

# 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2008

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

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

Sede legale: PISA PI VIA ENRICO FERMI 4

Codice fiscale: 01699440507

Numero Rea: PI - 147832

### Indice

Capitolo 1 - PROSPETTO CONTABILE .....	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA .....	5
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	30
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE .....	36
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	57

## Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Capitale sociale euro 870.000,00€ i.v.

Sede in Pisa

Via Enrico Fermi, 4

R.I. di Pisa - Cod. Fisc. 0169944 050 7

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

### Bilancio al 31 dicembre 2008

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Attivo		31.12.2008	31.12.2007
<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>		
1	Costi di impianto e ampliamento	0	378
3	Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	21.686	16.115
6	Immobilizzazioni immateriali in corso	25.654	3.658
	Costo	2.380.522	682.385
	Contributi in c/costruzioni	-2.354.868	-678.727
7	Altre: Spese incrementative su beni di terzi	51.876	37.890
a)	Nuove costruzioni		
	Costo	7.458.518	5.616.501
	Contributi in c/costruzioni	-7.458.518	-5.616.501
b)	Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati		
	Costo	2.132.295	1.338.272
	Contributi in c/Interventi edilizi qualificati	-2.132.295	-1.338.272
c)	Spese adeguamento sede		
	Costo	51.876	37.890
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>99.216</b>	<b>58.041</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni Materiali</b>		
4	Altri beni	151.938	125.189
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>151.938</b>	<b>125.189</b>
<b>III</b>	<b>Immobilizzazioni Finanziarie</b>		
1	Partecipazioni	15.600	15.600
d)	Partecipazioni in altre imprese	15.600	15.600
2	Crediti		
d)	crediti verso altri	1.481.685	1.217.142
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	309.405	429.015
	Verso Assegnatari alloggi "Ex Ater"	1.083.977	708.478
	Verso Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	395.418	507.484
	Verso altri	2.290	1.180
	<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.497.285</b>	<b>1.232.742</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>1.748.439</b>	<b>1.415.972</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	2.519.150	1.800.329
a)	Verso assegnatari alloggi e locatari	2.443.402	1.748.392
b)	Per altre prestazioni	75.748	51.937
4bis	Crediti Tributarî	51.522	17.124
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	471.359	177.413
5	Verso altri	4.191.758	2.319.361
	Verso Regione Toscana	165.603	165.603
	Verso Comuni consorziati per interventi edilizi	2.598.999	543.167
	Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni prei	736.220	1.083.116
	Verso Utenti per rate scadute vendite	224.144	25.812
	Altri	466.792	501.663
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>7.233.789</b>	<b>4.314.227</b>
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	9.098.912	6.922.801
2	Assegni	5.386	0
3	Danaro e valori in cassa	4.396	0
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>9.108.694</b>	<b>6.922.801</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>16.342.483</b>	<b>11.237.028</b>
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>119.079</b>	<b>142.970</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>18.210.001</b>	<b>12.795.970</b>

A.P.E.S. Scpa  
 Bilancio al 31.12.2008

<b>Stato Patrimoniale - Passivo</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	1.392	973
VII	Altre riserve	492.674	484.709
	Avanzo di conferimento delibera 109/02	470.991	470.991
	Riserva straordinaria da reinvestire	21.686	13.719
	Riserva di arrotondamento	-3	-1
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	15.572	8.386
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>1.379.638</b>	<b>1.364.068</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
2	Per imposte, anche differite	15.000	15.000
3	Altri fondi	878.576	480.811
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>893.576</b>	<b>495.811</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>340.511</b>	<b>286.083</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
4	Debiti verso banche	1.901.160	507.484
	Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo	274.786	436.314
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	991.758	1.089.134
7	Debiti verso fornitori	1.080.949	1.133.928
12	Debiti tributari	18.078	154.786
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	174.840	177.692
14	Altri debiti	11.429.491	7.586.984
	Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo (verso Regione)	895.203	563.736
	Verso Comuni:	3.807.159	4.002.645
	Verso Regione Toscana:	6.792.802	2.830.444
	Verso il personale:	63.083	113.334
	Per depositi cauzionali:	612.980	580.808
	Verso altri:	153.466	59.752
	<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>15.596.276</b>	<b>10.650.008</b>
<b>E</b>	<b>RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>18.210.001</b>	<b>12.795.970</b>

A.P.E.S. Scpa  
 Bilancio al 31.12.2008

<b>C</b> <b>Conto Economico</b>		<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	8.000.484	7.375.405
a	Da locazione Immobili in concessione	7.575.781	7.098.700
b	Da amministrazione stabili	170.349	111.349
c	Per compensi tecnici su interventi edilizi	254.354	165.356
5	Altri ricavi e proventi	1.215.974	885.496
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.216.458</b>	<b>8.260.901</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
7	Per servizi	3.258.331	2.809.819
a	Amministrazione e funzionamento	914.480	858.164
b	Gestione Immobiliare		
	Manutenzioni ordinarie:	2.309.281	1.917.933
	Altri servizi per gestione immobiliare:	34.570	33.722
8	Per godimento di beni di terzi	851.794	817.232
9	Per il personale	2.101.489	2.152.971
a	Salari e stipendi	1.459.931	1.516.213
b	Oneri sociali	498.334	509.409
c	Trattamento di fine rapporto	118.540	115.814
e	Altri costi	24.684	11.535
10	Ammortamenti e svalutazioni	621.189	459.805
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.674	17.643
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	39.874	37.162
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp.	568.641	405.000
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	494.214	60.000
13	Altri accantonamenti	18.081	16.883
14	Oneri diversi di gestione	1.842.538	1.734.396
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.187.636</b>	<b>8.051.106</b>
	<b>DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>28.822</b>	<b>209.795</b>
<b>C PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16	Altri proventi finanziari	276.198	311.237
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	74.735	90.012
d	Proventi diversi dai precedenti	201.463	221.225
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-76.511	-91.558
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>199.687</b>	<b>219.679</b>
<b>E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
20	Proventi	7.033	60.288
21	Oneri	-63.092	-172.750
	di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti	24.355	107.386
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>-56.059</b>	<b>-112.462</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>172.450</b>	<b>317.012</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-156.878	-308.626
a	Correnti	450.824	399.351
b	Differite e Anticipate	-293.946	-90.725
23	<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>15.572</b>	<b>8.386</b>

## 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 concesso ad Apes in affidamento diretto, e con subentro nel lato attivo dei contratti locativi, la 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.

I *costi di impianto e di ampliamento* sono rappresentati dalle spese sostenute per la costituzione della società (imposta di registro, diritti di rogito, spese di iscrizione nel Registro delle Imprese, etc...), iscritte con il consenso del Collegio Sindacale e ammortizzate in cinque anni per quote costanti.

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.

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (Costi di Impianto - Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno)

<b>Immobilizzazioni lorde</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	1.891		0	0	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	51.792	17.867	0	17.867	69.659
<b>TOTALE</b>	<b>53.683</b>	<b>17.867</b>	<b>0</b>	<b>17.867</b>	<b>71.550</b>

<b>Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	1.513	378	0	378	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	35.677	12.296	0	12.296	47.973
<b>TOTALE</b>	<b>37.190</b>	<b>12.674</b>	<b>0</b>	<b>12.674</b>	<b>49.864</b>

<b>Immobilizzazioni nette</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	378	-378	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	16.115	5.571	21.686
<b>TOTALE</b>	<b>16.493</b>	<b>5.193</b>	<b>21.686</b>

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 si tratta, quanto a euro 2.376.864, di cui 21.996 euro per interessi passivi capitalizzati, dei costi sostenuti negli anni 2007 e 2008 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. Detta convenzione prevede che, al termine dell'esecuzione dei lavori, n. 31 degli alloggi

a destinazione abitativa così realizzati saranno affidati in concessione cinquantennale ad Apes, che a sua volta li concederà in locazione a canone concordato.

Tale intervento beneficia 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 netto degli oneri finanziari) non coperta dal contributo regionale, è a carico al Comune di Pisa sino a concorrenza del ricavo della vendita delle n. 9 unità immobiliari non affidate in concessione ad Apes e, comunque, per un importo non superiore ad euro 2.180.744.

L'eventuale ulteriore costo dell'intervento rappresenterà il costo a carico di Apes per l'acquisto del diritto di concessione cinquantennale, che si renderà ammortizzabile a decorrere dall'esercizio di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione dei lavori è 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, dell'ipotizzato ammontare di euro 900mila, sempre garantito dal Comune di Pisa.

La voce accoglie inoltre i costi (euro 3.658) sostenuti 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**

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	678.727	1.698.137	2.376.864
Diritti superficie Capannoli - Peep	3.658	0	3.658
<b>TOTALE</b>	<b>682.385</b>	<b>1.698.137</b>	<b>2.380.522</b>
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>Contributi regionali e comunali</b>			
Concessione Pisa - Cep	678.727	1.676.141	2.354.868
Diritti superficie Capannoli - Peep	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>678.727</b>	<b>1.676.141</b>	<b>2.354.868</b>
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>Importo netto in bilancio</b>			
Concessione Pisa - Cep	0	21.996	21.996
Diritti superficie Capannoli - Peep	3.658	0	3.658
<b>TOTALE</b>	<b>3.658</b>	<b>21.996</b>	<b>25.654</b>

La voce "Altre Immobilizzazioni Immateriali" accoglie le spese per interventi su immobili di proprietà dei Comuni consorziati e sui quali Apes non dispone di diritti reali o simili.

Detti interventi vengono in massima parte realizzati sulla base di piani di spesa preventivamente approvati dalla Regione e da questa parimenti finanziati.

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)</b>			
<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	5.616.501	1.842.017	7.458.518
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	1.338.272	794.023	2.132.295
Per adeguamento sede	37.890	13.986	51.876
<b>TOTALE</b>	<b>6.992.662</b>	<b>2.650.027</b>	<b>9.642.689</b>
<b>Contributi regionali e comunali</b>			
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	5.616.501	1.842.017	7.458.518
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	1.338.272	794.023	2.132.295
Per adeguamento sede	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.954.772</b>	<b>2.636.041</b>	<b>9.590.813</b>
<b>Importo netto in bilancio</b>			
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	37.890	13.986	51.876
<b>TOTALE</b>	<b>37.890</b>	<b>13.986</b>	<b>51.876</b>

Le "spese per adeguamento sede" sono relative alla realizzazione degli spazi destinati ad accogliere l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, entrato in funzione nei primi mesi dell'esercizio 2008, nei locali dell'edificio in Pisa, via Fermi n. 4, di proprietà del Comune di Pisa, ove è ubicata la sede sociale.

### 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 2008 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 MATERIALI**

<b>Immobilizzazioni lorde</b>	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	61.861	18.552	13.268	5.284	67.145
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	95.081	11.145	121	11.024	106.105
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	34.745	35.524	3.321	32.203	66.948
Altre	38.931	7.052	0	7.052	45.983
<b>TOTALE</b>	<b>239.631</b>	<b>72.273</b>	<b>16.710</b>	<b>55.563</b>	<b>295.194</b>

<b>Fondi Ammortamento</b>	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Variazione	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	30.892	12.249	7.968	4.281	35.173
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	14.569	7.305	43	7.262	21.831
Impianti telefonici	5.408	1.803	0	1.803	7.211
Automezzi	24.641	11.466	3.049	8.417	33.058
Altre	38.931	7.052	0	7.052	45.983
<b>TOTALE</b>	<b>114.441</b>	<b>39.875</b>	<b>11.060</b>	<b>28.815</b>	<b>143.256</b>

<b>Immobilizzazioni nette</b>	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Altre Immobilizzazioni materiali:			
Hardware e macchine elettroniche	30.969	1.003	31.972
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	80.511	3.763	84.274
Impianti telefonici	3.605	-1.803	1.802
Automezzi	10.104	23.786	33.890
Altre	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>125.190</b>	<b>26.748</b>	<b>151.938</b>

**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 31.12.2008, di una quota pari al 0,60% del capitale sociale. Il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del costo sottoscrittione.

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.

<b>Partecipazioni in altre imprese</b>	Esercizi correnti	Esercizi precedenti	Variazioni dell'esercizio
S.E.PI. Spa - R.I. Pisa - C.F. 01724200504	15.600	15.600	0

**Crediti verso altri**

Sono composti e variati come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Rettifiche	Variazione dell'esercizio
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	1.083.977	708.478	582.061	-206.562
Verso Regione Toscana	395.418	507.484		-112.066
Verso altri per Cauzioni	2.290	1.180		1.110
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.481.685</b>	<b>1.215.962</b>	<b>582.061</b>	<b>-317.518</b>

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER") evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2008, 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 224.144.

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".

Si segnala che si è reso necessario rettificare la posta per adeguare gli importi contabilizzati a quelli effettivamente dovuti al 31.12.2007 (euro 1.290.539), così come risultanti dalle ricognizioni effettuate. Trattandosi di un credito rilevato a fronte di un debito di pari importo, la rettifica è del tutto priva di effetti sui risultati economici, trovando contropartita nella corrispondente variazione del debito verso la Regione Toscana, iscritto nel passivo.

