Accantonamento per oneri	131.380	36.130	28,51%	130.000	35.750	28,21%
Accantonamenti per rischi	538.605	148.116	116,89%	364.214	100.159	79,04%
Accantonamento manut.stabili	425.804	117.096	92,41%			
Accantonamento a F.do disagio economico	17.440	4.796	3,78%	18.081	4.972	3,92%
Ammortam.eccedenti	380	105	0,08%			
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	1.377.822	378.901	299,02%	1.074.504	295.489	233,19%
Tassazione rinviata a successivi esercizi						
Imposta di registro pluriennale pagata	-45.318	-12.462	-9,84%	-41.356	-11.373	-8,98%
Interessi attivi di mora non incassati	-32.720	-8.998	-7,10%	-25.894	-7.121	-5,62%
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-78.038	-21.460	-16,94%	-67.250	-18.494	-14,59%
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Utilizzo F.do disagio economico	-18.081	-4.972	-3,92%	-16.883	-4.643	-3,66%
Pagamento comp.amministratori	-3.866	-1.063	-0,84%			
Utilizzo fondo svalutazione crediti tassato	-47.878	-13.166	-10,39%			
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-69.825	-19.202	-15,15%	-16.883	-4.643	-3,66%
Oneri dedotti in precedenti esercizi						
Imposta di registro pluriennale dedotta in precedenti esercizi	65.785	18.091	14,28%	59.119	16.258	12,83%

A.P.E.S. Scpa
 Bilancio al 31.12.2009

TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	65.785	18.091	14,28%	59.119	16.258	12,83%	
Imposte anticipate e differite		356.330	281,21%		288.610	167,36%	
Rettifiche fiscalità differita per variazione aliquota							
<i>Imponibile fiscale</i>	<i>1.357.089</i>			<i>1.202.463</i>			
<i>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)</i>		<i>358.969</i>	<i>283,29%</i>		<i>330.677</i>	<i>191,75%</i>	
IRAP							
		<i>Esercizio Corrente</i>			<i>Esercizio Precedente</i>		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico		IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Differenza fra Valore e Costi della produzione		-84.711			28.822		
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap		3.288.716			3.182.425		
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti		3.204.005			3.211.247		
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)			154.433	4,82%		154.782	4,82%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:							
- Compensi e spese organi sociali	64.372	3.103	0,10%	78.477	3.783	0,12%	
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-569.375	-27.444	-0,86%	-592.554	-28.561	-0,89%	
- Altre variazioni permanenti	-316.587	-15.259	-0,48%	-204.492	-9.857	-0,31%	
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-821.590	-39.601	-1,24%	-718.569	-34.635	-1,08%	
Effetto della variazione di aliquota o della base imponibile			0,00%		-5.336	-0,17%	
Imposte di competenza		114.832	3,58%		114.811	3,58%	
Rettifiche della fiscalità differita per variazione aliquota o base imponibile			0	0,00%		5.336	0,17%
<i>Imponibile fiscale</i>	<i>2.382.415</i>				<i>2.492.678</i>		
<i>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,82%)</i>		<i>114.832</i>	<i>3,58%</i>		<i>120.147</i>	<i>3,74%</i>	

Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	126.714	172.450	-45.736
Imposte sul reddito	117.471	156.878	-39.407
Utile dell'esercizio	9.243	15.572	-6.329

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 9.243 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 si forniscono, tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni soci, le seguenti informazioni di dettaglio.

Canone di concessione 2009

Comune di	Importo
Bientina	6.086
Buti	9.855
Calci	3.090
Calcinaia	8.697
Capannoli	6.233
Casale M.mo	3.348
Casciana Terme	3.539
Cascina	30.711
Castelfranco	25.895
Castellina	3.669
Castelnuovo	5.224
Chianni	1.829
Crespina	1.961
Fauglia	2.945
Guardistallo	2.565
Lajatico	2.491
Lari	3.575
Lorenzana	274
Montecatini	3.282
Monteverdi	2.591
Montopoli	9.932
Orciano Pisano	2.717
Palaia	6.439
Peccioli	5.860
Pisa	413.163
Pomarance	7.617
Ponsacco	9.545
Pontedera	105.876
Riparbella	4.593
Santa Croce	25.346
Santa Luce	4.116
Santa Maria a Monte	6.706
San Miniato	22.002
San Giuliano Terme	39.348
Terricciola	4.985
Vecchiano	7.396
Vicopisano	1.261
Volterra	39.441
TOTALE	844.201

Si segnala l'ulteriore canone di euro 56.963, riconosciuto al Comune di Pisa per

l'affidamento dei fabbricati a destinazione non abitativa provenienti dal patrimonio Ater, commentato nel paragrafo dedicato ai ricavi di esercizio.

Per quanto concerne gli interventi costruttivi, rifatturati al costo, si riporta il seguente dettaglio:

Calci	12 all. tr.96/98	375.652
Calcinaia	10 + 4 all. Fornacette L. 560/93	245.574
Cascina	20 all. S.Lorenzo	1.846
Cascina	12 all. tr.96/98	44.201
Cascina	20 all. S. Lorenzo L.513/77	0
Cascina	20 all. San Lorenzo Urbanizz. L. 513/7	97.408
Cascina	20 all. San Lorenzo	0
Castelfranco di Sotto	12 all. Via G.Deledda L.560/93	1.938
Castelfranco di Sotto	10 all. Via F.Ili Rosselli Q. 92/95	2.130
Pisa	21 all. Via Norvegia tr.96/98	315.681
Pisa	50 all. Cep Q. 92/95	42.754
Pisa	10 all. Via Norvegia L.560/93	161.438
Pisa	50 all. ex Aedes Q.92/95	129.906
Pisa	31 all. CEP (in concessione)	436.243
Ponsacco	12 all. tr.96/98	75.669
San Giuliano Terme	20 all. Colignola L. 560/93	1.560
San Miniato Basso	12 all.L.560/93	5.720
San Miniato Basso	12 all. Q.92/95	10.542
Volterra	20 all. Q.92/95	1.697
TOTALE		1.949.959

Gli interventi di manutenzione straordinaria, rifatturati al costo, sono stati i seguenti:

Interventi manutentivi 2009

COMUNE	INTERVENTO	IMPORTO
Bientina	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	1.928
Calcinaia	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	15.348
Cascina	S.Luce-Pomaia Rec.scuola 4 all.L.560/93	3.820
Castelfranco di Sotto	Manut.straord. località varie	36.184
Castelfranco di Sotto	10 all. Via F.Ili Rosselli L.560/93	828
Castellina M.ma	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	21.959
Monteverdi M.mo	Manut.straord. località varie	5.500
Montopoli	Manut.straord. località varie	22.522
Pisa	Pisa Cisanello Impianti L. 560/93	20.584
Pisa	Manut.straord. località varie Del.GRT 17/2009	426.584
Pisa	12 all. Cep L.560/93	8.384

A.P.E.S. Scpa
Bilancio al 31.12.2009

Pisa	15 all. Cep L.560/93	10.562
Pisa	20 all. Loc. Calambrone L.560/93	5.171
Pisa	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	20.913
Pisa	Pisa Via Giotto L.560/93	19.059
Pontedera	Manut.straord. località varie Del.GRT 17/2009	143.828
Pontedera	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	30.759
S. Croce S.A.	Via Banti n.9/11 L.R.96/96 art.23	22.209
S. Croce S.A.	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	3.220
S. Giuliano Terme	Manut.straord. località varie	13.695
S. Maria a Monte	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	7.340
S. Miniato Basso	S.Miniato Bocca d'Elsa 27/29 L.r. 96/96	50.685
S. Miniato Basso	Pisa V.Mazzini 88 facciate L.560/93	10.375
Terricciola	Manut.straord. località varie	152.608
TOTALE		1.054.065

• • •

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2009, 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, 26 Marzo 2010

Gli Amministratori

Lorenzo Bani - Presidente "firmato"

Silvia Messina - 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; dichiara altresì che lo stato patrimoniale e il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana XBRL, in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità richiesti dall'art. 2423 c.c..

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 29 aprile 2010

L'anno 2010 il giorno 29 del mese di aprile alle ore 9,00 presso Apes scpa via E.Fermi 4 è stata convocata, con lettera prot. n. 4155 del 12 aprile 2010, dal Presidente del Consiglio di Amministrazione l'assemblea dei soci per discutere il seguente ordine del giorno :

ordine del giorno

1. Nomina dei componenti il comitato di coordinamento a seguito delle modifiche statutarie;
2. Integrazione dell'organo amministrativo a seguito delle dimissioni di un consigliere di amministrazione;
3. Progetto di Bilancio dell'Esercizio 2009 – approvazione;
4. Nomina dei componenti il collegio sindacale;
5. Approvazione del piano di impresa e degli obiettivi strategici 2010 – 2015;
6. Atti di indirizzo in merito al perseguimento della morosità;
7. Comunicazione sullo stato delle procedure di vendita degli alloggi ai sensi della L.R. 46/2009 alle condizioni di cui alla L. 560/93;
8. Comunicazione sullo stato di attuazione degli interventi straordinari di nuova costruzione di cui alle misure B e C della Del. CRT 43/2009;
9. 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	Buti	1,10
2	Calci	1,10
3	Castelfranco di Sotto	2,70
4	Castellina Marittima	0.60
5	Castelnuovo V/Cecina	0.50
6	Crespina	0.50
7	Fauglia	0,50
8	Guardistallo	0.20
9	Lajatico	0.70

10	Lari	1.00
11	Montescudaio	0.20
12	Orciano	0.30
13	Peccioli	1.40
14	Pisa	38,70
15	Pomarance	1.50
16	Ponsacco	1,60
17	Pontedera	10,40
18	Santa Croce sull'Arno	3.90
19	San Giuliano Terme	4.60
20	Santa Maria a Monte	1.80
21	San Miniato	4,50
22	Volterra	3,00
	TOTALE	80.80

Risultano quindi presenti numero 22 Comuni soci che rappresentano il 80,80 % del capitale sociale.

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

Lorenzo Bani - Presidente

Silvia Messina - Vice Presidente

Per il Collegio sindacale sono presenti:

Giuseppe Proserpi - Presidente del Collegio Sindacale

Luciano Rizza - Sindaco effettivo

Damiano Matteoli - Sindaco effettivo.

*

A norma di statuto assume la presidenza il Presidente Lorenzo Bani, il quale, designato il sig. Giorgio Federici a fungere da segretario per la redazione del presente verbale e constatata la regolarità della convocazione ai sensi dell'art. 15, co. 2, dello statuto sociale, dichiara l'assemblea validamente costituita e atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

1. Nomina dei componenti il comitato di coordinamento a seguito delle modifiche statutarie;
2. Integrazione dell'organo amministrativo a seguito delle dimissioni di un consigliere di amministrazione;
3. Progetto di Bilancio dell'Esercizio 2009 – approvazione;

4. Nomina del componenti il collegio sindacale;
5. Approvazione del piano di impresa e degli obiettivi strategici 2010 – 2015;
6. Atti di indirizzo in merito al perseguimento della morosità;
7. Comunicazione sullo stato delle procedure di vendita degli alloggi ai sensi della L.R., 46/2009 alle condizioni di cui alla L. 560/93;
8. Comunicazione sullo stato di attuazione degli interventi straordinari di nuova costruzione di cui alle misure B e C della Del. CRT 43/2009;
9. Varie ed eventuali.

1) Nomina dei componenti il comitato di coordinamento a seguito delle modifiche statutarie;

Il Presidente apre il punto ricordando le disposizioni legislative che hanno portato alla modifica dello statuto con la creazione del comitato di coordinamento per il controllo analogo. Viene quindi illustrata una proposta di composizione del coordinamento che prevede, conformemente alle disposizioni statutarie, la nomina di 4 membri senza indennità. La proposta è la seguente : un rappresentante del comune di Pisa , con le funzioni di Presidente del Comitato, uno del comune di Santa Croce sull'Arno , uno del comune di Volterra , uno del comune di Pontedera. Il Presidente chiede se vi sono interventi , non essendovi nessuna richiesta di intervento il Presidente mette in votazione la proposta che prevede la nomina di un rappresentante del comune di Pisa ,con le funzioni di Presidente, uno del comune di Santa Croce sull'Arno , uno del comune di Volterra , uno del comune di Pontedera .L'assemblea all'unanimità

Approva

la proposta di coordinamento composta da un rappresentante del comune di Pisa, con le funzioni di Presidente , uno del comune di Santa Croce sull'Arno , uno del comune di Volterra , uno del comune di Pontedera

2) Integrazione dell'organo amministrativo a seguito delle dimissioni di un consigliere di amministrazione;

Il presidente informa i soci che viste le dimissioni del consigliere Damiano Carli si rende necessario provvedere alla sua sostituzione nel CdA di Apes scpa è propone la nomina a consigliere del CdA il Sig.Fabiano Bertelli nato il 21/04/1974 a Fucecchio (FI) sottoponendo all'assemblea il suo curriculum vitae.