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 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, pertanto, in esito alle risultanze della perizia redatta ai fini del conferimento a favore di Apes, nell'anno 2004 ha rilevato 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.	188.774	616.323	278.880	1.083.977
Verso Regione Toscana	120.631	273.214	1.572	395.418
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>309.405</b>	<b>889.537</b>	<b>280.452</b>	<b>1.479.395</b>

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

*Bilancio al 31.12.2008*

---

### 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	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Riclassificazio ni	Variazione dell'esercizio
Per canoni di locazione di immobili abitativi e rimborso quote condominiali	2.415.132	1.714.630	-101.700	802.202
Per canoni di locazione di immob.non abit.	28.270	33.763	0	-5.493
Per altri rimborsi e prestazioni	75.748	51.937	0	23.811
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>2.519.150</b>	<b>1.800.329</b>	<b>-101.700</b>	<b>820.521</b>

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati ai conti economici della società; gli analoghi crediti provenienti dal patrimonio ATER e conferiti dai Comuni - i quali non derivano dall'attività economica svolta da Apes - sono iscritti fra gli altri crediti del circolante.

I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi sono esposti al netto del fondo svalutazione di euro 790.000, di cui 260.000 euro per accantonamenti dell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 752.957; quello dedotto è pari ad euro 37.043.

Si segnala che nella corrispondente voce dell'esercizio precedente, risultavano compresi euro 101.700 per rate scadute di crediti derivanti dalla cessione di fabbricati, che nel corrente esercizio sono iscritti nella voce n. 5 dei crediti del circolante ("Crediti verso altri"); pertanto, al netto della predetta rettifica, il credito per canoni immobili abitativi e rimborso quote condominiali alla chiusura del precedente esercizio ammontava a euro 1.612.930.

I crediti per somme da rimborsare ed altre prestazioni sono relativi, in massima parte, a fatture da emettere nei confronti di enti locali a fronte di servizi per funzioni amministrative (euro 61.242); vi sono inoltre compresi crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro (euro 8.241), fatturati nel gennaio 2009, e per altri rimborsi.

#### Crediti Tributari e Imposte Anticipate

I *crediti tributari* si riferiscono, quanto a euro 37.662, al credito I.V.A. risultante dalla liquidazione annuale 2008 e, quanto a 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.

CREDITI TRIBUTARI E IMPOSTE ANTICIPATE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Crediti Tributari	51.522	17.124	34.398
Imposte anticipate	471.359	177.413	293.946
<b>Totale crediti tributari e imposte anticipate</b>	<b>522.881</b>	<b>194.537</b>	<b>328.344</b>

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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2008

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 293.946.

**FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA**

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
<b>A. Differenze Temporanee</b>						
<b>Stanziamenti di imposte anticipate:</b>						
Accantonamento F.do disagio economico	18.081	27,50%	4.972	16.883	27,50%	4.643
Imposta di bollo da versare	6.248	27,50%	1.718	0	0,00%	0
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	552.095	27,50%	151.827	393.348	27,50%	108.171
Accantonamenti per rischi	364.214	27,50%	100.159	0	0,00%	0
Accantonamenti per oneri	130.000	27,50%	35.750	0	0,00%	0
Compensi amministratori da pagare	3.866	27,50%	1.063	0	0,00%	0
<b>Totale:</b>	<b>1.074.504</b>		<b>295.489</b>	<b>410.231</b>		<b>112.814</b>
<b>Utilizzi di imposte anticipate:</b>						
Utilizzo F.do disagio economico	-16.883	27,50%	-4.643	-17.500	33,00%	-5.775
Pagamento conguaglio imposta virtuale di bollo	0	0,00%	0	-605	33,00%	-200
<b>Totale:</b>	<b>-16.883</b>		<b>-4.643</b>	<b>-18.105</b>		<b>-5.975</b>
<b>Accantonamenti di imposte differite:</b>						
Interessi di mora non incassati	-25.894	27,50%	-7.121	0	0,00%	0
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-41.356	27,50%	-11.373	-41.476	31,40%	-13.023
<b>Totale:</b>	<b>-67.250</b>		<b>-18.494</b>	<b>-41.476</b>		<b>-13.023</b>
<b>Utilizzi di imposte differite:</b>						
Imposta di registro gi pagata su contratti pluriennali	59.119	27,50%	16.258	34.480	37,25%	12.844
<b>B. Rettifiche per variazione aliquote o base imponibile</b>						
			<b>5.337</b>			<b>-15.935</b>
<b>TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO</b>			<b>293.946</b>			<b>90.725</b>

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	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Riclassificazi oni	Variazione dell'esercizio
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>165.603</b>	<b>165.603</b>		<b>0</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>				
Per interventi edilizi finanziati dalla Regione Toscana	483.210	197.472		285.738
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	253.971	345.695		-91.724
Per interventi edilizi cofinanziati	1.861.818	0		1.861.818
<b>Totale</b>	<b>2.598.999</b>	<b>543.167</b>		<b>2.055.832</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>736.220</b>	<b>1.083.116</b>		<b>-346.896</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>224.144</b>	<b>25.812</b>	<b>101.700</b>	<b>96.632</b>
<i>Altri:</i>				
Verso condomini e proprietari alloggi	165.969	176.014		-10.045
Altri crediti conferiti ("ex ATER")	27.826	107.219		-79.393
Altri crediti	272.997	218.430		54.567
<b>Totale</b>	<b>466.792</b>	<b>501.663</b>		<b>-34.871</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>4.191.758</b>	<b>2.319.361</b>	<b>101.700</b>	<b>1.770.697</b>

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** (2.598.999) 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 483.210) né corrisposti quelli comunali (euro 253.971); i contributi regionali sono stati interamente incassati nel primo trimestre dell'esercizio 2009.

Il "credito per interventi cofinanziati" (1.861.818) 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 immateriali in corso". Il Comune di Pisa estinguerà il debito con i residui contributi (euro 373.322) resi disponibili dalla Regione

Toscana ed erogabili alla redazione dello stato finale dei lavori e, quanto alla differenza (pari ad euro 1.488.496 alla data del 31.12.2008), con i proventi delle vendite di 9 unità immobiliari di proprietà del Comune, ma non oltre l'ammontare di euro 2.180.744.

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (736.220) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nel confronti degli inquilini. Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 1.103.718 euro (di cui 308.640 accantonati nell'esercizio ed euro 38.640 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
<b>Crediti per canoni anteriori al 1997</b>	<b>147.831</b>	<b>154.170</b>	<b>-6.339</b>
<i>Crediti 1997-2004</i>			
<b>Valore nominale:</b>	<b>1.692.107</b>	<b>1.762.664</b>	<b>-70.557</b>
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto	-520.078	-558.718	38.640
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato	-583.640	-275.000	-308.640
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004</b>	<b>-1.103.718</b>	<b>-833.718</b>	<b>-270.000</b>
<b>Totale Crediti 1997-2004</b>	<b>588.389</b>	<b>928.946</b>	<b>-340.557</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>736.220</b>	<b>1.083.116</b>	<b>-346.896</b>

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

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 224.144 (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 2008 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. L'importo del precedente esercizio (25.812) non comprendeva l'ammontare di euro 101.700, rilevato fra i crediti verso clienti; tenuto conto della rettifica in esame la voce del precedente esercizio ammonta a euro 127.512.

Gli **altri crediti** (euro 272.997) sono relativi, in massima parte, a crediti verso Comuni consorziati per somme da rimborsare alla Società.

#### 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	4.670.410	3.561.324	1.109.086
C/c bancari non vincolati	3.739.070	3.077.260	661.809
C/c postali	689.432	284.217	405.216
Assegni	5.386	0	5.386
Danaro e valori in cassa	4.396	0	4.396
<b>Totale disponibili liquide</b>	<b>9.108.694</b>	<b>6.922.801</b>	<b>2.185.893</b>

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

- la somma di euro 399.391, 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 2.462.690, 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 per interventi eseguiti: euro 470.558). Per l'importo in giacenza, la Regione Toscana deve definire quanto debba essere riversato alla Regione stessa per finanziare i P.O.R. (Piani Operativi di reinvestimento) in corso di approvazione; in attesa di conoscere l'esatta destinazione della somma in discorso, è stato rilevato un debito di pari ammontare nei confronti del Comune di Pisa iscritto nella voce n. 14 del passivo (debiti verso altri);
- la somma di euro 1.460.785, da riversare sul c/c vincolato n. 1865/5, intestato alla Regione Toscana, presso la Tesoreria provinciale dello Stato Sezione di Firenze. L'importo trova corrispondenza nei debiti verso la Regione Toscana, iscritti nella voce n. 14 del passivo. Il riversamento a favore della Regione è stato regolarmente effettuato nei primi giorni dell'esercizio 2009;
- la somma di euro 63.855 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 solo svincolo:

- euro 233.862, per pagamenti di interventi edilizi, fatti ai fornitori con disponibilità giacenti sui conti correnti ordinari e, quindi, da riversare sui predetti;
- euro 49.827, per interessi maturati sui conti correnti vincolati e da riversare sui conti ordinari.

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	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2006	59.886	95.365	-35.479
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	17.836	43.682	-25.846
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2008	41.357	0	41.357
Altri risconti attivi	0	3.922	-3.922
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>119.079</b>	<b>142.970</b>	<b>-23.891</b>

## Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2008 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

Il capitale sociale è suddiviso in 870.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	Capitale sociale	Avanzo di conferimento	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Arrotondamenti	Risultato dell'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente:</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>463</b>	<b>4.043</b>	<b>2</b>	<b>10.186</b>	<b>1.355.685</b>
<b>Variazioni:</b>							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	510	9.676		-10.186	0
Arrotondamenti unit di euro					-3		-3
Risultato dell'esercizio precedente						8.386	8.386
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente:</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>973</b>	<b>13.719</b>	<b>-1</b>	<b>8.386</b>	<b>1.364.068</b>
<b>Variazioni:</b>							
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	419	7.967		-8.386	0
Arrotondamenti unit di euro					-2		-2
Risultato dell'esercizio corrente						15.572	15.572
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>870.000</b>	<b>470.991</b>	<b>1.392</b>	<b>21.686</b>	<b>-3</b>	<b>15.572</b>	<b>1.379.638</b>

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
<b>Capitale Sociale</b>	<b>870.000</b>				
<b>Riserve di capitale:</b>					
- Avanzo di conferimento (delibera Consiglio Regionale Toscana, n. 109/02)	470.991	(B)	0	0	0
<b>Riserve di utili:</b>					
- riserva legale	1.392	(B)	0	0	0
- riserva statutaria	21.686	(A) - (B)	21.686	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.364.069</b>		<b>21.686</b>		
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			0		
<b>Quota distribuibile</b>			<b>0</b>		

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

## Fondi per rischi ed oneri

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente
		Utilizzi	Accantonamenti	
Per rischi fiscali	15.000	0	0	15.000
Fondo rischi cause in corso	0	0	364.214	364.214
Fondo premi di rendimento	0	0	130.000	130.000
Per disponibilità "lavori in danno"	358.122	0	0	358.122
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	26.195	18.037	18.081	26.240
F.do Rischi Inps	96.494	96.494	0	0
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>495.811</b>	<b>114.531</b>	<b>512.295</b>	<b>893.576</b>

Apes rileva fondi rischi e oneri quando è probabile che sorga un'obbligazione, legale o implicita, nei confronti di terzi e che si renderà necessario l'impiego di risorse della Società per adempiere l'obbligazione, sempreché possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.  
 Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Il **fondo per rischi fiscali** 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 nell'esercizio 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. Si rinvia alla Relazione sulla gestione per ulteriori dettagli.

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, ancora da accertare alla chiusura dell'esercizio 2008.

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** accoglie l'ammontare accantonato per fronteggiare il rischio per sanzioni e accessori dovuti in caso di esito negativo del contenzioso instaurato a seguito della richiesta di maggiori contributi accertati nell'esercizio 2006. Nel mese di gennaio 2009 è stata depositata la sentenza che accoglieva il ricorso della società avverso la pretesa dell'Ente previdenziale; conseguentemente il fondo, rivelatosi eccedente, è stato ridotto con imputazione dell'utilizzo alla voce A5 del conto economico (altri ricavi e proventi).

#### 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 in forza 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 340.511 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:

	Variazioni dell'esercizio				Esercizio corrente
	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complem.	Altri utilizzi	Accantoname nti	
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>286.083</b>	<b>11.535</b>	<b>52.577</b>	<b>118.540</b>	<b>340.511</b>

## Debiti

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

### Debiti verso banche e istituti di credito

La voce esprime 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 il debito per lo scoperto di conto corrente, garantito dal Comune di Pisa, utilizzato per finanziare la costruzione del fabbricato destinato ad alloggi e fondi commerciali in Pisa, località Cep, iscritto fra le "immobilizzazioni immateriali in corso" e più sopra commentato.

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	72.257	94.352	22.095
Mutui bancari	323.161	413.133	89.972
Banche c/c passivi	1.505.742	0	1.505.742
<b>Totale</b>	<b>1.901.160</b>	<b>507.484</b>	<b>1.617.808</b>

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2 ed il 5 esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	22.517	48.167	1.572	72.257
Mutui bancari	98.114	225.047	0	323.161
<b>Totale</b>	<b>120.631</b>	<b>273.214</b>	<b>1.572</b>	<b>395.418</b>

### Debiti verso altri finanziatori

La posta, ammontante a euro 991.758, esprime l'ammontare del contributo finanziario della Regione Toscana agli interventi edilizi da realizzare sul patrimonio immobiliare dei Comuni consorziati. Detti contributi, all'atto della loro liquidazione, vengono rilevati da APES fra i debiti verso la Regione da estinguere con l'esecuzione dei predetti lavori. Periodicamente APES rifattura ai Comuni interessati i costi sostenuti per i lavori eseguiti (iscritti nella voce B.7. dell'attivo), imputando a riduzione dei medesimi l'importo del contributo. Il credito verso il Comune, sorto in contropartita del contributo, è quindi compensato con il debito verso la Regione precedentemente rilevato; il saldo della voce, pertanto, esprime l'ammontare degli interventi non ancora realizzati per i quali la Regione ha già impegnato le relative risorse.

Debiti verso altri finanziatori	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	165.603	165.603	0
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	8.694	8.694	0
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	225.709	309.148	-83.439
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	591.752	605.688	-13.936
<b>Totale</b>	<b>991.758</b>	<b>1.089.134</b>	<b>-97.376</b>

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 234.403 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>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>1.080.949</b>	<b>1.133.928</b>	<b>-52.979</b>

#### Debiti Tributari

La voce è composta ed è variata come segue:

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario c/Iva	0	56.549	-56.549
Imposta di Registro da versare	0	4.412	-4.412
Debito per conguaglio bollo virtuale	6.248	0	6.248
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	0	819	-819
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	7.848	458	7.390
Ires ed Irap a saldo	3.982	92.549	-88.567
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>18.078</b>	<b>154.786</b>	<b>-136.708</b>

L'importo per IRES ed IRAP esprime il saldo, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, per imposte correnti determinate secondo la miglior stima operabile alla data di redazione del bilancio; in particolare, l'importo a saldo è rappresentato dal debito IRES di euro 11.697 e dal credito IRAP di euro 7.715.

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

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>174.840</b>	<b>177.692</b>	<b>-2.852</b>

Si segnala che nell'importo di euro 174.840 sono compresi euro 143.340 per contributi da versare all'Inps 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; gli effetti della pronuncia favorevole alla società dovranno essere rilevati nell'esercizio di competenza e, quindi, nell'esercizio 2009, in corso alla data nella quale è stata emessa la sentenza.

Il restante importo di euro 31.500 rappresenta quanto versato dall'Azienda nel mese di gennaio 2009 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti.

**Altri debiti**

La voce è composta come segue:

ALTRI DEBITI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Rettifiche	Variazioni dell'esercizio
Verso Comuni consorziati	3.807.159	4.002.645		-195.486
Verso Regione Toscana	6.792.803	2.830.444	582.061	3.380.298
Verso il personale	63.083	113.334		-50.251
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	612.980	580.809		32.171
Verso altri	153.466	59.752		93.714
<b>Totale altri debiti</b>	<b>11.429.491</b>	<b>7.586.984</b>	<b>582.061</b>	<b>3.260.446</b>

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	Importo
Verso Comuni Lode per canoni concessione	1.258.874
Verso Comuni per residui gestione 2005	85.595
Verso Comune di Pisa per versamenti da attribuire	2.462.690
<b>Totale</b>	<b>3.807.159</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 1.258.874, esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni.

Il *debito per residui gestione 2005*, pari a euro 85.595, 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 2.462.690) è stato illustrato nel commento ai depositi vincolati della voce "Disponibilità Liquide".

Debiti verso Regione Toscana	Rientri vincolati art. 21 co. 3, L. 513/77	Rientri vincolati L. 560/93	Rientri non vincolati	Totale
<b>Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:</b>				
Alla ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	2.268.501	0	161.035	2.429.536
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato	0	2.907.315	0	2.907.315
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>2.268.501</b>	<b>2.907.315</b>	<b>161.035</b>	<b>5.336.851</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				147.831
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				224.144
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				1.083.977
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>1.455.952</b>
<b>Totale</b>	<b>2.268.501</b>	<b>2.907.315</b>	<b>161.035</b>	<b>6.792.800</b>

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare* pari a euro 5.336.851 (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.

I *debiti da versare al momento dei rientri* per euro 1.455.952 corrispondono all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 147.832), già commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare per capitale e interessi (euro 224.144) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare non scaduto (euro 1.083.977) 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 1.083.977) si evidenzia quanto segue:

<b>Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2 ed il 5 esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>	<i>Totale</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	188.774	616.323	278.880	1.083.977
<b>Totale</b>	<b>188.774</b>	<b>616.323</b>	<b>278.880</b>	<b>1.083.977</b>

I **debiti verso il personale** (euro 63.083) 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 31.12.2008 pari a euro 51.801.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 612.980) è relativo per euro 591.419 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 153.466) è riferita in massima parte a somme dovute ad associazioni di inquilini nonché, quanto a euro 87.000, a somme per risarcimento danni per vizi inerenti la costruzione di un fabbricato, chiesti a suo tempo alla disciolta Ater e dovute in base a sentenza pronunciata nell'esercizio 2008.

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

## Notizie sul Conto Economico

I costi e i ricavi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza; sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni.

### VALORE DELLA PRODUZIONE

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano complessivamente a euro 8.000.484 e sono stati distinti per aree di attività. Sono composti come segue:

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
a Da locazione immobili in concessione	7.575.781	7.098.700	477.081
b Da amministrazione stabili	170.349	111.349	59.000
c Per compensi tecnici su interventi edilizi	254.354	165.356	88.998
<b>Totale</b>	<b>8.000.484</b>	<b>7.375.405</b>	<b>625.079</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 7.575.781); derivano per euro 343.286 dai canoni di locazione relativi alle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione e per euro 7.232.495 dai canoni di locazione degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda in base al contratto di servizio formalizzato in data 7.11.2006.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 170.349); derivano:

- per euro 26.271 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 57.431 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 70.795 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi e raccolta documentazione per contributi erogati agli utenti da parte del Comune di Pisa per integrazione all'affitto ex L. 431/1998.
- per euro 15.853 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 254.354); l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana.

#### Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.215.974, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 678.151) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e appostate negli oneri diversi di gestione.

Le indennità di mora per tardivi pagamenti degli utenti sono comprese nella voce per euro 153.122; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 56.501 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo e l'esubero del fondo rischi per sanzioni Inps, pari a euro 96.494.

Sono stati inoltre rilevati euro 10.076 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 32.678 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 188.952 euro.

## COSTI DELLA PRODUZIONE

### Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.258.331, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

COSTI PER SERVIZI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	78.477	88.374
Compensi e spese collegio sindacale	41.946	39.211
Spese postali e telefoniche	80.188	72.929
Manutenzione macchine ufficio	15.845	15.512
Gestione sistema informatico	59.411	54.612
Partecipazione a corsi e seminari	0	4.573
Incarichi e prestazioni di terzi	208.962	142.571
Spese assicurative varie	44.770	42.105
Spese depositi bancari e postali	2.997	4.417
Spese servizi sede	57.373	62.171
Bollettazione e riscossione canoni	63.060	68.417
Spese per certificazione di qualità	11.245	7.930
Convenzione Federcasa per collegamento anagrafe tributaria	8.122	7.894
Spese di assicurazione stabili	76.901	109.920
Rimb. quote amm. autogestioni art.31 L.R.96	113.902	123.157
Spese condominiali su alloggi sfitti	28.730	4.753
Spese varie	22.551	9.617
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>914.480</b>	<b>858.164</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.856.958	1.540.237
Quote manutenzione condomini	452.323	377.696
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.309.281</b>	<b>1.917.933</b>
<b>- Altri servizi per gestione immobiliare</b>		
Collaudi	7.502	3.825
Pubblicazione bandi	1.747	3.525
Spese procedimenti legali	21.411	15.686
Spese varie	3.910	10.686
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>34.570</b>	<b>33.722</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.343.851</b>	<b>1.951.655</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.258.331</b>	<b>2.809.819</b>

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

**Costi per godimento di beni di terzi**

Costi per godimento beni di terzi	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Canone di concessione	844.200	817.232
Noleggio attrezzature	7.594	0
<b>Totale</b>	<b>851.794</b>	<b>817.232</b>

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

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	Esercizio corrente	Esercizio precedente
a Salari e stipendi	1.459.931	1.516.213
b Oneri sociali	498.334	509.409
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	118.540	115.814
e Altri costi di personale	24.684	11.535
<b>Totale</b>	<b>2.101.489</b>	<b>2.152.971</b>

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex L. 626/94, 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 2008, sulla base dei criteri stabiliti dall'Inps in occasione della verifica svolta nell'anno 2006.

Qualora fossero stati applicati i criteri definiti dal Tribunale di Pisa con sentenza del gennaio 2009, l'onere contributivo sarebbe stato inferiore di euro 101.228.

Si segnala inoltre che il costo del personale rilevato nella posta in commento non comprende il probabile onere aggiuntivo di euro 130.000 per premi di risultato ancora da accertare, rilevato fra gli accantonamenti dell'esercizio alla voce n. 12.

Tenendo conto di quanto appena segnalato, il costo del personale sarebbe ammontato a euro 2.130.261.

Al 31.12.2008 i dipendenti in servizio erano pari a 36 unità, di cui una 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.	14	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello A3:	n.	6	
Livello B2:	n.	8	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello B3:	n.	2	
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>36</b>	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 38,03 unità (11.865 giornate retribuite), con una riduzione di tre unità rispetto alla chiusura del precedente esercizio: un dirigente e un dipendente di livello B2 collocati in pensione dal 1.01.2008 e un dirigente deceduto in data 13.07.2008.

Dall'1.01.2009 il personale si è ulteriormente ridotto di una unità (un dipendente di livello B3); inoltre con il 31.05.2009, al termine del preavviso, avranno effetto le dimissioni presentate da un'unità di livello A1.

#### **Ammortamenti e svalutazioni**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2008 è pari a euro 12.674 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 39.874. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto a svalutare di euro 568.641 i crediti del circolante; in particolare, euro 260.000 sono stati imputati a riduzione dei crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti"; euro 308.641 hanno alimentato il fondo a presidio del rischio di inesigibilità dei crediti verso l'utenza maturati nella gestione "ex Ater" e iscritti fra gli altri crediti del circolante.

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

Gli accantonamenti dell'esercizio, pari a complessivi euro 494.214, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

#### **Altri accantonamenti**

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 18.081 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:

<b>Oneri diversi di gestione:</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	678.151	670.950
Cancelleria, stampati e abbonamenti	20.465	31.780
Gestione automezzi	9.501	11.219
Inposte indirette e tasse	173.145	170.960
Contributi associativi (Federcasa)	32.023	28.530
Iva non detraibile da pro-rata	244.968	247.397
Alimentazione F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96/96	536.678	484.663
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a LR 96/96	72.325	67.628
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	6.970	9.578
Altri oneri e spese	68.312	11.692
<b>Totale</b>	<b>1.842.538</b>	<b>1.734.396</b>

### **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

#### **Proventi e oneri finanziari**

Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	74.735
Interessi legali di mora	34.783
Interessi attivi su conti bancari	166.680
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.776
Interessi passivi su debiti per rientri	-74.735
<b>Totale</b>	<b>199.687</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 74.735) 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 34.783, corrispondono a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti ai sensi dell'art. 30, comma 3, L.R. Toscana n. 96/96. Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 13.040 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 1.776.

#### PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo negativo netto di euro 56.059 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 7.033 e gli oneri straordinari rilevati per euro 63.092.

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.

Gli **oneri straordinari** pari a euro 63.092 sono rappresentati da:

- sopravvenienze passive per risarcimento danni dovuti in base a sentenze pronunciate in precedenti esercizi, per euro 29.396;
- sopravvenienze passive per maggiore IRAP dovuta per l'esercizio 2007: euro 24.355;
- Altri oneri straordinari vari per euro 9.341.

#### Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 156.878, è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti di euro 450.824 e da fiscalità differita attiva per euro 293.946, di cui 5.336 euro per adeguamento dei precedenti stanziamenti ed accantonamenti alle modifiche della base imponibile IRAP in vigore dal 2008. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Rettifiche fiscalit differita per variaz. base imponibile	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		330.677	-288.610	0	42.067	24,39%
Irap		120.147	0	-5.336	114.811	66,58%
<b>Totale</b>	<b>172.450</b>	<b>450.824</b>	<b>-288.610</b>	<b>-5.336</b>	<b>156.878</b>	<b>90,97%</b>

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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2008

IRES	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>172.450</b>			<b>317.012</b>		
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</b>		<b>47.424</b>	<b>27,50%</b>	<b>104.614</b>		<b>33,00%</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>						
- Spese autoveicoli	14.263	3.922	2,27%	12.467	4.114	1,30%
- Sopravvenienze passive	63.092	17.350	10,06%	117.381	38.736	12,22%
- Accantonamenti	0	0	0,00%	60.000	19.800	6,25%
- Altre differenze permanenti (in aumento)	13.976	3.843	2,23%	4.507	1.487	0,47%
- Utilizzo fondi rischi per sanzioni	-96.494	-26.536	-15,39%	0	0	0,00%
- Deduzione 10% Irap pagata nell'esercizio	-14.314	-3.936	-2,28%	0	0	0,00%
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-19.477</b>	<b>-5.356</b>	<b>-3,11%</b>	<b>194.355</b>	<b>64.137</b>	<b>20,23%</b>
Effetto della variazione di aliquota					36.551	11,53%
<b>Ires di competenza</b>		<b>42.068</b>	<b>24,39%</b>		<b>205.302</b>	<b>64,76%</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>						
Oneri e spese deducibili per cassa	10.114	2.781	1,61%		0	0,00%
Svalutazione crediti eccedente lo 0,5%	552.095	151.826	88,04%	393.348	108.171	34,12%
Accantonamento per oneri	130.000	35.750	20,73%	0	0	0,00%
Accantonamenti per rischi	364.214	100.159	58,08%	0	0	0,00%
Accantonamento a F.do disagio economico	18.081	4.972	2,88%	16.883	4.643	1,46%
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>1.074.504</b>	<b>295.489</b>	<b>171,35%</b>	<b>410.231</b>	<b>112.814</b>	<b>35,59%</b>
<b>Tassazione rinviata a successivi esercizi</b>						
Imposta di registro pluriennale pagata	-41.356	-11.373	-6,59%	-41.476	-11.406	-3,60%
Interessi attivi di mora non incassati	-25.894	-7.121	-4,13%	0	0	0,00%
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-67.250</b>	<b>-18.494</b>	<b>-10,72%</b>	<b>-41.476</b>	<b>-11.406</b>	<b>-3,60%</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>						
Utilizzo F.do disagio economico	-16.883	-4.643	-2,69%	-17.500	-5.775	-1,82%
Pagamento imposte deducibili per cassa	0	0	0,00%	-605	-200	-0,06%
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-16.883</b>	<b>-4.643</b>	<b>-2,69%</b>	<b>-18.105</b>	<b>-5.975</b>	<b>-1,88%</b>
<b>Oneri dedotti in precedenti esercizi</b>						
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	59.119	16.258	9,43%	34.480	11.378	3,59%
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>59.119</b>	<b>16.258</b>	<b>9,43%</b>	<b>34.480</b>	<b>11.378</b>	<b>3,59%</b>
<b>Imposte anticipate e differite</b>		<b>288.610</b>	<b>167,36%</b>		<b>106.811</b>	<b>33,69%</b>
<b>Rettifiche fiscalit differita per variazione aliquota</b>					<b>-16.268</b>	<b>-5,13%</b>
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.202.463</b>			<b>896.497</b>		
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 27,5%)</b>		<b>330.677</b>	<b>191,75%</b>		<b>295.844</b>	<b>93,32%</b>
<b>IRAP</b>						
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>						
<b>Differenza fra Valore e Costi della produzione</b>	<b>28.822</b>			<b>209.795</b>		
<b>Costi e proventi non rilevanti a fini Irap</b>	<b>3.182.425</b>			<b>2.617.971</b>		
<b>Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>3.211.247</b>			<b>2.827.766</b>		
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</b>		<b>154.782</b>	<b>4,82%</b>		<b>120.180</b>	<b>4,25%</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>						
- Spese autoveicoli	0	0	0,00%	12.467	530	0,02%
- Compensi e spese organi sociali	78.477	3.783	0,12%	88.375	3.756	0,13%
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-592.554	-28.561	-0,89%	-376.400	-15.997	-0,57%
- Altre variazioni permanenti	-204.492	-9.857	-0,31%	-109.744	-4.664	-0,16%
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-718.569</b>	<b>-34.635</b>	<b>-1,08%</b>	<b>-385.302</b>	<b>-16.375</b>	<b>-0,58%</b>
Effetto della variazione di aliquota o della base imponibile		-5.336	-0,17%		-480	-0,02%
<b>Imposte di competenza</b>		<b>114.811</b>	<b>3,58%</b>		<b>103.325</b>	<b>3,65%</b>
<b>Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:</b>						
Imposta di registro dedotta per cassa	0	0	0,00%	-41.476	-1.618	-0,77%
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>						
Imposta di registro pluriennale dedotta in precedenti esercizi	0	0	0,00%	34.480	1.465	0,70%
<b>TOTALE UTILIZZI F.DO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>34.480</b>	<b>1.465</b>	<b>0,05%</b>
<b>Imposte anticipate e differite</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>		<b>-152</b>	<b>-0,01%</b>
<b>Rettifiche della fiscalit differita per variazione aliquota o base imponibile</b>		<b>5.336</b>	<b>0,17%</b>		<b>334</b>	<b>0,01%</b>
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.492.678</b>			<b>2.435.468</b>		
<b>Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,82%)</b>		<b>120.147</b>	<b>3,74%</b>		<b>103.507</b>	<b>3,66%</b>

### Risultato dell'esercizio

Risultati dell'esercizio	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Risultato prima delle imposte	172.450	317.012	-144.562
Imposte sul reddito	156.878	308.626	-151.748
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>15.572</b>	<b>8.386</b>	<b>7.186</b>

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 15.572 sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

•••

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2008, 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, 31 Marzo 2009

#### **Gli Amministratori**

Lorenzo Bani - Presidente "firmato"

Silvia Messina - Consigliere "firmato"

Damiano Carli - Consigliere "firmato"

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

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

**ASSEMBLEA dei Soci di A.P.E.S. S.c.p.a.  
del giorno 11 Maggio 2009**

L'anno 2009, il giorno 11 del mese di maggio, alle ore 12.00, in Pisa, presso la sala del Comune in via Cesare Battisti n. 71, è riunita in seconda convocazione - essendo andata deserta la prima, convocata presso la Sede di Apes Scpa a Pisa in Via Fermi n. 4 alle ore 09.00 del giorno 30.04.2009 - l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.C.p.A., convocata a mezzo telefax inviato in data 09.04.2009 (prot. n. 653) per discutere e deliberare sul seguente

**ordine del giorno**

- 1) Approvazione verbale della seduta precedente.
- 2) Progetto di bilancio al 31/12/2008 - approvazione.
- 3) Definizione dei compensi agli Amministratori ai sensi art.1 comma 725 Legge 27/12/2006 n. 296 e art. 61 comma 12 Legge 133/2008.
- 4) Presentazione Budget 2009.
- 5) Esame delle modifiche allo Statuto che si rendono necessarie per l'adeguamento dello stesso a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 23 bis L.133/2008 e da apportarsi mediante convocazione di assemblea straordinaria dei soci.
- 6) Varie 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	Cascina	6,00
4	Castelfranco di Sotto	2,70
5	Fauglia	0,50
6	Montopoli Valdarno	2,10
7	Palaia	1,00
8	Pisa	38,70
9	Ponsacco	1,60
10	Pontedera	10,40
11	San Miniato	4,50
12	Vecchiano	1.60

13	Volterra	3,00
	<b>TOTALE</b>	<b>74,3</b>

Risultano quindi presenti numero 13 Comuni soci che rappresentano il 74,30 del capitale sociale.

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

Lorenzo Bani - Presidente  
Silvia Messina - Vice Presidente  
Damiano Carli - Consigliere

Per il Collegio sindacale sono presenti:

Giuseppe Prospero - 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. Enrico Quinti 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) Approvazione verbale della seduta precedente.**

Il Presidente mette in votazione il testo del verbale assembleare dell'8 luglio 2008, previa lettura dello stesso, che l'odierna assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto, delibera di approvare.

#### **2) Progetto di bilancio al 31/12/2008 - approvazione.**

Il Presidente preliminarmente relaziona ai Soci circa la valutazione dell'esperienza politica ed amministrativa dell'intero mandato.

Il Presidente apre quindi la discussione sul bilancio - che, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di euro 15.572 - con un ampio e approfondito commento alle principali voci economiche e patrimoniali, nonché alle informazioni contenute nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione con un particolare riferimento, su richiesta di specifici chiarimenti da parte del Comune di Pisa, all'assunzione di un quadro nell'anno 2008, alla corretta incidenza del costo del lavoro sulla produzione, considerando anche le nuove costruzioni e le manutenzioni straordinarie finanziate che non entrano nel conto economico, ed ai motivi per cui si è ricorso al finanziamento per l'intervento di edilizia agevolata al CEP in quanto la liquidità dell'Azienda è comunque vincolata al reinvestimento in edilizia sovvenzionata previa autorizzazione della Regione Toscana.

Il Presidente informa inoltre l'Assemblea che successivamente all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del progetto di bilancio dell'esercizio 2008, sottoposto all'approvazione di questa assemblea, è stata esaminata dagli amministratori nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 5 maggio 2009 la richiesta delle Farmacie di Pisa SpA di rimborso dei canoni di affitto per il fondo commerciale da questi utilizzato in Piazzale Donatello a Pisa, di proprietà Ex ATER e quindi trasferito al Comune di Pisa, e di fatto fino al 1° gennaio 2009 gestito da Apes. Tale richiesta, da valutare con la dovuta attenzione, qualora dovesse essere accolta è quantificabile, nell'ipotesi peggiore, in €. 31.165,88 e riferibili fino al 31/12/2008. Ai fini del progetto di bilancio 2008 gli amministratori danno atto che il fondo per i rischi da cause e contenziosi in corso pari a €. 364.214,29, già speso nel conto economico, risulta sufficientemente capiente a coprire anche tale possibile sopravvenienza.

Quindi, terminata la propria relazione, il Presidente cede la parola al Dott. Giuseppe Prospero che dà lettura della relazione del Collegio Sindacale. Inoltre il Presidente del Collegio Sindacale riferisce che in merito alla questione delle Farmacie Comunali SpA emersa successivamente all'approvazione del progetto di bilancio 2008 da parte degli amministratori il Collegio, nella seduta del 8 Maggio 2009, ha preso atto di quanto documentalmente esaminato ed illustrato nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 5 Maggio 2009 e di quanto conseguentemente deliberato, non rilevandone, allo stato, motivi che richiedano modifiche al risultato di esercizio, nulla oppone agli atti di bilancio a suo tempo ritualmente formalizzati.

Il Presidente, ripresa la parola, chiede ai Soci se alcuno desidera intervenire.

Quindi il rappresentante del comune di Cascina, espresso un parere positivo sulla gestione, chiede e ottiene alcuni chiarimenti relativi alle spese correnti. 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 31.12.2008 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;

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

- euro 779€ alla riserva legale;

- il residuo, pari ad euro 14.793€, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

**3) Definizione dei compensi agli Amministratori ai sensi art.1 comma 725 Legge 27/12/2006 n.296 e art.61 comma 12 Legge 133/2008.**

In merito al 3° punto all'Ordine del Giorno viene evidenziato che, a norma dell'art. 1, co. 725, L. 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dall'art. 61, co. 12, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, il compenso lordo annuale, onnicomprensivo, attribuito al presidente e ai componenti del consiglio di amministrazione di Apes, non può eccedere le seguenti percentuali dell'indennità spettante, ai sensi dell'art. 82, D.Lgs. 267/2000, al Sindaco del Comune di Pisa:

- per il Presidente del Consiglio di Amministrazione:

80 per cento dell'indennità, relativamente agli anni 2007 e 2008;

70 per cento dell'indennità, a decorrere dal 1° gennaio 2009;

- per gli altri Consiglieri:

70 per cento dell'indennità, relativamente agli anni 2007 e 2008;

60 per cento dell'indennità, a decorrere dal 1° gennaio 2009;

Vista la delibera dell'assemblea dei Soci del 8 Luglio 2008 che, confermando quanto già indicato nella precedente deliberazione assembleare del 6.11.2007, ha stabilito che "gli importi dei compensi degli Amministratori, restano fissati nei termini di cui alla deliberazione dell'Assemblea dei soci del 17 Febbraio 2005, salve le disposizioni di legge"; e pertanto:

euro 50.000,00≠ annui il compenso spettante al Presidente del Consiglio di Amministrazione,

euro 12.500,00≠ annui il compenso spettante al Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione,

euro 8.000,00≠ annui il compenso spettante agli altri membri del Consiglio di Amministrazione.

Preso atto della nota del Direttore Generale del Comune di Pisa in data 19/12/2008 che, confermando quanto precedentemente comunicato in data 10/4/2007, riporta l'esatto compenso del Sindaco del Comune di Pisa spettante ex lege da utilizzare come base di calcolo per la rideterminazione dei compensi degli amministratori, da parte delle società partecipate, a seguito delle modifiche all'art. 1 co. 725 della L. 296/2006 (finanziaria 2007) apportate dall'art.61 del D.L. 112/2008 pari a € 61.543,30 (anziché euro 56.809,20 come erroneamente comunicato precedentemente)

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

***delibera***

di confermare i compensi spettanti agli attuali amministratori in carica, negli importi indicati nella delibera di nomina del 8/7/2008, adeguandoli ai limiti previsti dall'art.1 comma 725 della L.296/2006 modificato dall'art. 61 del D.L. 112/2008 e pertanto:

- per il Presidente del Consiglio di Amministrazione:

- Relativamente all'anno 2008 un compenso annuo corrispondente al minore importo tra euro 50.000,00 e l'80 per cento dell'indennità spettante al Sindaco del Comune di

Pisa, come previsto dalla delibera iniziale del 17.02.2005 e confermato nella delibera del 6.11.2007;

- A decorrere dal 1° gennaio 2009 un compenso annuo corrispondente al minore importo tra euro 50.000,00 e il 70 per cento dell'indennità spettante al Sindaco del Comune di Pisa, come previsto dalla delibera iniziale del 17.02.2005 e confermato nella delibera del 6.11.2007;

- per gli altri Consiglieri:

- Relativamente all'anno 2008 un compenso annuo corrispondente al minore importo tra euro 8.000,00 e il 70 per cento dell'indennità spettante al Sindaco del Comune di Pisa, come previsto dalla delibera iniziale del 17.02.2005 e confermato nella delibera del 6.11.2007;
- A decorrere dal 1° gennaio 2009 un compenso annuo corrispondente al minore importo tra euro 8.000,00 e il 60% dell'indennità spettante al Sindaco del Comune di Pisa, come previsto dalla delibera iniziale del 17.02.2005 e confermato nella delibera del 6.11.2007;

#### **4) Budget 2009.**

Il Presidente cede la parola al Direttore della società, Giorgio Federici, che espone le linee salienti del Budget 2009, consegnato in copia ai presenti e a disposizione degli altri Soci presso gli uffici della società.