Il presidente chiede ai soci se hanno osservazioni o altre proposte e non essendovene mette in votazione la proposta del Sig. Fabiano Bertelli. l'assemblea con votazione unanime :

approva

la nomina del Sig. Fabiano Bertelli che durerà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2010 con una indennità lorda annua di € 8.000,00 rapportata al periodo che andrà effettivamente a ricoprire.

Il presidente, su richiesta di alcuni dei Soci presenti, propone il rinvio dei punti 4 e 5 ad una seduta dell'assemblea che viene programmata per il 24 maggio p.v.

L'assemblea approva la proposta di rinvio al 24 maggio pv.

3) Progetto di Bilancio dell'Esercizio 2009 – approvazione;

Il Presidente preliminarmente relaziona ai Soci circa la valutazione amministrativa del mandato in corso. Viene data lettura integrale della relazione del Presidente conservata agli atti dell'uffici presidenza.

Il Presidente apre quindi la discussione sul bilancio – che è composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di euro 9.243 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 2009, sottoposto all'approvazione di questa assemblea, è stata esaminata ed approvata dagli amministratori nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 26 marzo 2010 . Quindi, terminata la propria relazione, il Presidente cede la parola al Dott. Giuseppe Prospero che dà lettura della relazione del Collegio Sindacale. Il Presidente, ripresa la parola, chiede ai Soci se alcuno desidera intervenire. Chiede la parola il rappresentante del comune di Calci che suggerisce alla luce della grave situazione economica in corso in Italia che acuisce i problemi economici delle famiglie di prevedere delle forme di dilazione dei pagamenti della morosità in tempi molto lunghi; successivamente chiede la parola il rappresentante del comune di Santa Croce che sostiene la necessità della azione di recupero e suggerisce di unire i Comuni nella richiesta di un maggior sostegno economico da parte della Regione verso le Società della Salute che così possono aiutare le persone in difficoltà economica vera.

Interviene il presidente Bani che condivide l'idea di chiedere un aiuto alla Regione per aiutare le persone che determinano una morosità incolpevole mentre ritiene necessario contrastare quelli che non pagano senza motivo reale.

Interviene l'assessore del comune di Pisa che sottolinea il miglioramento dei conti rispetto all'anno precedente , inoltre condivide le riflessioni fatte sul problema della morosità condividendo quanto detto sul quadro socio economico che stanno affrontando i comuni . Riferisce che sulla scelta di allungare i tempi della rateizzazione della morosità il comune di Pisa ha già deliberato in consiglio , ma sottolinea che al termine di tutti i tentativi esperiti per recuperare la morosità si deve procedere

con la rescissione del contratto. Interviene il Direttore che illustra maggiormente in dettaglio la questione della morosità, l'andamento della revisione dei canoni e la sua incidenza sul bilancio, la diminuzione del costo del personale, l'aumento delle produttività dello stesso.

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

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

delibera

a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2009 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;

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

- euro 462[≠] alla riserva legale;

- il residuo, pari ad euro 8781[≠], al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto

6) Atti di indirizzo in merito al perseguimento della morosità;

Il presidente da atto che il punto è stato trattato al punto 3 e propone di passare al punto successivo.

L'assemblea approva.

7) Comunicazione sullo stato delle procedure di vendita degli alloggi ai sensi della L.R. 46/2009 alle condizioni di cui alla L. 560/93;

Il presidente illustra il punto invitando i comuni ad esaminare lo stato delle vendite di ogni singolo comune e che è stato consegnato ai presenti. Chiede ai Sindaci di provvedere in tempi brevi ad inviare la procura a vendere e sottolinea che tale procura deve essere autorizzata dal consiglio comunale. Segnale inoltre che l'Apes ha provveduto ad informare i tecnici comunali dei comuni interessati alla vendita di alloggi sottoposti ai vincoli della soprintendenza ai beni culturali sui tempi e modalità per ottenere il nulla osta della soprintendenza. Il presidente chiede se vi sono domande non essendovene sui passa al punto successivo.

8) Comunicazione sullo stato di attuazione degli interventi straordinari di nuova costruzione di cui alle misure B e C della Del. CRT 43/2009;

Il presidente passa la parola al direttore che illustra i documenti consegnati ai soci. Il direttore informa i soci alla data odierna non vi sono situazioni di criticità, per le misure straordinarie B e C della Del. CRT 43/2009 ad eccezione del comune San Giuliano Terme. Gli altri interventi del POR 2003-2007 inizieranno entro la scadenza prevista dalla legge. Il presidente chiede se ci sono interventi; chiede parola il rappresentante del Comune di San Giuliano Terme che chiede di aderire alla richiesta di proroga di 180 giorni richiesta da alcuni LODE. Chiede la parola il rappresentante del comune di Pontedera che chiede invece di rispettare i tempi previsti dalla normativa.

Interviene il Presidente che informa i soci del fatto che Apes non ha bisogno di proroghe ma ritiene altresì ragionevole riflettere sul fatto che in relazione ai termini previsti per l'inizio dei lavori degli interventi finanziati con le misure in oggetto e di cui alle Del. GRT 320 e 323 del 15 marzo 2010 è ragionevole una proroga dei termini previsti per l'avvio dei lavori di **65 giorni** motivati dalle seguenti ragioni:

- la pubblicazione sul BURT dei programmi ammessi a finanziamento è avvenuta il 24 /03 /2010 e quindi il termine di 180 giorni viene a comprendere il mese di Agosto nel quale diventa problematica qualsiasi attività connessa all'iter di "cantierizzazione" degli interventi finanziati;
- l'entrata in vigore il 24 Aprile 2010 della nuova normativa in materia di appalti pubblici con l'introduzione del termine "dilatatorio" di 35 giorni dalla aggiudicazione provvisoria entro il quale non è possibile stipulare il contratto di appalto con l'impresa risultante aggiudicataria ne quantomeno affidargli i lavori sotto le riserve di legge.

Sentito il presidente l'assemblea dei soci accetta la proposta formulata di chiedere un rinvio di 65 giorni.

9)Varie ed eventuali

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

Il Segretario

Dott. Giorgio FEDERICI

"Firmato"

Il Presidente

Dott. Lorenzo Bani

"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 2009

Relazione sulla gestione

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

Bilancio al 31 Dicembre 2009

Relazione sulla gestione

Sommario

SEZIONE PRIMA

- Informazioni richieste dall'art. 2428, codice civile -

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

SEZIONE SECONDA

- Informativa agli azionisti -

- 1 Introduzione**
 - 1.1 Missione, visione ed obiettivi
- 2 Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato di gestione**
 - 2.1 Scenario operativo e posizionamento
 - 2.2 Investimenti effettuati
 - 2.3 Commento ed analisi degli indicatori di risultato
 - 2.3.1 Commento ed analisi degli indicatori di risultato finanziari
 - 2.3.1.1 Stato patrimoniale e conto economico riclassificati
 - 2.3.1.2 Analisi degli indicatori di risultato finanziari
 - Indicatori reddituali*
 - Indicatori di solidità patrimoniale*
 - Indicatori di liquidità*
 - 2.3.2 Indicatori di risultato non finanziari
- 3 Informazioni sui principali rischi ed incertezze**
- 4 Attività di ricerca e sviluppo**
- 5 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**
- 6 Evoluzione prevedibile della gestione**
- 7 Sistema di gestione della qualità**
- 8 Altre informazioni**

Signori Azionisti,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione.

Abbiamo ritenuto utile strutturarla in due sezioni; nella prima, sintetica, sono fornite le informazioni essenziali previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nella seconda sezione, di approfondimento, mettiamo a disposizione degli azionisti e del pubblico che ne fosse interessato ulteriori e dettagliate notizie sull'attività sociale e sulla politica aziendale.

SEZIONE PRIMA
- Informazioni richieste dall'art. 2428, codice civile -

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 2009 evidenzia un utile di euro 9.243, al netto delle imposte di competenza pari a euro 117.471.

Il risultato ante imposte, pari a euro 126.714, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 89.453 ai fondi di ammortamento, per euro 284.000 ai fondi svalutazione crediti e per euro 1.095.790 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2009	2008	2007	Variazione 2009 - 2008
Ricavi da canoni	7.312.485	7.575.781	7.098.700	-263.296
Ricavi da prestazioni	423.809	424.703	276.705	-894
Valore della produzione operativa	7.736.294	8.000.484	7.375.405	-264.190
Costi esterni operativi	4.152.687	4.110.125	3.627.051	42.562
Valore aggiunto (VA)	3.583.607	3.890.359	3.748.354	-306.752
Costi del personale	1.891.486	2.101.489	2.152.971	-210.003
Margine operativo lordo (MOL)	1.692.121	1.788.870	1.595.383	-96.749
Ammortamenti e accantonamenti	1.486.693	1.133.484	536.688	353.209
Risultato operativo (RO)	205.428	655.386	1.058.695	-449.958
Risultato dell'area accessoria	-290.139	-626.564	-848.900	336.425
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	171.624	276.198	311.237	-104.574
EBIT normalizzato	86.913	305.020	521.032	-218.107

Conto Economico riclassificato	2009	2008	2007	Variazione 2009 - 2008
Risultato dell'area straordinaria	126.572	-56.059	-112.462	182.631
EBIT integrale	213.485	248.961	408.570	-35.476
Oneri finanziari	86.771	76.511	91.558	10.260
Risultato lordo (RL)	126.714	172.450	317.012	-45.736
Imposte sul reddito	117.471	156.878	308.626	-39.407
Risultato netto (RN)	9.243	15.572	8.386	-6.329

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

a. Nel corso del 2009 la gestione in concessione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato 6.189 alloggi e 349 unità immobiliari non abitative.

Immobili gestiti (numero)	2009	2008	2007	Variazione 2009- 2008	Variazione 2009-2007
Alloggi	6.189	6.140	6.209	49	-20
Altri immobili	349	349	350	0	-1
Totale	6.538	6.489	6.559	49	-21

I ricavi da canoni sono diminuiti di circa 250mila euro rispetto all'esercizio 2008 in conseguenza degli adeguamenti alle dichiarazioni degli assegnatari pervenute nel corso del 2009, dopo l'aggiornamento fatto nel precedente esercizio. Si tratta del fisiologico andamento ciclico, su base biennale, che deriva dalla revisione dei canoni, fatta in base alle situazioni di peggioramento del reddito, autodichiarate dagli assegnatari, in ciascun anno dispari e successivamente alla revisione generale dei canoni fatta negli anni pari.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 101,57 euro del 2008 ai 97,76 dell'esercizio 2009; la ripartizione del canone per fasce di reddito è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero	Canone Annuo	Canone Medio Mensile
A	Canone sociale	708	101.187	11,91
B	Canone sociale 7%	1.124	453.062	33,59
C	Canone protetto 12%	2.873	3.176.840	92,15
D	Canone protetto 14%	966	2.116.810	182,64
E	Canone massimo 16%	171	745.967	364,60
K	Redditi non dichiarati	68	300.835	368,67
X	Canone oggettivo	37	81.332	183,18
TOTALE (valore medio)		5.946	6.976.033	97,76

Sono rimasti sostanzialmente invariati i ricavi da locazione di fondi commerciali (circa 336mila 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 2.167.581, con una apparente

diminuzione di euro 141.700 rispetto all'anno 2008, nel quale furono imputate spese per euro 2.309.281.

In realtà l'ammontare degli interventi in discorso ha segnato un incremento di circa 51.000 euro rispetto al 2008, dal momento che il dato contabile dell'anno precedente è influenzato per euro 193.272 da spese per interventi edilizi qualificati, coperte da contributi regionali, erroneamente imputate ai costi di manutenzione ordinaria. La necessaria rettifica è stata rilevata fra le sopravvenienze attive dell'esercizio.

E' stato inoltre accantonato l'importo di euro 407.658 al fondo manutenzione programmata per l'anno 2010; si tratta dell'ammontare previsto dei lavori iniziati nell'ultimo periodo dell'esercizio 2009 e che, alla data del 31 dicembre, non erano ancora ultimati. Di tali interventi circa la metà risultavano terminati alla data della presente relazione.