Su richiesta del rappresentante del Comune di Pisa l'Apes metterà a disposizione dei Soci il budget annuale con le relative rilevazioni trimestrali degli eventuali scostamenti tra preventivo e consuntivo.

#### **5) Esame delle modifiche allo Statuto che si rendono necessarie per l'adeguamento dello stesso a seguito dell'entrata in vigore dell'art.23 bis L.133/2008 e da apportarsi mediante convocazione di assemblea straordinaria dei soci.**

Il Presidente introduce il punto per evidenziare le prospettive aziendali alla luce della recente evoluzione normativa. Il Presidente illustra lo studio della Cispel in materia e le relative valutazioni giuridiche sulla possibilità di rivedere gli statuti delle aziende di ERP al fine di consentire l'affidamento diretto delle attività istituzionali. Informa quindi che la società sta valutando, con la collaborazione della Cispel, le ipotesi di eventuali modificazioni statutarie da sottoporre all'assemblea straordinaria della società.

#### **6)Varie eventuali.**

Nessuna

\*

Quindi il Presidente, esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e nessuno più chiedendo la parola, dichiara chiusa l'assemblea alle ore 14,00.

Il Segretario  
Enrico Quinti  
"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 2008**

### **Relazione sulla gestione**

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2008**

### **Relazione sulla gestione**

#### **Sommario**

- 1. Introduzione**
  - 1.1 Storia, missione e contratto di servizio
- 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**
  - 3.1 Incertezze
  - 3.2 Rischi da prodotti finanziari
  - 3.3 Altri rischi
- 4. Attività di ricerca e sviluppo**
- 5. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti**
- 6. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti detenute**
- 7. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate**
- 8. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**
- 9. Evoluzione prevedibile della gestione**
- 10. Elenco delle sedi secondarie**
- 11. Privacy - Documento programmatico sulla sicurezza**
- 12. Sistema di gestione della qualità**
- 13. Altre informazioni**
- 14. Proposta di destinazione del risultato di esercizio.**

## 1. Introduzione

Signori Azionisti,

il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 che sottoponiamo alla Vostra approvazione, evidenzia un utile di euro 15.572€, al netto delle imposte di competenza pari a euro 156.878€.

Il risultato ante imposte, pari a euro 172.450€, è stato a sua volta determinato allocando accantonamenti per euro 52.548€ ai fondi di ammortamento, per euro 568.641€ ai fondi svalutazione crediti e per euro 494.214€ agli altri fondi per rischi ed oneri.

Il Margine Operativo Lordo è stato quindi per il 2008 di euro 1.788.870€ pur in presenza di un significativo incremento della quota di manutenzione ordinaria ed il pronto intervento, sia rispetto il 2006 che il 2007, sul patrimonio gestito e che per il 2008 è stata di euro 2.309.281€. Sono incrementate anche le nuove costruzioni euro 1.842.018€ (rispetto gli euro 1.437.231€ del 2007) e le manutenzioni straordinarie euro 794.032€ (rispetto gli euro 686.942€ del 2007) nonostante sia in corso di autorizzazione dalla Regione Toscana il Programma Operativo di Reinvestimento per euro 12.199.052€ di cui euro 6.734.921€ per la nuova costruzione, con un aumento dell'offerta di n° 79 alloggi pubblici, ed euro 5.464.13€ per manutenzione straordinaria sul patrimonio ERP del LODE Pisano.

### 1.1. Storia, missione e contratto di servizio

Apes (Azienda Pisana Edilizia Sociale), nella forma di società consortile ai sensi dell'art 2615-ter, Codice Civile, esercita le funzioni in materia di gestione del patrimonio di E.R.P. di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, secondo quanto disposto dalla legislazione regionale toscana.

Il capitale sociale di euro 870.000,00€ è suddiviso in azioni da un euro ciascuna, interamente di proprietà dei predetti Comuni; lo Statuto non prevede l'ingresso di soci privati e la ripartizione del Capitale, invariata rispetto al precedente esercizio, corrisponde alla quota di rappresentanza di ciascun Comune nel LODE Pisano.

Il capitale sociale è stato sottoscritto e versato in danaro per euro 120.000€, mentre l'ulteriore ammontare di euro 750.000€ è stato liberato mediante conferimento del ramo d'azienda già appartenuto alla disciolta ATER di Pisa sulla base della perizia giurata, di cui all'art. 2343 del c.c.

In base alla Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77 i Comuni sono diventati gli unici proprietari del patrimonio immobiliare destinato all'E.R.P. e sono stati organizzati in ambiti territoriali, normalmente a dimensione provinciale (denominati Livelli Ottimali di Esercizio o, più brevemente, "LODE"), per lo svolgimento di tutte le funzioni attinenti all'E.R.P. che non siano espressamente riservate alla Regione.

Fra queste funzioni, quelle attinenti al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P., nonché quelle attinenti alle nuove realizzazioni, devono essere affidate ad un unico gestore operante nel LODE che, per la provincia di Pisa, è rappresentato da APES, subentrata dal primo gennaio 2005 nella gestione del patrimonio di E.R.P. alla preesistente Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (ATER).

Contestualmente all'estinzione dell'ATER pisana, venne trasferita ai Comuni la proprietà di tutti gli immobili da essa posseduti (compresi quelli non espressamente vincolati a attività di E.R.P.: sede sociale, fondi commerciali, garage, etc.).

Nel corso del 2005, primo anno di operatività, Apes ha gestito il patrimonio di E.R.P. ed i relativi contratti di locazione in nome e per conto dei Comuni proprietari, secondo quanto previsto dallo schema di contratto di servizio approvato dal LODE nella riunione del 30.11.2004 e ratificato con delibera dell'8.11.2005.

A decorrere dal 2006, il rapporto fra la società e i Comuni prevede l'affidamento ad APES del patrimonio immobiliare 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.

Detto rapporto è regolato dal contratto di servizio sottoscritto il 07.11.2006, che disciplina in dettaglio i termini e le condizioni ai quali è stata affidata ad APES, dallo 01.01.2006 al 31.12.2010, la gestione unitaria del patrimonio immobiliare destinato ad E.R.P.

Oltre alla "gestione economica" (nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestito), il Contratto ha disciplinato anche la "gestione patrimoniale", ovvero l'affidamento ad Apes 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.

L'intero patrimonio immobiliare affidato in gestione secondo il contratto di servizio è e resta di proprietà dei Comuni; del pari, i Comuni acquisiscono a titolo originario la proprietà delle nuove realizzazioni.

Ai propri costi di gestione ed agli interventi di manutenzione ordinaria, Apes provvede normalmente con le ordinarie risorse derivanti dai canoni di locazione, determinati in conformità alla vigente legislazione.

Apes dispone inoltre di "risorse straordinarie", definite dal contratto di servizio come i proventi stabiliti dall'applicazione delle leggi vigenti e comunque da ogni altro provento stanziato e finalizzato all'E.R.P., oltre che quelli a ciò destinati dai Comuni proprietari. Esse sono finalizzate al finanziamento degli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, ristrutturazione e nuove realizzazioni secondo i programmi strategici del LODE.

Il Contratto di servizio prevede infine che la società possa disporre anche di "risorse speciali" - derivanti dall'attività di servizio e nell'espletamento dei compiti affidati ad APES, previsti dallo Statuto, dal Contratto di servizio, dalle decisioni di Lode e dalle decisioni dei Comuni -, destinate prioritariamente al miglioramento della qualità dei servizi prestati secondo, comunque, le direttive di Lode e dei Comuni associati.

Sono inoltre affidate all'Azienda, dietro specifici compensi, le attività giuridico/amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari oggetto del contratto di servizio 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.

## **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 dell'andamento economico e dell'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.

Al riguardo si segnala che, nel corso del 2008, la ripartizione per fasce di reddito dei canoni degli alloggi è stata la seguente:

<i>Tipo Canone</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Numero</i>	<i>Canone Annuo</i>	<i>Canone Medio Mensile</i>
A	Canone sociale	685	106.120	12,91
B	Canone sociale 7%	1.124	493.526	36,59
C	Canone protetto 12%	2.883	3.320.462	95,98
D	Canone protetto 14%	968	2.185.434	188,14
E	Canone massimo 16%	168	737.050	365,60
K	Redditi non dichiarati	69	308.571	372,67
X	Canone oggettivo	37	81.332	183,18
<b>TOTALE (valore medio)</b>		<b>5.934</b>	<b>7.232.495</b>	<b>101,57</b>

con un canone medio di euro 101,57 al mese per alloggio gestito contro gli 91,41 euro medi al mese dell'esercizio 2007.

Al riguardo c'è da segnalare che l'ipotesi di legge di riforma regionale dell'ERP prevede un aumento dei canoni medi, attraverso una diversa modalità di determinazione dei canoni di locazione, partendo dalla considerazione che questi sono fermi dal 1996 senza nemmeno l'adeguamento ISTAT con una rivalutazione solo, ed ad esclusione del canone sociale, determinabile da un possibile aumento del reddito degli assegnatari.

## **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 corso dell'esercizio sono stati sostenuti costi per nuove costruzioni (escluso l'intervento "Pisa CEP") per euro 1.842.018# (1.437.231# nel 2007), evidenziati, al lordo e al netto dei relativi contributi, nell'attivo patrimoniale tra le spese incrementative su beni di terzi e nel cui totale al 31.12.2008 (pari a euro 7.458.518#), sono compresi anche i lavori effettuati, allo stesso titolo, negli esercizi precedenti.

**Interventi costruttivi 2008**

COMUNE	INTERVENTO	IMPORTO
Santa Croce	12 all. tr.96/98	1.350
Pisa	21 all. Via Norvegia tr.96/98	296.789
Santa Maria a monte	12 all. tr.96/98	31.634
Cascina	12 all. tr.96/98	62.728
Calci	12 all. tr.96/98	301.156
Ponsacco	12 all. tr.96/98	650
Pisa	50 all. Cep L.560/93	6.409
Montopoli	12 all.Loc.Capanne L.560/93	3.772
Pisa	10 all. Via Norvegia L.560/93	151.533
Pontedera	21 all. L.560/93	493
Pontedera	9 all. L. 560/93	211
S.Giuliano T.	20 all. Colignola L. 560/93	3.632
Pisa	50 all. ex Aedes Q.92/95	559.168
Cascina	20 all. S.Lorenzo	347.514
Calcinaia	10+4 all. Fornacette L. 560/93	74.979
<b>TOTALE</b>		<b>1.842.018</b>

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre eseguiti, tramite imprese appaltatrici, lavori di manutenzione straordinaria per complessivi euro 794.023# (euro 686.942# nel 2007) così dettagliati:

**Interventi manutentivi 2008**

Pisa Cisanello Impianti L.560/93	24.448
S.Luce-Pomaia Rec.scuola 4 all.L.560/93	213.448
Pisa Via Norvegia Eternit I.560/93	2.700
Pisa Via Norvegia 7 all.L.560/93	17.331
Pisa Via Giotto L.560/93	127.501
Pisa Via Norvegia 9/11-13/15 L.r.96/96	91.220
S.Miniato Bocca d'Elsa 27/29 L.r. 96/96	188.187
Pontedera La Rotta 4 all.Via S.Martino	11.800
Pisa V.Mazzini 88 facciate L.560/93	33.094
Pisa 10 all.L.560/93	68.587
S.Maria a Monte - Comune	15.708
<b>TOTALE</b>	<b>794.023</b>

e che a bilancio al 31/12/2008 ammontano a complessivi euro 2.132.295#.

Si segnala che nel mese di novembre 2007 l'Azienda, sulla base delle indicazioni del LODE dell'1.03.2007, ha presentato alla Regione Toscana il Piano Operativo di Reinvestimento (POR) per interventi di nuova costruzione e manutenzione straordinaria da effettuarsi per complessivi euro 12.199.052#. L'approvazione del POR è stata ritardata dalla Regione Toscana per la necessità di avere dai Comuni del LODE Pisano la rendicontazione dei canoni e delle vendite dal 1996 al 2007 e sarà prossimamente iscritta all'o.d.g. della Giunta Regionale. Tale ritardo ha comportato per l'Azienda gravi conseguenze sia rispetto i risultati di bilancio (minori compensi tecnici) sia rispetto la qualità del servizio reso all'utenza (minori manutenzioni straordinarie e ritardo nell'avvio di nuove costruzioni per incrementare l'offerta abitativa pubblica).

Le risorse disponibili nell'esercizio 2008 per gli interventi manutentivi sono state pari a euro 2.309.281# di manutenzione ordinaria (di cui euro 845.000# per il recupero funzionale di n° 108 alloggi da riassegnare ) ed euro 794.023# di manutenzione straordinaria, per un totale di

euro 3.103.304# e pari a euro 39,89 ad alloggio gestito. Tali risorse, come già ricordato nel precedente esercizio, non sono idonee a fronteggiare lo stato di vetustà degli immobili gestiti, il 60% dei quali ha oltre 30 anni di età e la metà di questo ha oltre 50 anni.