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

b. La consistente riduzione del costo del personale è connessa al venire meno di una figura dirigenziale nonché alla riduzione dell'onere contributivo per effetto di quanto previsto dall'art.20 della L.133/2008 e dalla Sentenza n. 16/2009 del Tribunale di Pisa, in virtù delle quali la società ha beneficiato della riduzione dall'8,89 per cento all'1,85 per cento dell'aliquota previdenziale sui c.d. contributi minori.

c. Nell'incremento della voce per ammortamenti e accantonamenti incide per 488.605€ l'accantonamento prudenzialmente operato per far fronte al rischio di riforma, nei successivi gradi di giudizio, della favorevole Sentenza n. 16/2009 sopra citata. Tale incremento deve essere posto in connessione con il maggior risultato dell'area accessoria, nella quale è confluito il diritto al rimborso dei contributi previdenziali e relativi accessori, stabilito dalla medesima sentenza.

d. Tra i componenti straordinari incide in misura determinante (circa 190mila euro) la sopravvenienza attiva originata dalla rettifica contabile resasi necessaria ai fini del corretto appostamento degli interventi edilizi, finanziati dalla regione Toscana, eseguiti nel 2008 e erroneamente imputati ai costi di ordinaria manutenzione di detto esercizio.

e. La riduzione dei proventi finanziari è ascrivibile alla consistente flessione dei tassi di interesse verificatasi nel 2009; tale flessione ha consentito di contenere a circa 10mila euro l'aumento degli oneri finanziari di competenza, nonostante l'aumento dell'indebitamento bancario medio destinato a finanziare la costruzione degli alloggi nella zona CEP di Pisa, affidati in concessione cinquantennale alla società.

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

Indici di redditività		2009	2008	2007
ROE netto	RN / MP	0,67%	1,13%	0,61%
ROE lordo	RL / MP	9,12%	12,50%	23,24%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	6,73%	30,96%	77,61%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	2,66%	8,19%	14,35%

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)	2009	2008	2007
Immobilizzazioni immateriali	1.087.475	570.575	235.454
Immobilizzazioni materiali	125.301	151.938	125.189
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	22.004	17.890	16.780
Attivo fisso (AF)	1.234.780	740.403	377.423
Risconti attivi	94.114	119.079	142.970
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	8.321.662	6.390.455	3.956.832
Liquidità immediate	8.059.325	9.108.694	6.922.801
Attivo Circolante (AC)	16.475.101	15.618.228	11.022.603
Capitale investito (CI)	17.709.881	16.358.630	11.400.026
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	518.882	509.638	494.068
Mezzi propri (MP)	1.388.882	1.379.638	1.364.068
Passività consolidate (Pml)	1.268.977	698.633	644.205
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	15.052.023	14.280.359	9.391.754
Capitale di finanziamento	17.709.882	16.358.630	11.400.027
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	1.555.821	1.851.371	1.395.944
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	19.265.703	18.210.001	12.795.971

Dalla comparazione dei dati patrimoniali emerge la crescita delle immobilizzazioni nette per circa 500 mila euro rispetto al 2008; l'incremento è connesso all'aumento di circa 350mila euro delle attività per imposte anticipate (qui riclassificate nell'attivo fisso) e delle immobilizzazioni immateriali (circa 160mila euro).

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2009	2008	2007
Capitale investito operativo (Cio)	8.870.301	6.878.204	4.736.702
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	8.839.580	9.480.426	6.663.324
Capitale investito (CI)	17.709.881	16.358.630	11.400.026
Mezzi propri (mp)	1.388.882	1.379.638	1.364.068
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	10.683.972	10.970.568	6.663.324
Passività operative (Po)	5.637.027	4.008.425	3.372.634
Capitale di finanziamento	17.709.881	16.358.630	11.400.026

Di seguito alcuni indicatori ritenuti idonei a fornire una rappresentazione più chiara della

situazione patrimoniale aziendale:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2009	2008	2007
Margine primario di struttura	MP - AF	154.102	639.235	986.645
Quoziente primario di struttura	MP / AF	1,12	1,86	3,61
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	1.423.079	1.337.868	1.630.850
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	2,15	2,81	5,32

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2009	2008	2007
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	11,75	10,86	7,36
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	7,69	7,95	4,88

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

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

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2009	2008	2007
Capitale investito operativo (Cio)	8.870.301	6.878.204	4.736.702
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	15.600	15.600	0
Capitale investito (CI)	8.885.901	6.893.804	4.736.702
Mezzi propri (mp)	1.388.882	1.379.638	1.364.068
Passività di finanziamento (Pf)	1.859.992	1.505.742	0
Passività operative (Po)	5.637.027	4.008.425	3.372.634
Capitale di finanziamento	8.885.901	6.893.804	4.736.702

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")		2009	2008	2007
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	5,40	4,00	2,47
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	1,34	1,09	0,00

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.

L'incremento del quoziente di indebitamento finanziario espresso negli esercizi 2008 e 2009 è collegato al ricorso all'indebitamento bancario, peraltro garantito dal Comune di Pisa, per il finanziamento dell'intervento "Pisa CEP".

Indicatori di solvibilità		2009	2008	2007
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	1.423.078	1.337.868	1.630.849
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,09	1,09	1,17
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	1.328.964	1.218.789	1.487.879
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,09	1,09	1,16

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 in scadenza il 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 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 affidate 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.

Di seguito si forniscono le informazioni relative alla gestione patrimoniale degli immobili, che non trova evidenza nella gestione espressa dal conto economico più sopra commentata.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti costi per nuove costruzioni per euro 1.949.959#, compresi, al lordo e al netto dei relativi contributi, nell'attivo patrimoniale tra le spese incrementative su beni di terzi. L'intervento Pisa CEP "31 + 5 alloggi", ultimato nel 2009 e in concessione sino al dicembre 2050, è invece rilevato nella apposita separata voce dell'attivo; il diverso appostamento discende dalla natura reale dei diritti della società sul fabbricato in discorso.

Calci	12 all. tr.96/98	375.652
Calcinaia	10 + 4 all. Fornacette L. 560/93	245.574
Cascina	20 all. S.Lorenzo	1.846
Cascina	12 all. tr.96/98	44.201
Cascina	20 all. S. Lorenzo L.513/77	0
Cascina	20 all. San Lorenzo Urbanizz. L. 513/7	97.408
Cascina	20 all. San Lorenzo	0
Castelfranco di Sotto	12 all. Via G.Deledda L.560/93	1.938
Castelfranco di Sotto	10 all. Via F.Ili Rosselli Q. 92/95	2.130
Pisa	21 all. Via Norvegia tr.96/98	315.681
Pisa	50 all. Cep Q. 92/95	42.754
Pisa	10 all. Via Norvegia L.560/93	161.438
Pisa	50 all. ex Aedes Q.92/95	129.906
Pisa	31 all. CEP (in concessione)	436.243
Ponsacco	12 all. tr.96/98	75.669
San Giuliano Terme	20 all. Colignola L. 560/93	1.560
San Miniato Basso	12 all.L.560/93	5.720
San Miniato Basso	12 all. Q.92/95	10.542
Volterra	20 all. Q.92/95	1.697
TOTALE		1.949.959

Sono stati inoltre eseguiti, tramite imprese appaltatrici, lavori di manutenzione straordinaria per complessivi euro 1.054.065 (euro 794.023 nel 2008) così dettagliati:

Interventi manutentivi 2009

COMUNE	INTERVENTO	IMPORTO
Bientina	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	1.928
Calcinaia	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	15.348
Cascina	S.Luce-Pomaia Rec.scuola 4 all.L.560/93	3.820
Castelfranco di Sotto	Manut.straord. località varie	36.184
Castelfranco di Sotto	10 all. Via F.Ili Rosselli L.560/93	828
Castellina M.ma	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	21.959
Monteverdi M.mo	Manut.straord. località varie	5.500
Montopoli	Manut.straord. località varie	22.522
Pisa	Pisa Cisanello Impianti L. 560/93	20.584
Pisa	Manut.straord. località varie Del.GRT 17/2009	426.584
Pisa	12 all. Cep L.560/93	8.384
Pisa	15 all. Cep L.560/93	10.562
Pisa	20 all. Loc. Calambrone L.560/93	5.171
Pisa	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	20.913

Pisa	Pisa Via Giotto L.560/93	19.059
Pontedera	Manut.straord. località varie Del.GRT 17/2009	143.828
Pontedera	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	30.759
S. Croce S.A.	Via Banti n.9/11 L.R.96/96 art.23	22.209
S. Croce S.A.	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	3.220
S. Giuliano Terme	Manut.straord. località varie	13.695
S. Maria a Monte	Manut.straord. località varie Del.GRT 1011/2009	7.340
S. Miniato Basso	S.Miniato Bocca d'Elsa 27/29 L.r. 96/96	50.685
S. Miniato Basso	Pisa V.Mazzini 88 facciate L.560/93	10.375
Terriciola	Manut.straord. località varie	152.608
TOTALE		1.054.065

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		2009	2008	2007
Numero medio dei dipendenti		36,20	38,03	39,37
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	52.251	55.259	54.686
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	24,45%	26,27%	29,19%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	17,69%	17,04%	21,14%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	98.995	102.297	95.208
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	164,25	156,03	156,39
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	70.472	64.951	42.152

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 con l'esercizio 2009 la misura dell'accantonamento annuo abbia trovato un adeguato assestamento su un valore nell'intorno del 3% degli importi annualmente addebitati nelle bollette emesse nei confronti dell'utenza.

- *Rischi per cause civili*: 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 comunque l'esistenza di alcune iniziative di singoli dipendenti 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 2009.

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 "peculiari" 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)

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.

Si rinvia alla separata documentazione che illustra ai Comuni soci le proposte sugli obiettivi strategici perseguibili nel prossimo quinquennio.

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 23.12.2009 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 9.243:

- quanto a euro 462, alla riserva legale;
- quanto a euro 8.781, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 26 Marzo 2010

Gli Amministratori

Lorenzo Bani "firmato"

Silvia Messina "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.

SEZIONE SECONDA - Informativa agli azionisti -

1. Introduzione

Signori Azionisti,
anche al fine di assicurare la più ampia trasparenza sull'operato della società e sulle vicende della gestione, forniamo di seguito ulteriori informazioni ad integrazione e illustrazione di quanto comunicato nella relazione sulla gestione, destinata ad assolvere gli obblighi di legge in materia di comunicazione societaria.

Muovendo dalle considerazioni di natura economica, si evidenzia che il Margine Operativo Lordo è stato per il 2009 di €. 1.692.121 in lieve calo rispetto il 2008, ma in aumento rispetto il 2007, pur in presenza comunque di un significativo incremento della quota impegnata dal bilancio Apes nella manutenzione ordinaria e pronto intervento del patrimonio immobiliare gestito, sia rispetto il 2006 che il 2007.

Tale impegno, da bilancio Apes, per il 2009 è infatti stato di €. 2.828.131,66 comprensivi di €. 234.796,00 per manutenzione straordinaria da programmare nel 2010 (ed a valere sulle risorse 2009) e di €. 425.804,38 come accantonamenti per gli ordini effettuati nel quarto trimestre 2009 e non ancora terminati entro il 31/12/2009 (di questi per €. 182.660,70 si sono conclusi entro il 30/03/2010).

L'oscillazione del MOL è quindi dovuta essenzialmente dalla diminuzione dei canoni, che negli anni dispari risentono della variazione in diminuzione dei redditi a seguito di dichiarazione degli assegnatari dopo l'aggiornamento dei canoni sulla verifica dei redditi degli anni pari (in cui i ricavi da canoni sono maggiori).

La media dei canoni di locazione è stata nel 2009 di €. 97,47 al mese contro la media di €. 101,57 al mese del 2008 a fronte di più 30 unità attive (n° 5.964 nel 2009 contro n° 5.934 del 2008) e con 49 unità abitative ERP gestite (n° 6.189 nel 2009 contro le n° 6.140 del 2008).

Il risultato è comunque significativo se si tiene conto che a fronte di un incremento del solo 1,03% dei costi operativi esterni, rispetto il 2007, è diminuito il costo del personale, rispetto lo stesso periodo, di quasi il 10%. Il costo del personale ha inciso sul valore della produzione per il 24,45% nel 2009 (31,29% del costo totale) contro il 26,27% del 2008 (33,83% sul costo totale) ed il 29,16% del 2007 (37,25% del costo totale).

Si sono inoltre incrementate anche le manutenzioni straordinarie effettuate nel 2009 passando da €. 794.023,06 del 2008 ai €. 1.054.065,67 del 2009 per la manutenzione straordinaria finanziata. Ciò prevalentemente grazie all'avvio dei cantieri di manutenzione finanziati con le risorse straordinarie dell'emergenza abitativa nazionali (per €. 570.411,85) e regionali (per €. 101.485,00) oltre alla cantierizzazione degli interventi previsti dal POR 2003-2007 (per €. 47.155,13). Infine vi sono stati incrementi di lavori anche nei cantieri di nuova costruzione con una produzione di €. 1.949.959,00 contro gli €. 1.842.017,00#.

1.1. Missione, Visione ed Obiettivi

MISSIONE

Siamo una impresa sociale operante nel settore delle public utility e garantiamo condizioni ottimali dell'abitare in un patrimonio residenziale proprio o affidatoci in gestione. La nostra missione è progettare, costruire e gestire abitazioni, sostenibili sotto il profilo ambientale e dei costi, creando valore e soddisfazione per i nostri utenti, i nostri azionisti pubblici ed i nostri dipendenti.