Infatti, da una indagine della Federconsumatori, si rileva che la proprietà spende per manutenzione straordinaria euro 30,50 al mese (contro gli euro 29,03 al mese di Apes – escludendo come ovvio il recupero funzionale degli alloggi) ma considerando il fatto che l'inquilino spende euro 11,50 al mese per la manutenzione ordinaria del suo alloggio (cosa rara per gli assegnatari di Apes).

Da qui si rinnova la necessità che i Comuni, anche per evitare una svalutazione del proprio patrimonio, destinino risorse aggiuntive (quali ad esempio il canone di concessione) per finanziare almeno il recupero funzionale degli alloggi da assegnare.

Da parte dell'Azienda vi è invece l'impegno ad un controllo, da svolgere assieme alla Polizia Municipale dei Comuni, sulla conduzione da parte dell'assegnatario, a partire dagli alloggi di nuova assegnazione, per far sì che la manutenzione ordinaria sia fatta da questi. Inoltre sono stati programmati interventi di manutenzione straordinaria per il recupero degli alloggi che si liberano (anche a seguito di una azione più incisiva di Apes e dei Comuni) e che non è possibile finanziare con il Bilancio Apes: quanto a euro 2.084.554# (per il recupero di n° 64 alloggi e 3 fabbricati) già finanziati con i fondi dell'emergenza abitativa del c.d. decreto Prodi – ed oggetto di anticipazione da parte della Regione Toscana con Del. G.R. 17/2009 - e quanto a euro 928.466# (per il recupero di ulteriori n° 104 alloggi) da inserire nel finanziamento straordinario della Regione Toscana di 130 milioni di euro per l'emergenza abitativa.

Le ulteriori riassegnazioni, a seguito della liberazione di alloggi a partire dal secondo trimestre del 2009, saranno da programmare a partire dal POR 2008 (da presentare a Ottobre 2009) assieme a: a) fabbisogno di manutenzione straordinaria ad oggi stimato, sulle richieste in corso, di euro 7.305.700#; b) adeguamento di bagni per invalidi (n° 38 richieste) per euro 134.000#; c) installazione impianti di riscaldamento (n° 30 richieste) per euro 175.000#; d) abbattimento barriere architettoniche (n° 28 richieste) per euro 5.60.000#. Il tutto per un fabbisogno ad oggi sulle base delle richieste di euro 13.214.700# a fronte di risorse per il POR 2008 di euro 3.000.000# circa. E' in corso, a partire dal censimento fatto dal Comune di Pisa, anche un lavoro da parte dell'Azienda di programmazione della manutenzione sulla base dello stato degli alloggi e dei fabbricati a prescindere dalle richieste degli assegnatari.

Un maggior dettaglio di quanto sopra sintetizzato viene illustrato all'Assemblea degli Azionisti con il Documento Programmazione della Manutenzione Straordinaria al 30/3/2009.

Nell'esercizio sono stati inoltre rilevati costi per *immobilizzazioni immateriali in corso di realizzazione* per euro 1.698.137#. Si tratta dei costi sostenuti in esecuzione 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 o alla locazione a canone libero e di 4 fondi commerciali destinati alla vendita o alla locazione a canone libero.

L'intervento, che si prevede di ultimare nel primo semestre dell'anno 2009, è finanziato con un Contributo della Regione Toscana pari a euro 1.253.069# e per la restante parte 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). In data 22.01.2008 l'azienda ha ottenuto un'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 in oggetto sino alla fine della costruzione e che sarà consolidato nel finanziamento a lungo termine per un importo stimato di circa euro 900.000€.

I fabbricati in discorso, insisteranno su terreni di proprietà del Comune di Pisa e non sono da assoggettarsi per le locazioni alla normativa prevista dalla L.96/96 e, di conseguenza, al regime delle vendite di cui alla L. 560/93.

### 2.3 Commento ed analisi degli indicatori di risultato

Nei capitoli che seguono vengono separatamente analizzati l'andamento economico, patrimoniale e finanziario 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.

#### Profilo patrimoniale e finanziario

<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Immobilizzazioni immateriali	570.575	235.454	102.644
Immobilizzazioni materiali	151.938	125.189	129.895
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	17.890	16.780	0
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>740.403</b>	<b>377.423</b>	<b>232.539</b>
Risconti attivi	119.079	142.970	181.717
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	6.390.455	3.956.832	7.344.896
Liquidità immediate	9.108.694	6.922.801	4.311.421
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>15.618.228</b>	<b>11.022.603</b>	<b>11.838.034</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>16.358.630</b>	<b>11.400.026</b>	<b>12.070.573</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	509.640	494.068	485.685
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.379.640</b>	<b>1.364.068</b>	<b>1.355.685</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>698.633</b>	<b>644.205</b>	<b>551.045</b>
<b>Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)</b>	<b>14.280.357</b>	<b>9.391.754</b>	<b>10.163.843</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>16.358.630</b>	<b>11.400.026</b>	<b>12.070.573</b>

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2008	2007	2006
Capitale investito operativo (Cio)	6.878.204	4.721.102	4.095.809
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	9.480.426	6.678.924	7.974.764
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>16.358.630</b>	<b>11.400.026</b>	<b>12.070.573</b>
Mezzi propri (mp)	1.379.640	1.364.068	1.355.685
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	10.970.568	6.663.324	7.974.764
Passività operative (Po)	4.008.423	3.372.634	2.740.124
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>16.358.630</b>	<b>11.400.026</b>	<b>12.070.573</b>

Il *patrimonio netto* (mezzi propri) è rimasto pressoché invariato in valore assoluto per effetto del sostanziale pareggio, conforme allo scopo non lucrativo della società, con cui chiudono gli esercizi; la struttura patrimoniale può ritenersi adeguata alle caratteristiche della passata gestione, pur segnalando che lo sviluppo delle nuove modalità di intervento, più avanti illustrate nella sezione dedicata ai profili di rischio, potrebbe rendere opportuna la valutazione di una ulteriore capitalizzazione della società.

La crescita delle immobilizzazioni immateriali riflette il criterio di riclassificazione proposto dal CNDCEC, che include nella voce anche i crediti per imposte anticipate esigibili oltre l'esercizio successivo, stanziati nell'esercizio per euro 294mila circa.

La consistente crescita del circolante e del passivo corrente riflettono sia "partite di giro" estranee all'area operativa - quali l'incasso di 1.461 mila euro versati dalla Regione Toscana sui conti della società e da riversare alla medesima, come illustrato in nota integrativa a commento delle disponibilità liquide vincolate -, sia la crescita del credito verso il Comune di Pisa (con contropartita nei debiti a breve verso banche) per l'intervento in zona Pisa CEP, sia la crescita dei crediti verso l'utenza in larga misura connesso all'aumento del monte canoni ed all'allungamento dei tempi medi di pagamento passati dai 113 giorni del 2007 ai 150 giorni del 2008.

#### Profilo economico

Nel corso del 2008 la gestione in concessione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato 6.140 alloggi e 343 unità immobiliari non abitative.

Immobili gestiti (numero)	2008	2007	2006	Variazione 2008-2007	Variazione 2007-2006
Alloggi	6.140	6.209	6.199	-69	10
Altri immobili	343	349	350	-6	-1
<b>Totale</b>	<b>6.483</b>	<b>6.558</b>	<b>6.549</b>	<b>-75</b>	<b>9</b>

Rispetto agli esercizi precedenti, i principali aggregati del conto economico si sono evoluti come segue:

	2008	2007	2006	Variazioni assolute		Variazioni percentuali	
				2008 - 2007	2007 - 2006	2008 - 2007	2007 - 2006
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.216.458	8.260.901	8.502.006	955.557	-241.105	11,57%	-2,84%
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	9.187.636	8.051.106	8.201.876	1.136.530	-150.770	14,12%	-1,84%
<b>DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>28.822</b>	<b>209.795</b>	<b>300.130</b>	<b>-180.973</b>	<b>-90.335</b>	<b>-86,26%</b>	<b>-30,10%</b>
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	199.687	219.679	246.738	-19.992	-27.059	-9,10%	-10,97%
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-56.059	-112.462	-261.936	56.403	149.474	-50,15%	-57,07%
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>172.450</b>	<b>317.012</b>	<b>284.932</b>	<b>-144.562</b>	<b>32.080</b>	<b>-45,60%</b>	<b>11,26%</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	156.878	308.626	274.746	-151.748	33.880	-49,17%	12,33%
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>15.572</b>	<b>8.386</b>	<b>10.186</b>	<b>7.186</b>	<b>-1.800</b>	<b>85,69%</b>	<b>-17,67%</b>

L'andamento della gestione è ulteriormente illustrato dal seguente prospetto di conto

economico riclassificato:

Conto Economico riclassificato	2008	2007	2006
Ricavi da canoni	7.575.781	7.098.700	7.361.611
Ricavi da prestazioni	424.703	276.705	321.104
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>8.000.484</b>	<b>7.375.405</b>	<b>7.682.715</b>
Costi esterni operativi	4.110.125	3.627.051	3.890.590
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>3.890.359</b>	<b>3.748.354</b>	<b>3.792.125</b>
Costi del personale	2.101.489	2.152.971	2.161.047
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>1.788.870</b>	<b>1.595.383</b>	<b>1.631.078</b>
Ammortamenti e accantonamenti	1.133.484	536.688	378.546
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>655.386</b>	<b>1.058.695</b>	<b>1.252.532</b>
Risultato dell'area accessoria	-626.564	-848.900	-952.402
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	276.198	311.237	354.287
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>305.020</b>	<b>521.032</b>	<b>654.417</b>
Risultato dell'area straordinaria	-56.059	-112.462	-261.936
<b>EBIT integrale</b>	<b>248.961</b>	<b>408.570</b>	<b>392.481</b>
Oneri finanziari	76.511	91.558	107.549
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>172.450</b>	<b>317.012</b>	<b>284.932</b>
Imposte sul reddito	156.878	308.626	274.745
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>15.572</b>	<b>8.386</b>	<b>10.187</b>

Nell'esercizio sono maturati *canoni locativi* per euro 7.575.781€, di cui 7.232.495€ per alloggi (a fronte di 6.753.484€ nel 2007 e 6.999.928€ nel 2006).

La flessione riscontrata nel precedente esercizio è stata originata dalle riduzioni connesse alle situazioni reddituali dichiarate dagli assegnatari ed è stata recuperata a seguito delle revisioni e delle verifiche eseguite nell'esercizio 2008.

La locazione del patrimonio non abitativo (garage, fondi commerciali, locali, etc..) ha originato ricavi per euro 343.286€ a cui corrisponde un canone medio mensile di euro 83,40. Con il 2009 sarà formalizzato l'affidamento del patrimonio non abitativo del Comune di Pisa ad Apes con l'indicazione di valorizzare tale patrimonio attraverso l'applicazione di canoni di mercato, dopo l'analoga iniziativa nel 2008 del Comune di Pontedera per il proprio patrimonio non abitativo.

Una componente caratteristica della gestione di esercizio e delle risorse ordinarie di Apes è rappresentata dall'attività tecnica di progettazione e direzione dei lavori per interventi di nuova costruzione, recupero o manutenzione straordinaria sul patrimonio di proprietà dei Comuni.

Per tali attività la società matura compensi specifici (c.d. "compensi tecnici", compresi nei "ricavi da prestazioni") che, nel corso dell'esercizio, sono ammontati ad euro 254.354€ (165.356€ nel 2007) con un aumento di euro 88.998€ rispetto all'esercizio precedente; l'andamento dei compensi in discorso è stato comunque negativamente condizionato dalla mancata approvazione del POR 2003-2007 da parte della Regione Toscana che ha "congelato" compensi tecnici per euro 1.400.000€ circa.

Come già visto sono stati effettuati lavori di pronto intervento e manutenzioni ordinarie per euro 2.309.281€ (contro gli euro 1.917.933€ nel 2007 e gli euro 2.256.363€ nel 2006).

Al significativo incremento dei ricavi da canoni e prestazioni (+625.079€) hanno fatto quindi riscontro l'aumento della spesa per manutenzioni di euro 391.348€, ed una crescita del Margine Operativo Lordo di euro 193.487€, che è passato ad euro 1.788.870€, consentendo di operare ammortamenti ed accantonamenti per euro 1.133.484€ (+596.796€) e di conservare un risultato operativo positivo di euro 655.386€.

La riduzione del *risultato operativo* è quindi interamente da imputare alle necessarie svalutazioni sui crediti (passate da euro 405.000€ a euro 568.000€ in quanto è aumentato l'emesso dell'esercizio) ed ai significativi accantonamenti (passati da euro 60.000€ a euro

494.214€), operati nell'esercizio per fronteggiare adeguatamente i rischi di inesigibilità dei crediti verso l'utenza e di soccombenza a cause legali, illustrati in nota integrativa. Oltre che alle soccombenze in cause promosse contro ATER, sono stati valutati i rischi per il contenzioso in essere, attraverso una ricognizione fatta dall' Ufficio Legale dell'Azienda.

La dinamica del *costo del personale*, attestato sullo stesso livello del precedente esercizio, deve essere valutata tenendo conto della riduzione di tre unità nel corso dell'esercizio; considerato anche l'accantonamento per premio di risultato, descritto in nota integrativa, si è infatti realizzato un incremento del costo unitario per addetto, connesso alla revisione del contratto nazionale e degli accordi integrativi aziendali, che ha sostanzialmente neutralizzato i risparmi derivanti dalla riduzione del personale e dalla riduzione dell'onere previdenziale conseguente alla sentenza del gennaio 2009. (si rinvia alla nota integrativa).