VISIONE

La nostra visione è di voler essere i migliori del settore perché ci vantiamo dell' indubbia esperienza storica degli IACP e ATER ma siamo anche fortemente motivati dalla

consapevolezza che il mondo è cambiato e che occorrono quindi risposte differenti al bisogno di una abitazione. Ciò significa che:

- i dipendenti si sentono orgogliosi del loro lavoro in gruppo;
- i nostri azionisti pubblici (clienti istituzionali) sono soddisfatti delle nostre performance;
- i nostri assegnatari/locatari (utenti) sono soddisfatti delle nostre prestazioni;
- i fornitori ci preferiscono;
- i concorrenti ci guardano con attenzione e con rispetto;
- i proprietari di immobili (clienti) sono desiderosi di avvalersi dei nostri servizi.

Il nostro obiettivo principale è quello di incrementare e qualificare l'offerta abitativa in locazione a canone sostenibile. L'obiettivo è quindi di integrare, ai minori costi, risorse pubbliche, investimenti privati, premialità urbanistiche e ricerca in tecnologie e materiali da costruzioni in una offerta diversificata dell'abitare e comunque con alti standard di vivibilità, efficienza energetica e di rispetto dell'ambiente. Per questo bilanceremo la crescita di lungo termine - dell'abitare sociale - con i risultati di breve termine - dell'edilizia residenziale pubblica.

Il nostro approccio di business è basato su:

- condivisione della visione aziendale e lavoro di gruppo per l'eliminazione delle barriere organizzative interne;
- gestione fondata sulla qualità totale e sull'etica sociale;
- attenzione ai stakeholder (portatori di interessi) esterni e con particolare riferimento a quelli istituzionali per l'abbassamento delle barriere organizzative esterne;
- protezione delle persone e dell'ambiente.

Siamo guidati, nel nostro piano strategico, dai nostri **intenti strategici** e misuriamo i risultati sulla base dei seguenti parametri attinenti alla nostra visione

OBIETTIVI	PARAMETRI
Soddisfazione dei nostri azionisti pubblici	Incremento annuo del numero medio degli alloggi gestiti (ed occupati)
	Incremento annuo del valore della manutenzione (ordinaria e straordinaria) media ad alloggio gestito
	Incremento annuo degli alloggi per nuove costruzioni, recupero o riqualificazione
	Aumento dell'Offerta di Servizi agli Utenti
Soddisfazione degli utenti	Diminuzione dei reclami
	Rispetto dei tempi dichiarati per i procedimenti amministrativi
	Cortesia e professionalità del personale
Soddisfazione dei fornitori	Rispetto dei tempi contrattuali per i pagamenti
	Correttezza Contrattuale (diminuzione del contenzioso stragiudiziale e legale)
	Incremento del fatturato medio annuo per lavori, servizi e forniture
Soddisfazione del personale	Stabilità Occupazionale (ore lavorate/unità impiegate)
	Crescita Professionale (numero di progressioni di carriera e media delle ore di formazione per addetto)
	Sicurezza nel luogo di lavoro (numero infortuni sul lavoro e diminuzione dello stress da lavoro correlato misurato)

2 Analisi della situazione della società, dell'andamento e del risultato di gestione

L'analisi della situazione della società, del suo andamento e del suo risultato di gestione è analizzata nei capitoli che seguono, specificamente dedicati allo scenario in cui essa opera, alle funzioni svolte, agli investimenti e ai principali indicatori rispetto agli obiettivi prefissati e dell'andamento economico e della evoluzione della situazione patrimoniale e finanziaria.

2.1. Scenario operativo e posizionamento

La società agisce, nell'ambito provinciale pisano, quale gestore unico delle funzioni di E.R.P. attinenti alle nuove costruzioni, al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P.

L'intera attività è esercitata per conto dei Comuni soci, operando Apes quale loro mandataria e loro strumento per l'attuazione delle politiche abitative, così come definite dagli Enti locali, volte a soddisfare il bisogno del bene "casa" delle categorie meno favorite.

In tale contesto, gli aventi diritto all'assegnazione degli alloggi E.R.P. corrispondono ad APES canoni determinati in conformità alla legge regionale toscana 20.12.1996, n. 96 e, quindi, essenzialmente in funzione della condizione economica dell'assegnatario e del suo nucleo familiare.

Tale circostanza si riflette direttamente sulla gestione operativa della società, tenuto conto che - a differenza dei servizi pubblici remunerati a tariffa - i canoni locativi, cioè le entrate ordinarie di Apes, non sono determinati con il fine di assicurare sia il servizio che l'economicità della gestione, ma sono stabiliti con criteri di solidarietà e di politica sociale.

Ne consegue che l'attività manutentiva e amministrativa svolta, è dipendente e subordinata al concreto andamento degli incassi da canoni, i quali sono a loro volta influenzati dalle reali disponibilità economiche degli assegnatari.

Come illustrato nella prima sezione del presente documento, l'andamento dei canoni medi è determinato in base alle autodichiarazioni dell'utenza ed alla successiva verifica operata dall'azienda.

Nell'anno 2009, per effetto delle dichiarazioni di diminuzione dei redditi, da parte degli assegnatari, sono aumentati gli alloggi a canoni sociali a scapito prevalentemente dei canoni C.

E' quanto mai necessario riprendere la riforma regionale dell'ERP almeno per quanto riguarda la determinazione dei canoni prevedendo almeno l'adeguamento dei canoni, fermo al 1996, perlomeno con l'adeguamento ISTAT e la dichiarazione annuale dei redditi, magari attraverso la presentazione ISEE, ai fini del calcolo del canone annuale.

2.2 Investimenti effettuati

Sul fronte degli investimenti si ricorda che il contratto di servizio prevede che APES S.C.p.A. effettui *interventi di nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie* operando in nome proprio e per conto dei Comuni, utilizzando gli appositi finanziamenti regionali.

Trattandosi di interventi su immobili di terzi, il cui costo è coperto da contributi pubblici, questa attività non trova collocazione nel conto economico del bilancio pur rappresentando uno degli aspetti più significativi della gestione.

Nel rinviare alla nota integrativa ed alla prima sezione per quanto concerne i dati numerici riassunti degli interventi edilizi qualificati (gestione "patrimoniale"), si precisa che i medesimi hanno ricevuto nuovo impulso grazie all'avvio delle manutenzioni straordinarie, finanziate con l'approvazione del POR 2003-2007 avvenuta l'11.05.2009, con l'anticipazione della Regione Toscana delle risorse ministeriali sull'emergenza abitativa e con l'approvazione della misura

straordinaria del Consiglio Regionale della Toscana.

Si segnala che con le misure straordinarie, sia ministeriali che della Regione Toscana, è possibile recuperare funzionalmente n° 233 alloggi a fronte di una esigenza totale di n° 364 alloggi (n° 159 dal 2007 al 2008 che non era stato possibile recuperare per mancanza di risorse, n° 170 alloggi che si sono liberati nel corso del 2009 e n° 35 alloggi che si sono liberati nei primi 3 mesi dell'anno 2010).

Si noti che comunque la tendenza al recupero degli alloggi, grazie ad una più attenta politica di controllo da parte di Apes ed a più rapide procedure di decadenza da parte dei Comuni, è in aumento: n° 170 nel 2009 contro i n° 108 del 2008. Inoltre una più attenta politica ai costi di recupero degli alloggi ha permesso di contenere tali costi ad una media di €. 8.812 ad alloggio.

Ciò ha permesso di ridurre il fabbisogno di circa €. 652.088 sul bilancio 2009 (n° 74 alloggi su n° 170) pari ad €. 8,78 al mese ad alloggio gestito (n° 6.189 alloggi gestiti). Altrimenti tale fabbisogno avrebbe inciso per €. 20,17 al mese per alloggio gestito per un totale di €. 1.497.985,56 ormai oltre al 50% della somma a disposizione per manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Da qui si rinnova la necessità che i Comuni, anche per evitare che in futuro l'assenza di ulteriori risorse straordinarie possa determinare l'impossibilità di assegnare gli alloggi che si liberano ovvero una svalutazione del proprio patrimonio per mancanza di manutenzioni ordinarie e pronto intervento, vadano a destinare risorse aggiuntive (quali ad esempio il canone di concessione) per finanziare almeno il recupero funzionale degli alloggi da assegnare.

Inoltre sulla base della programmazione delle manutenzione proposta da Apes, sulla base dello stato manutentivo dei fabbricati e degli alloggi a prescindere dalle richieste degli assegnatari, il LODE Pisano ha approvato nel 2009 il POR 2008 (localizzazione degli interventi con le risorse dai canoni e dalle vendite nel 2008) che permette la realizzazione di n° 33 interventi di manutenzione straordinaria per €. 3.317.035.94 nei vari Comuni.

Inoltre con le risorse del 2009 sarà possibile presentare proposte di manutenzione straordinaria per €. 1.242.110,85 (di cui 608.410,82 da vendite sulla L. 560 e 633.700,03 da canoni).

Intanto si sono avviati con il POR 2003-2007 interventi socialmente significativi quali la realizzazione di n° 37 impianti di riscaldamento, l'adeguamento di n° 37 alloggi per il superamento delle barriere architettoniche e la revisione degli impianti idrici di n° 55 alloggi ad oggi serviti da contatore unico. Con il POR 2008, in corso di approvazione da parte della Regione Toscana, e con il successivo POR 2009, verranno programmati gli ulteriori interventi volti a soddisfare la quasi totalità delle richieste in tale senso.

Nell'esercizio è stato inoltre ultimato l'intervento eseguito in attuazione della convenzione del 18.04.2006 con il Comune di Pisa, siglata nell'ambito delle nuove tipologie di intervento destinate alle esigenze abitative della c.d. "fascia grigia", ovvero la fascia di popolazione con un reddito superiore ai limiti per accedere all'edilizia popolare, ma ancora inadeguato per far fronte ai canoni d'affitto o ai prezzi di vendita del mercato privato.

Nell'ambito del progetto "20.000 abitazioni in affitto", il Comune di Pisa ha quindi affidato ad Apes la costruzione e la gestione (in regime di concessione amministrativa per 50 anni) dell'intervento edilizio per la realizzazione di 31 alloggi in zona Pisa CEP da destinare a locazione ad un canone concordato, di 5 alloggi da destinare alla vendita a canone libero e di 4 fondi commerciali destinati alla vendita o alla locazione a canone libero.

L'intervento, ultimato nel corso dell'anno 2009, è finanziato con un Contributo della Regione Toscana pari a euro €. 1.253.069 e per la restante parte (costi totali sostenuti per €. 2.813.106) dagli introiti delle vendite e dei canoni (quest'ultimi a copertura anche del finanziamento, bancario a lungo termine, della differenza tra i costi totali di realizzazione dell'intervento, al netto del ricavato delle vendite, ed il contributo regionale). Data la difficoltà del mercato, sia per le residenze che per i commerciale – direzionale, verificata anche dalle aste pubbliche andate

deserte si è concordato di perfezionare con la Regione Toscana, previa modifica della Convenzione con il Comune di Pisa, la trasformazione dei 4 fondo commerciali in alloggi per disabili e l'acquisizione al patrimonio ERP Comunale (con finanziamento totale) di tali appartamenti oltre ai 5 destinati alla vendita. Fino al perfezionamento di tali atti, e già ad oggi comunque, gli interessi a seguito dell'apertura di credito in conto corrente bancario di euro 1.850.000, garantita da fideiussione del Comune di Pisa, per finanziare la realizzazione dell'intervento sono coperti dai canoni riscossi dagli inquilini. Ciò anche per i costi di ammortamento in modo tale da garantire che tale intervento non grava assolutamente ad oggi sulle risorse ERP se non per la parte finanziata ed autorizzata dalla Regione Toscana.

2.3 Commento ed analisi degli indicatori di risultato

Nei capitoli che seguono vengono approfonditamente analizzati e commentati, ad integrazione di quanto illustrato nella prima sezione, l'andamento economico, patrimoniale e finanziario già sintetizzato con l'utilizzo di specifici indicatori di risultato finanziari.

2.3.1 Commento ed analisi degli indicatori di risultato finanziari

Gli indicatori di risultato finanziari sono ricavati direttamente dai dati di bilancio, previa sua riclassificazione; devono quindi intendersi, più precisamente, come "indici contabili" i quali, ancorché adeguati per la comprensione della situazione della società, dell'andamento e del risultato della gestione, avuto riguardo all'entità e complessità degli affari, sono integrati, all'occorrenza, anche da indicatori non finanziari.

2.3.1.1 Stato patrimoniale e conto economico riclassificati

I metodi di riclassificazione sono molteplici.

Quelli ritenuti più utili per l'analisi della situazione complessiva della società sono, per lo stato patrimoniale, la riclassificazione finanziaria e quella per aree funzionali e, per il conto economico, la riclassificazione a valore aggiunto (o della pertinenza gestionale).

I criteri seguiti per la riclassificazione dei dati di bilancio sono quelli elaborati e proposti dal CNDCEC nel documento del 14.01.2009.

La situazione della società, con le precisazioni che saranno di seguito illustrate, appare stabile sotto il profilo economico, patrimoniale e finanziario.

Rispetto all'esercizio precedente i principali aggregati del conto economico, prima della riclassificazione esposta nella prima sezione, sono evoluti come segue:

	2009	2008	2007	Variazioni assolute		Variazioni %	
				2009 - 2008	2008 - 2007	2009 - 2008	2008 - 2007
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.831.275	9.216.458	8.260.901	614.817	955.557	6,67%	11,57%
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	9.915.986	9.187.636	8.051.106	728.350	1.136.530	7,93%	14,12%
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-84.711	28.822	209.795	-113.533	-180.973	-393,91%	-86,26%
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	84.853	199.687	219.679	-114.834	-19.992	-57,51%	-9,10%
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	126.572	-56.059	-112.462	182.631	56.403	-325,78%	-50,15%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	126.714	172.450	317.012	-45.736	-144.562	-26,52%	-45,60%
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	117.471	156.878	308.626	-39.407	-151.748	-25,12%	-49,17%
UTILE DELL'ESERCIZIO	9.243	15.572	8.386	-6.329	7.186	-40,64%	85,69%

Come già anticipato nell'introduzione la flessione del MOL è stata influenzata in misura determinante dalla diminuzione ciclica dei canoni di locazione ERP pur in presenza di una notevole diminuzione dei costi del personale ed in presenza di una sostanziale tenuta dei costi esterni operativi.

La flessione del RO è invece influenzata sia dalla lieve diminuzione del MOL ma soprattutto per effetto degli accantonamenti e ammortamenti (in termini assoluti sempre "alti" per effetto del fondo rischi per la morosità e cause) che per il 2009 incidono anche per gli ordini di manutenzione ordinaria e pronto intervento del 4° trimestre 2009 (i cui interventi non sono terminati il 31/12/2009) per €. 425.804 (di cui per €. 182.660 terminati entro il 30/3/2009) a fronte di una "stabilizzazione" degli accantonamenti per la svalutazione crediti da canoni ERP (morosità) ad un 3% dei canoni emessi (pari ad €.284.000).

Non vi sono invece significative variazioni rispetto gli accantonamenti per rischi da contenzioso legale anche se va registrato, nello svolgimento delle cause in corso, un giudizio a favore dell'azienda che potrà permettere nel 2010-2011 di liberare risorse ad oggi prudenzialmente accantonate per €. 578.230,79. (INPS per 488.605 e EDILCONTRACT per 89.625,79).

La dinamica del *costo del personale*, sicuramente positiva rispetto gli anni precedenti, deve essere valutata tenendo conto della riduzione di due unità nel corso dell'esercizio e della assunzione per concorso di due unità a tempo determinato. La significativa diminuzione è pertanto dovuta, oltre che al riduzione degli oneri previdenziali di cui si è già detto, all'effetto della venuta a meno, a partire dal 2009, del costo di un dirigente.

Sempre significativa è l'incidenza del saldo positivo della *gestione finanziaria* (pari a euro 84.853 corrispondente al 41% circa del risultato operativo), sui risultati economici dell'esercizio.

Le componenti straordinarie hanno registrato un risultato positivo di € 126.572 dovuto alla rettifica operata nell'esercizio 2009 per le spese di manutenzione straordinaria imputate a costi di manutenzione ordinaria nell'esercizio 2008. Si rimanda alla Nota Integrativa ed alla prima sezione per il commento più dettagliato.

2.3.1.2 Analisi degli indicatori di risultato finanziari

Di seguito viene illustrato il significato degli indicatori di risultato finanziari utilizzati nella prima sezione, che sono stati scelti tra quelli ritenuti più significativi in relazione alla situazione della società. Gli stessi sono suddivisi tra indicatori economici, patrimoniali e di liquidità.

Indicatori reddituali

Il **ROE** (*Return on Equity*) è il rapporto tra il reddito, al lordo o al netto delle imposte, ed il patrimonio netto (comprensivo dell'utile o della perdita dell'esercizio) dell'azienda ed esprime, in misura sintetica, la redditività e la remunerazione del capitale proprio.

L'indicatore consente ai soci di valutare il rendimento del proprio investimento e di eventualmente confrontarlo con quello di investimenti alternativi. Non esiste un valore standard, in quanto il risultato può variare in relazione al settore di riferimento ed alla sua rischiosità; valori eccessivamente elevati possono essere sintomo di sottocapitalizzazione.

Il suo valore prossimo allo zero riflette e conferma la natura e le finalità istituzionali della società, tenuta a destinare interamente i propri proventi alle funzioni di E.R.P. affidatele in gestione e alla copertura dell'onere fiscale.

Il **ROI** (*Return On Investment*) è qui espresso, in linea con le indicazioni del CNDCEC, dal rapporto tra il reddito operativo e il capitale operativo netto, ricavato dalla riclassificazione funzionale dello stato patrimoniale.

Esprime la redditività caratteristica del capitale investito in media nell'esercizio, ove per redditività caratteristica si intende quella al lordo della gestione finanziaria, delle poste straordinarie e della pressione fiscale.

L'indice del 2009 è ancora soddisfacente nonostante il suo significativo calo rispetto agli

esercizi precedenti.

La riduzione dell'indice deriva dall'effetto combinato:

- dell'incremento del denominatore (il capitale operativo netto medio passa infatti da euro 6,8 milioni nel 2008 a 8.8 milioni del 2009) originato, in misura significativa dalla crescita delle poste creditorie e delle imposte anticipate;
- della riduzione del risultato operativo (passato da 655mila euro a 205mila euro), originata essenzialmente, come si è detto, dalla crescita degli accantonamenti e delle svalutazioni a presidio dei rischi aziendali

Il **ROS (Return On Sale)** è il rapporto tra reddito operativo e i ricavi delle vendite o meglio, nel caso specifico, dei ricavi da canoni e da prestazioni di servizi tecnici; l'indice, che esprime la capacità dell'azienda di produrre utili dalle proprie prestazioni, è calato dal valore del 8,19% a quello del 2,66%, a causa della diminuzione del numeratore in misura più rilevante di quella del denominatore

*Tutto ciò conferma l'opportunità di ricorrere a forme più incisive di perseguimento della morosità in modo tale da ridurre consistentemente gli accantonamenti necessari a garantire l'eventuale svalutazione del credito a seguito di insolvenza degli assegnatari. Per un aggiornamento sulla morosità di veda il documento allegato **"Evoluzione della Morosità – Aggiornamento al Febbraio 2010"** consegnato ai Soci.*

*Inoltre è necessario perseguire, nell'interesse dei Comuni Soci, una più alta redditività dell'Azienda, per esempio con la gestione del patrimonio non abitativo a valori di mercato od altre attività connesse all'edilizia residenziale, per avere una liquidità, al di fuori delle gestione delle risorse dell'ERP, in grado di sostenere iniziative per l'incremento dell'offerta di abitazioni in affitto a canoni sostenibili. Ciò necessariamente attraverso una Capitalizzazione della Società a partire per esempio dal conferimento in proprietà della Sede. Si veda al riguardo il documento **"Piano di Impresa e Obiettivi Strategici 2010 – 2015"** consegnato ai Socie ed all'attenzione dell'Assemblea per la sua approvazione.*

Indicatori di solidità patrimoniale

Gli indicatori in discorso consentono di valutare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine. Detta capacità dipende da due ordini di ragioni:

- la modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine;
- la composizione delle fonti di finanziamento;

Con riferimento al primo aspetto, sull'assunto che il tempo di recupero degli impieghi debba essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori volti a studiare tale correlazione sono:

Il **Margine Primario di Struttura** (detto anche Margine di Copertura delle Immobilizzazioni) misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio, ovvero con le fonti apportate dai soci.

Permette di valutare se il patrimonio netto sia sufficiente o meno a coprire le attività immobilizzate.

Un margine positivo indica un buon equilibrio finanziario dato dal fatto che i soci finanziano tutte le attività immobilizzate e la società ricorre al capitale di terzi solo per finanziare l'attività operativa; un margine negativo, per contro, è sintomo di dipendenza finanziaria, ovvero che l'azienda ricorre al capitale di terzi anche per finanziare le attività immobilizzate.

La riduzione dell'indicatore nel triennio 2007-2009 è connessa principalmente alla crescita del credito per imposte anticipate che, nel modello di riclassificazione impiegato, è rilevato nell'attivo fisso.

Il **Quoziente Primario di Struttura** ha lo stesso significato del precedente indicatore, nel senso

che a valori superiori all'unità corrisponde un margine primario positivo e valori inferiori a uno corrispondono a un margine negativo. Il quoziente, peraltro, evidenziando il rapporto fra mezzi propri e attivo fisso, integra il significato del primo indicatore, segnalando il peso relativo degli aggregati in esame.

Il Margine Secondario di Struttura misura in valore assoluto la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine e permette di valutare se le fonti durevoli siano sufficienti a finanziare le attività immobilizzate. Un margine positivo indica che le fonti durevoli sono sufficienti a finanziare le attività immobilizzate; un margine negativo spesso comporta il sorgere di costi finanziari eccessivi per sostenere gli investimenti in immobilizzazioni (in tale situazione, infatti, le attività immobilizzate sono finanziate in parte da debiti a breve con possibilità di aumento degli oneri finanziari). Il valore costantemente positivo dell'indicatore evidenzia un situazione di sostanziale equilibrio.

Il Quoziente Secondario di Struttura, analogamente al quoziente primario, esprime in termini relativi la capacità dell'azienda di finanziare le attività immobilizzate con il capitale proprio e i debiti a medio e lungo termine e permette di valutare in che percentuale le fonti durevoli finanziano le attività immobilizzate.

Il risultato dell'indicatore misura l'equilibrio strutturale tra le fonti consolidate e le attività immobilizzate. In una struttura equilibrata, tutte le immobilizzazioni dovrebbero essere finanziate con le fonti consolidate; pertanto, più il risultato si avvicina all'unità, migliore è.

Se il risultato supera l'unità, come nel caso in esame, significa che una parte delle fonti consolidate viene utilizzata per finanziare l'attivo circolante, con un rafforzamento della solidità finanziaria dell'impresa.

Con riferimento al secondo aspetto, concernente la *composizione delle fonti di finanziamento*, si rinvia alla prima sezione del documento.

Indicatori di liquidità (o di solvibilità)

L'analisi di liquidità si propone di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve termine, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite). Pertanto, sull'assunto che il tempo di recupero degli impieghi debba essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori atti a studiare tale correlazione sono:

Il Margine di disponibilità (o "capitale circolante netto") misura in valore assoluto la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando tutto il capitale circolante. Rappresenta il più rilevante elemento di giudizio dell'equilibrio finanziario. Significativa, in tal senso, la sua coincidenza con il valore del Margine di Struttura Secondario.

Un margine positivo indica che l'attivo a breve è sufficiente ad onorare gli impegni a breve termine; un margine negativo indica uno squilibrio finanziario, dovuto all'impossibilità dell'azienda di coprire con il circolante disponibile le passività correnti e alla conseguente negativa ipotesi di dismissione dell'attivo immobilizzato.

Il Quoziente di disponibilità misura in termini percentuali la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi, utilizzando tutto il capitale circolante. Permette di valutare la solvibilità aziendale nel breve termine, senza timore di dover ricorrere allo smobilizzo di capitale fisso.

Valori superiori all'unità dimostrano che l'azienda è solvibile nel breve termine in quanto può soddisfare regolarmente e ordinatamente il pagamento di tutti i debiti correnti; valori inferiori all'unità indicano una situazione finanziaria in tensione, con la concreta prospettiva di dover ricorrere a problematiche e diseconomiche operazioni di smobilizzo.

I valori positivi del margine (e superiori ad uno del quoziente) riflettono, nonostante la tendenziale flessione, una soddisfacente situazione della liquidità aziendale.

Il **Margine ed il quoziente di tesoreria** misurano, in valore assoluto e in termini relativi, la capacità dell'impresa di estinguere i debiti entro i dodici mesi utilizzando le liquidità immediatamente disponibili e le liquidità differite (tutto il capitale circolante, ad esclusione delle rimanenze). Essi permettono di valutare se le liquidità immediate e quelle differite sono sufficienti o meno a coprire le passività correnti. Nel caso di specie essi tendono a coincidere con gli indicatori di disponibilità, al cui commento si rinvia (nelle aziende erogatrici di servizi, quale è Apes, il magazzino infatti è di norma assente o rappresentato da risconti attivi, in genere di importo scarsamente significativo).