Sempre significativa è l'incidenza del saldo positivo della *gestione finanziaria* (pari a euro 199.687€, corrispondente al 30% circa del risultato operativo), sui risultati economici dell'esercizio.

Si è ridotta significativamente l'entità delle *componenti straordinarie* negative, il cui saldo netto (-56mila euro circa) appare fisiologico rispetto alla complessità della gestione.

La *situazione fiscale* della società, infine, può essere considerata regolare; risultano pagate le imposte a carico degli esercizi precedenti e rilevati i debiti per imposte dell'esercizio corrente. Le risultanze contabili possono inoltre dimostrare il regolare pagamento di Iva, ritenute e altre imposte e tasse.

#### 2.3.1.2 Analisi degli indicatori di risultato finanziari

Di seguito vengono analizzati alcuni indicatori di risultato finanziari 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

Indici di redditività		2008	2007	2006
ROE netto	RN / MP	1,13%	0,61%	0,75%
ROE lordo	RL / MP	12,50%	23,24%	21,02%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	31,07%	78,30%	92,39%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	8,19%	14,35%	16,30%

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<sup>1</sup>.

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<sup>2</sup>.

Si segnala la scarsa significatività dell'indicatore relativo al 2006, determinato sul valore del capitale operativo al termine dell'esercizio anziché sul valore medio il quale, considerato il

<sup>1</sup> Il "ROE" 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.

<sup>2</sup> Il "ROI" 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.

mutamento dell'assetto gestionale fra il 2005 e il 2006, non è utilizzabile per assenza di comparabilità.

L'indice del 2008, superiore al 30%, è ancora soddisfacente nonostante il suo significativo calo rispetto al 2007 (78,3%).

La riduzione dell'indice deriva dall'effetto combinato:

- dell'incremento del denominatore (il capitale operativo netto medio passa infatti da 1,35 milioni nel 2007 a euro 2,1 milioni nel 2008) originato, in misura significativa, dall'avvenuto finanziamento di parte dell'intervento "Pisa CEP" con affidamenti bancari compresi nelle passività di finanziamento per 1,5 milioni circa;
- della riduzione del risultato operativo (passato da 1 milione a 655mila 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<sup>3</sup>; l'indice è calato dal valore del 14,35% a quello dell'8,19%, a causa sia della crescita del denominatore sia della diminuzione del numeratore.

#### 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:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2008	2007	2006
Margine primario di struttura	$MP - AF$	639.237	986.645	1.123.146
Quoziente primario di struttura	$MP / AF$	1,86	3,61	5,83
Margine secondario di struttura	$(MP + PASS. CONS.) - AF$	1.337.870	1.630.850	1.674.191
Quoziente secondario di struttura	$(MP + PASS. CONS.) / AF$	2,81	5,32	8,20

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<sup>4</sup>.

La riduzione dell'indicatore nel triennio 2006-2008 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.

<sup>3</sup> Il "ROS" esprime la capacità dell'azienda di produrre utili dalle proprie prestazioni.

<sup>4</sup> Il "margine primario di struttura" 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.

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<sup>5</sup>. Il valore costantemente positivo dell'indicatore evidenzia un situazione di sostanziale equilibrio; la sua diminuzione tendenziale è originata dalle stesse cause evidenziate a commento del margine primario, essendo l'incremento delle imposte anticipate superiore alla crescita del TFR, unica voce del passivo a medio/lungo (depurato dalle c.d. "partite di giro") ad essere variata nel periodo di riferimento.

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<sup>6</sup>. 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. Le ragioni dell'andamento temporale del quoziente sono le stesse indicate in riferimento al margine secondario.

Con riferimento al secondo aspetto, concernente la *composizione delle fonti di finanziamento*, si evidenziano i seguenti indicatori:

<b>Indici sulla struttura dei finanziamenti</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP</i>	10,86	7,36	7,90
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>PASS. DI FINANZIAMENTO / MP</i>	7,95	4,88	5,88

Gli indicatori in esame riflettono l'autonomia finanziaria della società, che è tanto maggiore quanto minori sono i quozienti.

Gli elevati valori che essi esprimono - e che evidenzerebbero l'evoluzione verso una tendenziale sottocapitalizzazione - devono peraltro 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:

<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Capitale investito operativo (Cio)	6.878.204	4.721.102	4.095.809
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	15.600	15.600	0
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>6.893.804</b>	<b>4.736.702</b>	<b>4.095.809</b>
Mezzi propri (mp)	1.379.640	1.364.068	1.355.685
Passività di finanziamento (Pf)	1.505.742	0	0
Passività operative (Po)	4.008.423	3.372.634	2.740.124
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>6.893.804</b>	<b>4.736.702</b>	<b>4.095.809</b>

<sup>5</sup> Il "margine secondario di struttura" 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).

<sup>6</sup> Il "quoziente secondario di struttura" 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.

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")		2008	2007	2006
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	4,00	2,47	2,02
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FINANZIAMENTO / MP	1,09	0,00	0,00

Ancorché il quoziente di indebitamento complessivo non sia pari all'unità, la struttura, in termini di capitalizzazione, si rivela assai più equilibrata rispetto ai precedenti dati grezzi. L'incremento degli indici espresso dall'esercizio 2008 è collegato al ricorso all'indebitamento bancario, peraltro garantito dal Comune di Pisa, per il finanziamento dell'intervento "Pisa CEP".

#### 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:

Indicatori di solvibilità		2008	2007	2006
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	1.337.870	1.630.850	1.674.191
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,09	1,17	1,16
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	1.218.791	1.487.880	1.492.474
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,09	1,16	1,15

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<sup>7</sup>.

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<sup>8</sup>.

I valori positivi del margine (e superiori ad uno del quoziente) riflettono, nonostante la tendenziale flessione, una soddisfacente situazione della liquidità aziendale; i motivi della loro evoluzione sono i medesimi rilevati nel commento al Margine Secondario di Struttura.

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)<sup>9</sup>.

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

<sup>7</sup> Il "margine di disponibilità" 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.

<sup>8</sup> Il "quoziente di disponibilità" 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.

<sup>9</sup> Il "margine" ed il "quoziente di tesoreria" permettono di valutare se le liquidità immediate e quelle differite sono sufficienti o meno a coprire le passività correnti.

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.

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

Di seguito si evidenziano alcuni indicatori di produttività, ritenuti significativi ai fini della miglior comprensione della situazione e della dinamica aziendale, che evidenziano la significativa crescita dell'efficienza aziendale nel triennio considerato.

Indicatori non finanziari		2006	2007	2008
Numero medio dei dipendenti		38,03	39,37	41,58
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Numero medio dipendenti	55.259	54.686	51.973
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	26,27%	29,19%	28,13%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / (Valore della produzione + Variazione nuove costruzioni + Variazione manutenzioni Straordinarie)	17,04%	21,14%	19,20%
Valore aggiunto per dipendente	Valore aggiunto / Numero medio dipendenti	102.297	95.208	91.201
Alloggi gestiti per dipendente	Numero alloggi / Numero medio dipendenti	170,47	166,57	157,50
Manutenzioni per dipendente	(Manutenzioni ordinarie + Variazione manutenzioni straordinarie) / Numero medio dipendenti	64.951	42.152	36.862

Per il confronto con gli altri soggetti gestori si rimanda al Documento sui Risultati del Sistema Informativo Gestionale del CISPEL al 31/12/2007 che viene presentato agli Azionisti in Assemblea.

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

L'assetto organizzativo dell'azienda nel 2008, si è articolato su un Ufficio di Presidenza e Direzione, un Direttore e due Servizi (Gestione e Tecnico) ai quali sono stati assegnati i Dirigenti responsabili con i relativi poteri gestionali ed autorizzativi, esercitati secondo le direttive e sotto il controllo del Direttore della società e dell'organo amministrativo. Con la fine del 2007 è stato creato l'Ufficio Legale, Contratti ed Appalti con la figura del legale interno all'Azienda che con il 2008 è stato iscritto all'Albo separato dell'Ordine degli Avvocati. Con il pensionamento del Dirigente del Servizio Risorse, all' inizio del 2008, il Servizio è stato trasformato in Ufficio Risorse con l'attribuzione al Direttore delle relative funzioni dirigenziali ed affidando le restanti responsabilità ad un Quadro. Con l'inizio del 2009, a seguito di una riorganizzazione interna, è stato modificata la struttura dell'Ufficio Progettazione e Patrimonio, anche a seguito della prematura scomparsa del suo Dirigente responsabile, con la separazione dell' Ufficio Patrimonio, sotto la responsabilità di un Quadro del Servizio Gestione, dall'Ufficio Progettazione che è rimasto sotto la direzione del Dirigente del Servizio Tecnico e con la prevista assunzione di una figura tecnica – laureato/a a tempo determinato per integrare l'Ufficio Progettazione. A partire dal 2008 l'Ufficio Manutenzioni, rimasto sotto la direzione del Servizio Tecnico assieme all'Ufficio Direzioni Lavori, è stato ristrutturato anche in funzione dell'entrata in funzione dell'URP, con un tecnico addetto al pronto intervento che è stato impiegato al front-end dell'urp e con due tecnici impiegati alla manutenzione sotto il coordinamento di un tecnico impiegato anche questo alle manutenzioni. Con l'avvio a regime dell' Ufficio Relazione con il Pubblico, sotto la

responsabilità del Quadro dell'Ufficio di Presidenza e Direzione, è stato accorpato all'URP anche il Protocollo di Arrivo dell'Ente ed inquadrato all'URP un addetto, ex autista, con le funzioni di sopraluogo e verifiche sugli alloggi gestiti. E' stato inoltre distaccata definitivamente all'URP dall'Ufficio Gestione una addetta al front-end del servizio gestione. Sono inoltre stati sottoscritti con le OO.SS.LL. l'accordo per la ripartizione del salario incentivante per il biennio 2008 – 2009 legato al raggiungimento degli obiettivi aziendali per il 2008 e per il 2009 e l'accordo ai sensi dell'art 5 comma 2 del CCNL per la determinazione della pianta organica minima, per le progressioni di carriera, per gli incentivi economici alla persona e per l'assunzione del personale. Ciò anche ai fini di valorizzare sia professionalmente che economicamente le risorse umane dell'Azienda che ha visto passare dai 52 dipendenti (di cui 5 dirigenti) dell'ATER agli attuali 35 dipendenti (di cui 3 dirigenti – di cui 1 a tempo determinato). Entro il 2009 sono previsti inoltre 3 dimissioni/pensionamenti e con il 2010 è previsto anche il pensionamento di un dirigente.

La dotazione organica minima è stata fissata, sulla base del richiamato accordo, in 33 unità (di cui 1 solo dirigente) di cui 2 part-time. Per questo nel corso del 2009 è prevista l'assunzione, per selezione pubblica, di due dipendenti a tempo determinato: un impiegato amministrativo per il Servizio Gestione ed un tecnico per l'Ufficio Progettazione.

### 3. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

#### 3.1 Incertezze

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 trarre 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 prevede sostanziali modifiche all'assetto amministrativo-gestionale dell'ERP con conseguenze anche sulle scelte che i Comuni del LODE Pisano saranno chiamati ad affrontare in merito al futuro dell'Apes. Data la tempistica dell'iter di approvazione della legge di riforma, stante anche il fatto che per rendere operativa la precedente riforma del 1998 sono passati per il LODE Pisano 6 anni per la costituzione di Apes e 7 anni per operare con apposito contratto di servizio, si ritiene a ragione che tali scelte saranno rimandate sicuramente a dopo il 2010. Nel frattempo è opportuno quindi che ci siano tutte le condizioni perché Apes possa operare efficacemente ed efficientemente in una prospettiva di medio termine e che sia evitata l'ipotesi che Apes non possa operare, anche alla luce delle normative nazionali e comunitarie, e ciò a prescindere dalle scelte che vorranno fare i Sindaci del LODE Pisano.

Per far ciò occorre rivedere l'impianto generale dell'attuale affidamento alla luce dell'art. 23 bis della L. 133/2008 in modo tale da costituire i presupposti per un affidamento in "house providing" indipendentemente dalla natura con cui vengono considerati i servizi che l'Apes assume e/o andrà ad assumere per conto dei Comuni tra loro associati ai sensi del Dlgs. 267/2000. Ciò possibilmente ancor prima dell'entrata in vigore del regolamento alla L. 133/2008 e con una revisione del contratto di servizio che estenda la sua durata per tutta la durata prevista da Statuto per la Società introducendo meccanismi per la modifica e/o revisione periodica delle pattuizioni contrattuali.

Dovrà inoltre essere previsto il "controllo analogo" da parte dei Comuni Soci nella Società attraverso la modifica dello Statuto nel senso di prevedere che: a) gli organi deputati all'amministrazione della società non godano dei poteri di gestione ad essi "normalmente" attribuiti; b) sussista un meccanismo tale da sottoporre al vaglio dei Comuni Soci tutte, o almeno le più importanti, decisioni della società, in modo tale che i poteri di gestione degli organi societari siano condizionati all'approvazione dei Comuni Soci in quanto le altre previsioni per l'affidamento in housing sono già positivamente contenute nello Statuto di Apes, e cioè: c) la società non possa essere privatizzata, neppure in minima parte; d)

l'oggetto sociale sia quanto più appiattito possibile sullo svolgimento delle attività strumentali dei Comuni titolari del capitale sociale.