2.3.2 Indicatori di risultato non finanziari

Gli indicatori di risultato non finanziari possono elaborare valori ricavabili dagli schemi di bilancio ma anche dati non ricavabili dagli schemi di bilancio, congiuntamente o disgiuntamente tra loro; essi sono stati individuati tenendo conto delle caratteristiche della società e dell'attività esercitata.

Nei paragrafi relativo al profilo economico delle società, sono già stati evidenziati gli indicatori di sviluppo del fatturato e della sua composizione.

Gli indicatori di produttività utilizzati nella prima sezione sono quelli ritenuti più significativi ai fini della miglior comprensione della situazione e della dinamica aziendale. Essi evidenziano la significativa crescita dell'efficienza aziendale nel triennio considerato.

Sono significativi:

- La diminuzione del costo medio per dipendente (a seguito della diminuzione delle posizioni dirigenziali e l'assunzione, a seguito di pensionamenti, di livelli inferiori rispetto a quelli, per i carriera aziendale, dei cessati; nonché per il minor costo dei contributi minori dovuti all'Inps dal 8,89% fino al 31.12.2008 al 1,85% dal 1.01.2009;
- L'aumento del numero medio di alloggi gestiti e di manutenzioni per dipendente;
- La diminuzione del Costo del Lavoro sul Valore della Produzione;

per cui la flessione di:

- costo del lavoro su valore della gestione economica;
- valore aggiunto per dipendente;

sono solo da attribuirsi alla diminuzione dei canoni di locazione ERP.

Importante sono anche gli **indicatori non economici** utilizzati anche ai fini della misurabilità degli obiettivi operativi aziendali (comparati 2009 su 2008) che vengono illustrati nel documento **"Indicatori per la Valutazione degli Obiettivi Aziendali"** consegnato ai Soci

Inoltre per il confronto con gli altri soggetti gestori è significativa la seguente tabella:

		Unità Immobiliari = 6.253 (1)
Spese per Personale		25,20
Spese per Organi Amministrazione		1,40
Spese di Gestione		10,79
Compensi Tecnici al netto delle prestazioni esterne	5,09	
Compensi Tecnici Manutenzione Ordinaria	4,90	
COMPENSI PER LA GESTIONE	27,40	
ACER Bologna	23,55	-3,89
ALER Milano	23,00	-4,40

(1) unità immobiliari gestiti (esclusi i garage per uniformità con i dati di Milano)

La differenza dipende sostanzialmente dalla "massa critica" di immobili gestiti per le due realtà prese in confronto. Da qui la necessità da parte dei Comuni Soci di non sottrarre patrimonio

dalla gestione dell'azienda (come nel caso degli immobili ad uso non abitativo o di alloggi non ERP). Da parte sua l'Apes può invece ricercare forme di "accorpamento funzionale" con gli altri gestori dell'area vasta per realizzare "economie di scala" su un numero significati di alloggi comparabili con quelli delle realtà prese in esame.

Mentre per il confronto con i pochi, ma significativi, operatori privati che si sono confrontati con la gestione del patrimonio ERP basta per tutti riportare l'esperienza del Comune di Milano che dopo aver affidato in tre lotti la gestione del proprio patrimonio abitativo ERP ai maggiori gruppi nazionali (Romeo Gestioni, Pirelli RE Property e Gefi Servizi Immobiliari) ha deciso l'11 Settembre 2009, dopo l'esperienza fallimentare, di affidare la gestione completa di tutto il patrimonio ERP Comunale all' ALER.

In ordine alle **relazioni con il personale**, ad integrazione di quanto riferito nella Nota Integrativa si evidenzia precisa quanto segue.

L'assetto organizzativo dell'azienda nel 2009 non ha subito modifiche sostanziali rispetto il 2008. Sono state potenziate le azioni di comunicazione interna e di formazione necessarie a rendere più flessibile e professionale la struttura aziendale. E' stata effettuata la valutazione dello stress da lavoro correlato, previsto dalla normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, e programmate le attività volte a ridurre i rischi rilevati attraverso un maggior coinvolgimento e qualificazione del personale.

Rispetto la dotazione organica minima, fissata con accordo tra le OO.SS.LL. e l'Azienda, a seguito del pensionamento di n° 2 unità sono state assunte con selezione pubblica, e nel rispetto dei limiti previsti della normativa nazionale in termini di contenimento della spesa pubblica, n° 2 unità a tempo determinato, Inoltre con i primi mesi del 2010 si è proceduto all'assunzione di ulteriori n° 2 unità, sempre con le modalità e nel rispetto dei limiti sopra richiamati, di ulteriori n° 2 unità a tempo determinato anche in previsione dei pensionamenti previsti nel 2010 (di cui n° 1 al 30.3.2010).

3 Informazioni sui principali rischi ed incertezze

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa, si precisa quanto segue.

- *Responsabilità amministrativa delle imprese D.Lgs. 231/2001*

Con il 2009 è stato portato a compimento il percorso avviato nel 2008 per la Valutazione dei Rischi di Reato ai fini della applicazione delle norme previste dal D.Lgs. 231 dell' 8 Giugno 2001 attraverso:

- l'approvazione del Codice Etico e del Modello di Organizzazione - Gestione – Controllo;
- la distribuzione e diffusione del Codice Etico;
- la nomina dell'Organismo di Vigilanza;
- la relativa formazione al personale.

- *Rischio di inesigibilità dei crediti:*

La Società ha proseguito nel 2009 con le attività di recupero forzoso, attraverso la Società SEPI, dei crediti derivanti da canoni e servizi così come previsto dal disciplinare approvato dal LODE sulla base delle indicazioni dell'Assemblea dei Soci.

Sono state trasmesse quindi a Sepi tutte le posizioni relative ai soggetti morosi, divise per morosità ante 2006 e morosità per il periodo 2006-2008.

Rispetto a tali posizioni a coloro che non hanno provveduto a pagare l'intero o a pagare attraverso appositi piani di rateizzazione Sepi ha proceduto a:

- iscrivere ipoteca giudiziaria nel caso di proprietà di immobili comunque compatibile con i limiti per il mantenimento dell'assegnazione di un alloggio pubblico;
- iscrivere fermo amministrativo nel caso di proprietà di bene mobile iscritto ai pubblici registri;

- avviare le procedure legali di pignoramento dei beni a partire dal quinto dello stipendio.

Parallelamente le Società della Salute ed i Comuni hanno provveduto a dichiarare eventuali "casi sociali" con la relativa cancellazione per queste posizioni del credito "per inesigibilità" da parte di Apes fino al 2008 (per €. 134.807,04) e con il pagamento dei canoni dal 1° Gennaio 2009 in poi da parte delle Società della Salute o dei Comuni (per €. 24.128,30). Contestualmente Apes ha provveduto nel corso del 2009 a cancellare crediti per €. 182.264,90 a seguito della impossibilità di Sepi a perseguire tale credito.

Ad oggi tali azioni, nonostante anche i suddetti correttivi, non sono risultati pienamente efficaci, tant'è che la percentuale di riscossione coattiva è del solo 13,75% rispetto il totale da recuperare.

Per questo si procederà entro i primi sei mesi del 2010 a:

- pignoramento da parte di Sepi dei beni mobili con fermo amministrativo per coloro che non hanno sanato la loro posizione debitoria e successiva vendita all'asta degli stessi;
- cessazione dei contratti di locazione, con avvio del procedimento di decadenza da parte dei Comuni, ed eventuale sfratto per morosità a partire da coloro che sono morosi "cronici" con una morosità superiore a 7.000 euro e con un reddito annuo dichiarato in gado di sostenere finanziariamente i piani di rateizzazione previsti.

Ciò per permettere di contenere gli accantonamento per rischi crediti da canoni nei limiti "cronici" già previsti con il bilancio 2009 ed ai fini di un miglioramento delle prestazioni finanziarie della società.

- Rischi connessi a rivendicazioni salariali:

Va segnalato che l'iniziativa di singoli dipendenti, non solo dell'Apes ma anche degli altri soggetti gestori, avviata nel 2009 e di rivendicazione in merito alla applicazione degli accordi sul passaggio del personale ATER ai nuovi soggetti gestori per quanto riguarda il riconoscimento della anzianità maturata in ATER non ha ancora avuto una evoluzione significativa. Infatti, a seguito di un fallito tentativo di conciliazione presso l'Ufficio Provinciale del Lavoro, non sono seguiti atti formali di causa del lavoro.

- Rischi per cause civili:

Tali rischi sono stati valutati sulla base di opportune relazioni e trascritte in apposito registro, ai fini del corretto accantonamento in bilancio, sia consuntivo 2009 che preventivo per il 2010. Inoltre dal 2007 sono stati contratte polizze assicurative a copertura delle responsabilità civili e patrimoniali verso i terzi sia per i danni provocati dalla conduzione dei fabbricati sia per i danni provocati per colpa (non grave) dai dipendenti nell'esercizio delle loro funzioni. Tale polizze coprono anche gli amministratori. E' compreso anche il risarcimento per danno erariale.

- Rischi fiscali:

Non si rilevano posizioni di rischio diverse da quelle a fronte delle quali è accantonato l'importo di 15.000 nell'apposito fondo del passivo (ICI "ex Ater");

- Altri rischi:

Il contratto di servizio è in scadenza il 31.12.2010 in quanto i Comuni sottoscrittori hanno ritenuto di valutare i risultati dell'Apes rispetto il Piano di Impresa approvato dal LODE Pisano di costituzione il quale rappresentava "un obiettivo forse di non facile né di immediata attuazione, ma in grado di innescare, se realizzato, un processo di sviluppo del settore abitativo da cui potranno trarne significativi benefici sia la collettività, sia gli enti di governo del territorio". Nel frattempo la proposta di legge regionale sull' Edilizia Abitativa Sociale (EAS), approvata dalla Giunta Regionale il 2/3/2009 ed in discussione in Consiglio Regionale, che prevedeva

sostanziali modifiche all'assetto amministrativo-gestionale dell'ERP, ha registrato lo stop a seguito della fine legislatura.

Nel frattempo l'evoluzione comunitaria e nazionale in materia di società a partecipazione pubblica e di affidamento di servizi a società partecipate dagli Enti Locali ha reso necessario l'adeguamento dello Statuto di Apes alle previsioni del c.d. controllo analogo per permettere l'affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle funzioni e dei servizi connessi alla gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica sulla base delle previsioni della L.R. 77/98.

In assenza di una specifica disciplina regionale, o dei singoli Comuni, circa il corretto inquadramento delle attività legate alla gestione dell'ERP, così come pensata dal legislatore regionale appunto con la L.R. 77/98, l'unico riferimento certo risulta essere, ad oggi, il Decreto Legge del 22 Aprile 2008 (G.U. n° 146 del 24 Giugno 2008) in applicazione della Legge 8 Febbraio 2007 n° 9 recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" che definisce, anche ai fini del trattamento dei contributi di stato all'interno della U.E., l'alloggio sociale come "servizio di interesse economico generale".

Su tali principi e si impronta il Piano di Impresa di Apes e gli Obiettivi Strategici per il 2010 - 2015 che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci e da cui scaturiranno le nuove condizioni del contratto di servizio.

Ciò per garantire che comunque anche dopo il 31/12/2010 o l'ulteriore termine del 31/12/2001 l'Azienda possa comunque legittimamente operare.

4. Attività di Ricerca e Sviluppo

La società ha completato nel 2009 con l'Università di Pisa – Dipartimento di Energetica – il contratto di ricerca per "l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche di un edificio di edilizia sovvenzionata al fine di raggiungere e migliorare gli obiettivi di consumo energetico previsti dal D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazione" di un valore complessivo di €. 20.000,00. Tale contratto ha permesso di avere finanziati gli extra costi per €. 135.240,00 derivanti dagli accorgimenti necessari per adeguare un edificio di n° 12 alloggi in costruzione nel Comune di Castelfranco di Sotto, e da terminare entro il 31/12/2010, in modo tale da garantire un consumo annuo inferiore a 40,63 Kwh/mq. come previsto dall'allegato A della Delibera di Giunta Regionale 227/2007 – Distretti Energetici Abitativi.

Inoltre tale contratto ha permesso la collaborazione tra il Dipartimento ed i progettisti Apes ai fini di acquisire da parte di quest'ultimi metodologie e modelli di progettazione degli edifici nel rispetto del risparmio energetico con particolare riferimento al D.Lgs. 311/2006.

Con tale ricerca, attraverso anche due specifiche tesi di laurea, si è definito un modello di edificio di 6 alloggi in linea di edilizia residenziale pubblica con consumi inferiori ai 15 Kw/mq. (Classe A) e con tecniche costruttive semplici ed a basso costo. Tale modello è stato alla base per la progettazione preliminare degli interventi di costruzione di Apes ed in modo particolare del Programma di Riqualificazione Urbana del Quartiere di Sant'Ermite ammesso al finanziamento nell'ambito del c.d. Contratto di Quartiere III.

Inoltre, a seguito della positiva sperimentazione degli ausili per la domotica nel programma di edilizia sperimentale nella costruzione di alloggi per anziani a San Lorenzo alle Corti, si è sottoscritto un protocollo di intesa con l'ISTI – CNR per un valore di €.38.714,07 al fine di proseguire una collaborazione allo sviluppo di tecnologie nell'abitazione sociale che vedrà applicazione nella prossimo bando di finanziamento regionale per l'emergenza abitativa di cui alla L.R. 43/2009 misura "D" con la proposta di realizzazione di un edificio in co-housing a Porta Lucca nel Comune di Pisa.

Infine con la partecipazione ad Ottobre 2009 a Vienna all'illustrazione sul Piano d'Azione per alloggi ad alto rendimento energetico nelle regioni dell' UNECE ed ai rapporti con CECODHAS (Associazione Europea dei gestori pubblici e privati del patrimonio abitativo destinato alla locazione) Apes parteciperà, come soggetto utilizzatore, ai prossimi progetti con scadenza a Giugno 2010: **ICT-PSP**, uso di tecnologie ICT per il miglioramento delle performance energetiche degli edifici, e **Intelligent Energy Europe**.

Tali iniziative saranno inoltre presentate in occasione del **GREEN CITY ENERGY**, Forum Internazionale sulle nuove energie per lo sviluppo competitivo e sostenibile della città", che si terrà a Pisa l'1-2 e 3 luglio 2010.

Altri Incarichi e Consulenze

Nel 2009 le spese per consulenze, escluse le attività di ricerca e sviluppo, sono state di €. 326.505 contro gli €. 208.962 del 2008, aumento dovuto principalmente per gli incarichi tecnici relativi a prestazioni tecniche specialistiche, non presenti in azienda, e legate alla progettazione di nuove costruzioni

Gli incarichi e consulenze, diversi da quelli previsti dal Codice Unico degli Appalti, sono affidate secondo il Regolamento adottato dal Consiglio di Amministrazione in conformità delle disposizioni di cui all'art. 18 Legge 6 agosto 2008 n. 133.

Inoltre nel corso dei primi mesi del 2010 per far fronte alla necessità di completare la regolarizzazione del patrimonio conferito da Apes ai Comuni, prima del rinnovo del contratto di servizio, ha affidato incarichi tecnico-catastali facendo riferimento alla procedura ristretta semplificata di cui al codice unico degli appalti con il ricorso all'apposito elenco dei professionisti.

Infine per rispondere alla normativa in materia di alienazione del patrimonio ERP ai sensi della L. 560/93 sulla base della L.R. 46/2009 ci si è avvalsi di una consulenza legale per la esatta individuazione dei soggetti che rientravano nei termini previsti per concludere le vendite nei nuovi termini del 31/12/2010. Poiché da tale ricognizione sono emersi circa 300 alloggi da vendere entro tale termine ristretto si è avviata con nel mese di Marzo 2010 una procedura di evidenza pubblica per l'allargamento dell'elenco dei professionisti di cui al Codice Unico degli Appalti ai fini dell'affidamento delle pratiche tecnico-catastali necessarie ai fini della relazione tecnico-notarile.

5. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Oltre a quanto già, per coerenze espositiva, citato in precedenza, si segnala la favorevole Sentenza del Tribunale di Pisa n° 190/2010 del 4.01.2010 relativa alla causa civile Edilcontract/Apes e per la quale nell'esercizio precedente era stato accantonato l'importo di euro 89.625.

Inoltre, come già riportato nella Nota Integrativa, si ricorda la sentenza del Tribunale di Pisa n. 16/2009 che ha accolto il ricorso di Apes e la domanda riconvenzionale, annullando la cartella esattoriale per i contributi non versati relativi al 2005 e condannando l'INPS alla restituzione di quanto versato dalla nostra Società negli anni 2006-2007-2008. L'Inps ha però presentato ricorso in appello, e l'udienza è stata fissata per il giorno 17.03.2011.

Infine è stato trovato un accordo con le Farmacie Comunali circa la restituzione della somma complessiva di €. 31.165,88 già prevista nel 2008 negli accantonamenti.

E' stata avviata, congiuntamente al Comune di Pisa, la verifica a chiusura della gestione stralcio del 2005 per gli alloggi ERP gestiti in nome e per conto del Comune stesso.

Non si segnalano altri fatti di rilievo che possano influire in modo rilevante sull'andamento aziendale.

Dopo la chiusura dell'esercizio si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio, in modo particolare per i lavori di manutenzione ordinaria e pronto intervento ordinati e non conclusi entro il 31/12/2009 ma le cui somme sono state appositamente accantonate, e sono altresì continuate in modo regolare le attività della gestione.

6. Evoluzione prevedibile della gestione

Riteniamo che nel corso del 2010, la gestione possa proseguire secondo le indicazioni provenienti dagli enti locali territoriali cui competono le più generali funzioni di indirizzo secondo il Piano di Impresa e gli Obiettivi Strategici 2010-2015.

7. Sistema di gestione della qualità

In data 25 gennaio 2008 l'Azienda ha ottenuto la Certificazione di Qualità UNI EN ISO 9001:2000. Il Certificato di conformità è stato rilasciato da Bureau Veritas Italia S.p.A. a conclusione di un percorso che ha coinvolto attivamente tutta l'Azienda per la definizione delle procedure aziendali del Sistema di Gestione in Qualità (SGQ).

Con l'inizio del 2009 l'Apes ha sostenuto positivamente la visita di mantenimento del Sistema di Gestione Aziendale certificato secondo le norme UNI EN ISO 9001:2000.

Nel corso del 2009 è stata fatta una rivisitazione del Manuale Qualità alla luce della recenti norme UNI EN ISO 9001:2008 e dei più recenti adeguamenti normativi con particolare riferimento agli aspetti che attengono la Sicurezza nei Luoghi di Lavoro di cui alla nuovo Testo Unico in materia di Sicurezza – D.Lgs. 81 del 9/4/2008. In riferimento a tale Testo l'Apes ha aggiornato il Documento di Valutazione dei Rischi, anche con la valutazione dello Stress da Lavoro Correlato, ed avviato l'attività di informazione ai lavoratori e di formazione.

A Febbraio 2010 il Manuale è stato valutato dalla verifica ispettiva essere conforme alla norma UNI EN ISO 9001:2008 ed il giudizio sul Sistema di Gestione Aziendale della Qualità **“erogazione di servizi di gestione di immobili di terzi e propri – progettazione e direzione lavori per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria”** emerso nel corso dell'audit è risultato:

- la direzione aziendale è coinvolta nella gestione del sistema;
- le risorse disponibili sono adeguate in relazione alla tipologia dei processi gestiti;
- i sistemi di monitoraggio risultano idonei;
- appare migliorata la gestione del processo direzione lavori;
- l'azienda è in grado di raggiungere gli obiettivi in sede di riesame.

Con l'inizio del 2010 ed in relazione alle nuove modalità di gestione delle procedure di manutenzione ordinaria e pronto intervento è stato introdotto lo strumento Customer Relationship Management (CRM) o **Gestione delle Relazioni coi Clienti**. Tale strumento che organizza le informazioni aziendali intorno all'utente, a partire dalla Manutenzione, sarà nel corso del 2010 esteso alle altre attività aziendali e verrà successivamente integrato, con le informazioni sui fabbricati e sul patrimonio gestito, in un Sistema di Analisi dei Dati Aziendali.

Tale sistema è già disponibile per quei Comuni (URP, Uffici Casa o Patrimonio) che volessero utilizzarlo assieme al Servizio Intranet al Sistema di Gestione APES già ad oggi attivo (anche se poco utilizzato).

8. Altre informazioni

Carta dei Servizi

Nel 2008 è stata diffusa la “Carta dei Servizi” predisposta nel 2007 in ottemperanza alle previsioni del contratto di servizio ed in conformità al Sistema di Gestione Aziendale in Qualità – Certificato UNI EN ISO 9001:2000, a seguito anche di un confronto con i Comuni ed i sindacati dell'utenza sui suoi contenuti.

Nel mese di Aprile 2010 sarà effettuata, anche ai fini della verifica sugli obiettivi aziendali, l'analisi di il nuovo posizionamento dell'azienda della “customer satisfaction” rispetto alle precedente analisi condotta all'inizio del 2007 ed a Marzo del 2009. Tale analisi sarà portata all'attenzione dell'Assemblea degli azionisti nel **Documento sulla Soddisfazione dell' Utenza**.

Informazione all'Utenza

E' stato realizzato, grazie al contributo della Cassa di Risparmio di San Miniato il Periodico Apes Informa che è stato distribuito all'utenza il mese di Novembre 2009. Il secondo numero è in programma per uscire a Giugno 2010.

Inoltre, sempre grazie alla sponsorizzazione della CRSM, è stato programmato per il 2010 un ciclo di 6 Focus sull'Azienda da trasmettere a “50 Canale” .

A Settembre 2009 è stata realizzata la prima Festa di Vicinato nel Quartiere di Cisanello a Pisa. Tale iniziativa sarà replicata su più Comuni entro Giugno 2010. Infine è diventato strumento stabile di comunicazione con l'utenza l'utilizzo della bolletta per l'invio di informazioni utili e di servizio all'utenza. Con l'introduzione del CRM sarà inoltre possibile programmare vere e proprie "campagne informative" mirate sull'utenza sia immediate (via SMS o e-mail) sia periodiche (con la bolletta mensile).

Obiettivi Aziendali

L'azienda, sulla base dell'accordo sottoscritto con le OO.SS.LL., verificherà successivamente all'approvazione il raggiungimento degli *obiettivi operativi per il 2009*:

Gestione del Patrimonio affidato in gestione ad Apes

- Informatizzazione del patrimonio gestito e Piano di manutenzione programmato;
- Gestione dei Fabbricati – servizi condominiali per i fabbricati a totale proprietà dei comuni o con quote minoritarie di proprietari diversi dalla proprietà comunale;
- Contabilità Analitica e Previsionale per Comune.

Rapporti con l'Utenza e con i Comuni Soci

- Controllo dei redditi e verifiche sulla conduzione degli alloggi;
- Servizi ai Comuni per le attività connesse all'ERP (graduatorie, mobilità, L.431, agenzia casa);

Piani Integrati per l'EAS (Edilizia Abitativa Sociale)

- Consulenza, Progettazione e Direzione Lavori in Piani Integrati e/o interventi costruttivi per conto dei Comuni anche in rapporto con gli operatori privati dell'EAS;

Gestione dei Flussi Informativi e Documentali dell'Azienda;

Sulla base dei risultati di questo bilancio erogherà il salario incentivante ai dipendenti e dirigenti per il periodo 2008-2009. Contestualmente all'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci degli Obiettivi Strategici 2010 – 2015 sarà concertato con le OO.SS.LL. un nuovo Piano Operativo degli Obiettivi legato ad un Fondo Incentivante significativo anche in relazione agli importanti impegni di manutenzione straordinaria e nuova costruzione ed alle maggiori entrate di spese tecniche e generali dai finanziamenti statali e regionali ottenuti nel corso del 2009 e nei primi mesi del 2010 oltre allo sblocco nel 2009 del POR relativo agli anni dal 2003 al 2007 ed ai POR degli anni 2008 e 2009 (il tutto per circa 35 milioni di Euro).

Cariche sociali

L'Assemblea Ordinaria dei Soci in data 08.07.2008 ha nominato il Consiglio di Amministrazione, in carica fino alla approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2010, composto da Lorenzo Bani (Presidente), Silvia Messina e Damiano Carli. Successivamente in data 9.06.2009 il consigliere Damiano Carli ha rassegnato le sue dimissioni comunicate al Registro delle Imprese nei termini. Il Consiglio di Amministrazione, anche su sollecitazione del Collegio Sindacale, ha provveduto a iscrivere all'ordine del giorno della prima assemblea ordinaria utile la nomina dell'amministratore vacante. L'Assemblea dei Soci nella seduta del 11.03.2010 non ha deliberato in tal senso. Il Consiglio di Amministrazione, successivamente all'approvazione del presente bilancio, provvederà alla surrogazione del consigliere vacante.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica fino all'approvazione del Bilancio relativo a questo esercizio è composto da Giuseppe Prospero (Presidente), Damiano Matteoli e Luciano Rizza (Sindaci Effettivi).

Il Costo dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale per il 2009 è stato di €. 105.315 (contro €. 120.423 del 2008). L'incidenza sul Valore Operativo della Produzione è stato dell' 1,36% (contro l' 1,50% del 2008).

Pisa 26 Marzo 2010

Gli Amministratori

Lorenzo Bani *"firmato"*

Silvia Messina *"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 - Società Consortile per Azioni

Sede legale: Via E. Fermi, 4 – 56126 PISA

Capitale Sociale € 870.000 i.v.

Registro Imprese di Pisa - Cod. Fisc. 01699440507

C.C.I.A.A. di Pisa – R.E.A. N. 147.832

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DELL' ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2009

Signori Soci Consorziati,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009, propostoVi dagli Amministratori, la cui bozza approvata con la nota integrativa e la relazione sulla gestione nel Consiglio di Amministrazione del 26/03/2010, si chiude con un risultato positivo dopo il calcolo delle imposte di € 9.243.

Nel corso dell'esercizio il Collegio, al quale è demandato sia il controllo contabile che quello sull'amministrazione più in generale della Società, ha effettuato le periodiche verifiche stabilite per Legge, partecipando altresì alle riunioni degli Organi sociali ed avendo avuto dagli Amministratori e dal Presidente in particolare, dal Direttore e dalla responsabile dell'Ufficio Risorse, dettagliate e precise informazioni e indicazioni sugli atti compiuti e sulla contabilità sociale.

In ordine alle proprie funzioni e competenze il Collegio sottolinea:

1) Abbiamo vigilato sull'osservanza delle normative di Legge e dell'atto costitutivo e sui principi di corretta amministrazione e di trasparente gestione. Il sistema operativo amministrativo è risultato affidabile ed appropriato a rappresentare correttamente e chiaramente i fatti di gestione.

Nell'attività di vigilanza non sono pervenute al Collegio denunce ex art. 2408 del cod. civ., mentre, sia pure rimanendo rigorosamente nella propria distinta funzione, il Collegio non ha rinunciato a esprimere opinioni e pareri richiesti sui fatti aziendali e sulla loro configurazione giuridica e rappresentazione contabile.

In tale proficuo rapporto non sono comunque emerse situazioni o fatti oltre quanto menzionato nella presente relazione.

- 2) Nel corso della nostra attività abbiamo tenuto in debito conto le norme di comportamento del Collegio dei Sindaci, emanate dagli organi di vertice del nostro Ordinamento professionale anche specificamente per quanto attiene a principi di revisione legale dei conti.
- 3) Abbiamo partecipato a N. 1 Assemblea dei soci in sede ordinaria e a N. 7 riunioni del Consiglio di Amministrazione, dando atto che sempre è stato rispettato il loro funzionamento secondo conformità alla Legge ed allo statuto, senza che siano stati adottati provvedimenti manifestamente imprudenti, azzardati od in potenziale conflitto di interessi, tali comunque da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
- 4) Il Collegio in ordine all'art. 2409/ter cod. civ. ha provveduto anche all'accertamento esterno, secondo criteri di revisione, con campione ragionato, di N. 14 posizioni significative delle quali due sono rimaste senza risposta. Dette resultanze, sempre concordanti con la contabilità, rimangono depositate agli atti della società.
- 5) Analogamente il Collegio ha accertato la coerenza della relazione degli Amministratori con il bilancio.
- 6) Inoltre sono stati esaminati: gli indicatori economici di bilancio, lo stato patrimoniale riclassificato secondo i criteri finanziario e funzionale, gli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni e vari indicatori non finanziari di risultato appropriatamente elaborati e dettagliatamente commentati nella composizione dagli Amministratori nella loro relazione.
- 7) Per quanto riguarda il futuro aziendale e le previsioni della gestione, data l'evoluzione in corso nelle impostazioni politiche e della legislazione, in particolare regionale, gli Amministratori rinviando ad una illustrazione più dettagliata per l'assemblea.
- 8) Sono fornite puntuali informazioni circa le relazioni con l'ambiente, con il personale e sull'attività di ricerca e sviluppo, nonché sulla situazione fiscale della società.
- 9) La relazione abbonda di impostazioni su vari tipi di rischi per quali poi è stata operata la quantificazione e imputazione ai rispettivi fondi come esposto a pag. 8 della medesima.
- 10) Circa la situazione della morosità sono state messe in atto iniziative opportune onde definire, anche ai fini della trasparenza di bilancio, le posizioni da tempo "incagliate" e sofferenti.

In proposito gli Amministratori nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 14.12.2009 esaminarono nel dettaglio le diverse fattispecie di morosità deliberando, sulla base di diffusi e ampi accertamenti compiuti e confortati dalle relazioni delle Società della Salute, la cancellazione per obiettiva inesigibilità dei crediti relativi ai casi sociali per € 134.807.

Gli Amministratori nella successiva riunione del 26.03.2010 hanno altresì deliberato la cancellazione dei crediti per € 182.265 a seguito della dichiarata impossibilità da parte della S.E.PI s.p.a. a perseguire il recupero di tali crediti.

Il Collegio prende atto di tali operazioni e della correlativa utilizzazione dei Fondi svalutazione crediti già ampiamente appostati.

Ciò posto, richiamando la Vostra attenzione, Vi segnaliamo quanto di seguito dall'esame del prospetto contabile e della nota integrativa del bilancio, nonché della relazione sulla gestione:

A) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

A.1) I “costi di impianto e ampliamento” risultano completamente ammortizzati con esposizione invariata rispetto all'esercizio precedente, mentre i “diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno”, costituiti dal costo del software in licenza d'uso a tempo indeterminato, con acquisizioni nell'esercizio per € 26.120, espongono un saldo al netto degli ammortamenti di € 32.868. Il Collegio esprime in proposito il proprio consenso ex art. 2426 1' comma n.5 codice civile.

A.2) Il valore netto delle “immobilizzazioni immateriali in corso” passa da € 25.654 a € 3.658 a seguito della ultimazione dei lavori di costruzioni dei 36 alloggi e 4 fondi della concessione Pisa-Cep con conseguente appostazione alla voce “Immobili in concessione” unitamente agli interessi maturati sul finanziamento per tale intervento.

A.3) Le “spese incrementative su beni di terzi” passano da € 51.876 a € 172.356 per i costi relativi all'adeguamento ed installazione dell'impianto termico della sede sociale.

B) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono state appostate al costo di acquisto con gli oneri accessori di diretta imputazione ed ammortizzate con i parametri stabiliti fiscalmente.

Per quelle acquisite o alienate nel corso dell'esercizio l'ammortamento ha avuto luogo proporzionalmente ai giorni di effettivo impiego. L'entità dell'ammortamento secondo il criterio fiscale adottato è da ritenere congruo rispetto a quello civilistico e rispondente all'effettivo utilizzo dei cespiti. A fine esercizio ammontano a netti € 125.301.

C) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

C.1) Le informazioni fornite in nota integrativa circa il criterio adottato per la valutazione, invariata rispetto all'esercizio precedente, della partecipazione in "S.E.Pi. Spa" sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2427 -bis 1° comma N. 2 cod. civ..

C.2) L'attualizzazione dei crediti verso gli acquirenti degli alloggi del patrimonio ex ATER, che espone un saldo di € 885.544 rispetto agli originari € 1.083.977, come indicato dagli Amministratori a pag. 10 della nota integrativa, non ha reso necessario operare alcuna svalutazione. Quelli verso la Regione Toscana passano da € 395.418 a € 274.786.

D) ATTIVO CIRCOLANTE

D.1) I "crediti verso clienti" passano da € 2.519.150 a € 2.968.257 e sono rappresentati per la maggior parte dai crediti verso assegnatari di alloggi abitativi per 2.823.369 esposti al netto del fondo di svalutazione pari a € 989.079 di cui € 19.787 dedotto fiscalmente e € 284.000 accantonato nell'esercizio.

D.2) I "crediti tributari" ammontano a € 60.303; quelli per "imposte anticipate" per € 827.689 esigibili oltre l'esercizio 2010 e sono dettagliatamente esposti a pag. 13 della nota integrativa.

D.3) Nei "crediti verso altri", che passano da € 4.191.758 a € 5.688.593, si segnala in particolare quello nei confronti del Comune di Pisa per "interventi edilizi cofinanziati" per € 2.268.198 derivante dalla costruzione di N. 36 alloggi e N. 4 fondi commerciali a Pisa-CEP.

In tale voce sono esposti inoltre "crediti verso assegnatari (ex ATER)" per € 611.465, valore di presunto realizzo già al netto del relativo fondo di svalutazione accantonato per € 871.567.

D.4) Le disponibilità liquide complessive a fine esercizio sono passate da € 9.108.694 a € 8.059.325 di cui € 3.923.475,00 costituiscono sostanzialmente una “partita di giro” come spiegato a pag.14 della nota integrativa 2008.

E) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

Si segnala la rilevazione del risconto per imposta di Registro derivante da imposte pagate nel 2009 ma competenti ad annualità successive e lo storno per la competenza 2009 di quanto analogamente rilevato nei bilanci 2006, 2007 e 2008.

F) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Sono stati prudenzialmente appostati vari fondi rischi tra cui:

F.1) Il “F.do per rischi fiscali” pari a € 15.000, accantonato nell’esercizio 2007 a fronte dei rischi per ICI accertabile a seguito del completamento delle vulture per fabbricati “ex ATER” trasferiti ai Comuni, è rimasto invariato.

F.2) Il “F.do rischi cause in corso”, opportunamente istituito nell’esercizio 2008 per far fronte ai rischi derivanti dall’eventuale evoluzione processuale soccombente delle controversie pendenti, è stato incrementato di € 50.000 e a fine esercizio ammonta a € 414.214.

F.3) Il “F.do premi di rendimento”, per retribuzioni integrative commisurate al raggiungimento di obiettivi non ancora accertati a fine esercizio, ammonta a € 261.380 essendo stato incrementato di ulteriori € 131.380.

F.4) Rimane ancora invariato, così come per l’esercizio precedente, il “F.do disponibilità lavori in danno” ammontante a € 358.122 avente carattere di riserva disponibile.

F.5) Il “F.do disagio economico di cui all’art. 32/bis L.R. 96/96” presenta a fine esercizio un saldo di € 21.518 essendo stato utilizzato nell’esercizio per 22.162 ed incrementato per la quota di competenza di € 17.440.

F.6) Gli Amministratori hanno prudenzialmente ritenuto di accantonare al “F.do rischi INPS” l’importo di € 488.605 rimborsato per capitale, interessi e spese, dall’INPS, soccombente nella sentenza di primo

grado del Tribunale di Pisa N. 16/2009, da mantenere fino alla conclusione del contenzioso pendente per intervenuto appello dell'INPS.

F.7) Il "F.do manutenzione stabili" istituito nel corrente esercizio per € 425.804 accoglie l'accantonamento per lavori di manutenzione ordinati a ditte appaltatrici non ancora ultimati a fine anno.

G) FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

La consistenza del "F.do per il T.F.R." ammonta a € 422.250 ed è correttamente esposto per gli importi maturati a favore delle N. 36 risorse in forza al 31/12/2009.

H) DEBITI

H.1) I "debiti verso banche e istituti di credito" passano da € 1.901.160 a € 2.134.778.

H.2) Gli "altri debiti" passano da € 11.429.491 a € 10.615.192 e tra essi appaiono particolarmente significativi quelli verso la Regione Toscana per € 8.489.625.

I) VALORE DELLA PRODUZIONE-COSTI DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è lievemente aumentato passando da € 9.216.458 a € 9.831.275 e i costi della produzione sono passati da € 9.187.636 a € 9.915.986 determinando una differenza negativa di € 84.711.

L) A seguito di appello della società Apes originariamente attrice, con esito favorevole alla medesima, pende tutt'ora per ricorso in cassazione il contenzioso per gli avvisi di accertamento e liquidazione ICI per gli anni 2004 e precedenti, alla cui conclusione definitiva, se sfavorevole, si dovrà procedere all'accertamento di eventuali responsabilità per il relativo recupero.

Giudizio complessivo sul bilancio.

Sulla base delle verifiche eseguite, dell'esame della contabilità e dello schema di bilancio chiuso al 31/12/2009, dettagliatamente illustrato nella "nota integrativa" e corredato della "relazione sulla gestione", il Collegio ritiene che la situazione patrimoniale della società a fine esercizio ed il risultato positivo del 2009 rispecchino il reale stato economico, patrimoniale e finanziario della società stessa e siano redatti secondo correttezza rispetto alle norme di Legge, di prudenza gestionale ed amministrativa ed esposti con chiarezza e trasparenza.

Signori Legali Rappresentanti dei Comuni consorziati,

Vi invitiamo, pertanto, all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2009 con la relazione sulla gestione, concordando con i Vostri Amministratori sulla destinazione dell'utile conseguito.

Venendo a scadenza il nostro mandato Ve lo rimettiamo grati per la fiducia accordataci.

Pisa, 6 aprile 2010

IL COLLEGIO SINDACALE

Giuseppe Prosperi "*firmato*"

Damiano Matteoli "*firmato*"

Luciano Rizza "*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.