Va inoltre segnalato che, anche per effetto dell'annunciata riorganizzazione dei soggetti gestori della Toscana, è in corso una iniziativa di singoli dipendenti, non solo dell'Apes ma anche degli altri soggetti gestori, 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.

### **3.2 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.

### **3.3 Altri Rischi**

Inoltre, 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 l'inizio del 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 e con la nomina dell'Organismo di Vigilanza.

- *Rischio di inesigibilità dei crediti*: con il 2007 l'Apes ha affidato a SEPI il recupero coattivo delle morosità ante - 2006 derivante da crediti vantati da ATER, contenuti nel Bilancio Consuntivo di ATER al 31/12/2004 (la cui esigibilità è stata valutata al 30/9/2004 dal Perito del Tribunale per la determinazione del valore del ramo d'azienda di ATER da cedere ad Apes) e dai crediti dell'anno 2005, a bilancio dei singoli Comuni, nella gestione di Apes "in nome e per conto" (nelle more del contratto di servizio). Contestualmente è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Apes il Regolamento per il Recupero delle morosità post - 2005 derivanti dai crediti verso gli utenti nella gestione di Apes "in concessione amministrativa" per i canoni e servizi sugli immobili ERP di proprietà dei Comuni del LODE Pisano. Tale regolamento si è reso necessario, principalmente, per evitare che si accumulassero morosità tali da rendere poi di fatto impossibile il pagamento di somme elevate come peraltro avvenuto in precedenza per ATER. Ciò anche in presenza di un fenomeno, accentuato dalla recente crisi economica-finanziaria, di difficoltà per le famiglie ad arrivare alla terza/quarta settimana e quindi di non riuscire a far fronte al pagamento dei canoni di locazione e dei servizi. La morosità complessiva al 31/12/2008 è di euro 5.768.985€ pari al 5,64% dell'emesso. Tale morosità scende a due mesi dalla chiusura di esercizio al 4,70% dell'emesso. Si è proceduto alla costituzione di un apposito Fondo di Accantonamento per Svalutazione Crediti che complessivamente al 31/12/2008 ammonta a euro 1.893.718€ a fronte di un credito totale" al 28/2/2009 di euro 4.830.488€. Tale fondo appare "capiente", alla luce del Documento sull'Analisi sulla Morosità che viene presentata agli Azionisti in Assemblea. Per le stesse ragioni contenute nel documento appare opportuno appostare il fondo a partire dal 2009 con una percentuale tra il 2,85% ed il 3,00% sul totale emesso. Nella fase più avanzata delle procedure di recupero forzoso da parte della SEPI, ipotizzabile entro il 2009, sarà possibile procedere alla cancellazione dei crediti effettivamente "non esigibili" utilizzando l'apposito fondo di svalutazione e fare le opportune valutazioni ai fini di una eventuale ulteriore possibile diminuzione degli accantonamenti per gli anni successivi al 2010. C'è da registrare infine, sul tema della morosità, il basso numero, sia in assoluto che in percentuale sul totale della morosità, di segnalazioni da parte dei Comuni dei cosiddetti "casi sociali", per i quali era prevista la surroga del Comune al credito dell'assegnatario.

- *Rischi connessi a rivendicazioni salariali*: Va registrato che è in corso una iniziativa di singoli dipendenti, non solo dell'Apes ma anche degli altri soggetti gestori della Toscana, 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. Tale vertenza, ancora non formalmente aperta, potrebbe comportare anche per Apes, per il futuro, ulteriori oneri per il personale rispetto a quelli già sostenuti per il passaggio da ATER ad Apes

- *Rischi per cause civili*: tali rischi sono stati valutati come sopra riportato, ai fini del corretto accantonamento in bilancio, sia consuntivo che preventivo per il 2009. 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. Tali polizze coprono anche gli amministratori. Gli Amministratori e parte dei dipendenti, quelli che hanno inteso aderire, autonomamente hanno esteso tali coperture anche alla colpa grave ed al danno erariale.

- *Rischi fiscali*: non si rilevano posizioni di rischio diverse da quelle a fronte delle quali è accantonato l'importo di 15.000€ euro nell'apposito fondo del passivo (ICI "ex Ater");

#### **4. Attività di Ricerca e Sviluppo**

La società ha sottoscritto con l'Università di Pisa – Dipartimento di Energetica – un 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 euro 20.000€. Tale ricerca ha permesso di partecipare al programma di finanziamento regionale sui distretti energetici abitativi ottenendo il finanziamento degli extra costi per euro 135.240€ necessari per adeguare un edificio di n° 12 alloggi in costruzione nel Comune di Castelfranco di Sotto (da terminare entro il 31/12/2010) in modo tale da garantire un consumo annuo inferiore a 40,63 Kwh/mq.

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.

Infine la ricerca ha permesso, attraverso anche due tesi di laurea, di definire un modello di edificio di 6 alloggi in linea di edilizia residenziale pubblica con consumi inferiori ai 15 Kw/mq. (Classe A – a consumo zero) e con tecniche costruttive semplici ed a basso costo. Tale modello sarà alla base per la progettazione preliminare dei prossimi interventi di costruzione di Apes (con progettazione non ancora avviata).

#### *Altri Incarichi e Consulenze*

Nel 2008 le spese per consulenze, escluse le attività di ricerca e sviluppo e gli incarichi di affidamento di servizi tecnici, sono state euro 67.558€.

È stato inoltre conferito nel 2008 un incarico di collaborazione a Progetto per la creazione di un monitoraggio sistematico di dati relativo alla domanda ed all'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica nel LODE Pisano per un importo di euro 2.550€ e concluso con il Febbraio 2009. I risultati di tale Progetto saranno illustrati agli azionisti in Assemblea con il Documento sulla Domanda ed Offerta di alloggi ERP nel LODE Pisano.

Il Consiglio di Amministrazione, con l'approvazione del Bilancio di Esercizio del 2008, ha deliberato il Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento di incarichi diversi dall'affidamento dei servizi tecnici di cui al Codice Unico degli Appalti.

#### **5. Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti**

Non esistono imprese di tale natura.

#### **6. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti detenute.**

La società non detiene tali azioni.

#### **7. Azioni proprie e azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate**

La società non ha né acquistato né alienato tali azioni.

#### **8. 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 del 26 gennaio 2009, commentata in Nota Integrativa nei paragrafi relativi ai "Fondi per Rischi" e Oneri e ai "Costi del personale" ed alla quale si rinvia.

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, e sono altresì continuate in modo regolare le attività della gestione.

#### **9. Evoluzione prevedibile della gestione**

Riteniamo che nel corso del 2009, salvo diverse indicazioni provenienti dagli enti locali territoriali cui competono le più generali funzioni di indirizzo, la gestione potrà proseguire secondo le condizioni dell'esercizio 2008, recependo anche le indicazioni che verranno dai Soci in sede di Assemblea a partire dalla discussione dei Documenti: a) Documento sui Risultati del Sistema Informativo Gestionale del CISPEL al 31/12/2007; b) Documento sull'Analisi sulla Morosità; c) Documento Programmazione della Manutenzione Straordinaria al 30/3/2009; d) Documento sulla Soddisfazione dell' Utenza; e) Documento sugli Obiettivi Aziendali e Incentivi al Personale; f) Documento sulla Domanda ed Offerta di alloggi ERP nel LODE Pisano.

Con riferimento al processo di accorpamento, a livello sovra-provinciale, delle aziende del settore, per effetto della legge regionale "disciplina regionale dell'edilizia abitativa sociale" di cui alla proposta di legge della Giunta Regionale Toscana n° 7 del 2/3/2009 si segnala la costante attenzione, partecipazione e contributo costruttivo, ancorchè critico, della società a detto processo, la cui attuazione è comunque subordinata alla conclusione dell'iter istituzionale di approvazione da parte del Consiglio Regionale della Toscana e per la quale , per le considerazioni già fatte, non si ritiene, al momento, di poter avanzare previsioni sui tempi.

#### **10. Elenco sedi secondarie**

La società non dispone di sedi secondarie.

#### **11. Documento programmatico della sicurezza**

È stato aggiornato in data 20/3/2009 il "documento programmatico della sicurezza" previsto dal codice in materia di protezione dei dati personali; 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.

#### **12. 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. Il giudizio emerso è: "tutto il personale incontrato appare coinvolto nella gestione del sistema ed a conoscenza delle attribuzioni di propria competenza"; "le risorse disponibili sono adeguate in relazione alla tipologia dei processi gestiti e particolarmente apprezzabile risulta essere l'implementazione dell'help-desk come strumento di gestione, condivisione delle informazioni e monitoraggio dei processi"; "la comunicazione sia interna che esterna appare ben gestita"; "i sistemi di monitoraggio sono idonei"; l'azienda appare in grado di raggiungere gli obiettivi fissati".

Nel corso del 2009 verrà effettuata una rilettura 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 già nel 2008 il Documento di Valutazione dei Rischi ed avviato con l'inizio del 2009 l'attività di informazione ai lavoratori.

### 13. 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.

Entro la fine del mese di Marzo 2009 sarà effettuata, anche ai fini della verifica su uno degli obiettivi aziendali per il 2008 ai fini della erogazione del premio di risultato ai dipendenti, l'analisi di "customer satisfaction" di posizionamento rispetto alla precedente analisi condotta all'inizio del 2007. Tale analisi sarà portata all'attenzione dell'Assemblea degli azionisti nel Documento sulla Soddisfazione dell' Utenza.

#### *Obiettivi Aziendali*

L'azienda, con l'accordo sottoscritto con le OO.SS.LL., ha costruito un proprio sistema incentivante per il personale e per i dirigenti a partire dalla definizione degli obiettivi strategici 2007- 2009, deliberati dal precedente Consiglio di Amministrazione il 31/7/2007 e successivamente modificati ed integrati dal Consiglio di Amministrazione in carica il 31/8/2008 come obiettivi strategici 2008 – 2011. Tale sistema, che rappresenta lo strumento per il miglioramento aziendale attraverso la definizione degli obiettivi, sarà portato all'attenzione dell'Assemblea degli azionisti nel Documento sugli Obiettivi Aziendali e Incentivi al Personale.

#### *Cariche sociali*

In data 08.07.2008 l'assemblea, giunto a scadenza il precedente mandato, 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.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica fino all'approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2009 è composto da Giuseppe Prosperi (Presidente), Damiano Matteoli e Luciano Rizza.

Il Costo degli Organi Amministrativi per il 2008 è stato di euro 120.423# di cui euro 78.477#

per il Consiglio di Amministrazione e euro 41.946# per il Collegio Sindacale (contro i complessivi euro 127.585# del 2007). L'incidenza del costo degli Organi Amministrativi sul Valore Operativo della Produzione è stato dell' 1,50% (contro l' 1,73% del 2007).

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

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 15.572#:

- quanto a euro 779,00# alla riserva legale;
- quanto a euro 14.793,00# al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 31 Marzo 2009

#### **Gli Amministratori**

Lorenzo Bani - Presidente *"firmato"*

Silvia Messina - Consigliere *"firmato"*

Damiano Carli - Consigliere *"firmato"*

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

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

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 31/12/2008**

Signori Soci Consorziati,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, propostoVi dagli Amministratori, la cui bozza approvata con la nota integrativa e la relazione sulla gestione nel Consiglio di Amministrazione del 31/03/2009, si chiude con un risultato positivo dopo il calcolo delle imposte di €15.572.

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:

A) 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.

B) 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.

C) Abbiamo partecipato a N. 3 Assemblee dei soci e a N. 12 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.

D) Il Collegio in ordine al novellato art. 2409/ter cod. civ. ha provveduto anche all'accertamento esterno, secondo criteri di revisione, con campione ragionato, di 12 posizioni significative delle quali una è rimasta senza risposta e un'altra risulta non recapitata; per entrambe comunque il saldo è zero: dette resultanze, sempre concordanti con la contabilità, rimangono depositate agli atti della società.

E) Analogamente il Collegio ha accertato la coerenza della relazione degli Amministratori con il bilancio.

F) Inoltre sono stati esaminati gli indicatori di risultato finanziari e gli indicatori di risultato non finanziari, appropriatamente elaborati e dettagliatamente commentati dagli Amministratori nella loro relazione.

G) Infine il Collegio ha preso atto di quanto esposto nella relazione sulla gestione circa la continuità dell'attività sociale, tenuto conto, sia della scadenza del contratto di servizi, sia della Legge Regionale sull'Edilizia Abitativa Sociale (EAS) approvata dalla Giunta Regionale il 02/03/2009, che dispone una radicale trasformazione della gestione del patrimonio ERP, in attesa dei regolamenti di attuazione che dovranno indicare in dettaglio la futura gestione.

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:

#### 1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

1.a) I "costi di impianto e ampliamento" risultano completamente ammortizzati, 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 € 17.867, espongono un saldo al netto degli ammortamenti di €21.686.

1.b) Il valore netto delle "immobilizzazioni immateriali in corso" e "spese incrementative su beni di terzi" passa da €3.658 a €25.654, evidenziando la pressoché integrale compensazione tra gli incrementi dell'anno ed i contributi correlativi di competenza.

## 2) 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 nel corso dell'esercizio l'ammortamento ha avuto luogo proporzionalmente ai giorni di 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.

## 3) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

3.a) Prendiamo atto che le informazioni fornite in nota integrativa circa il criterio adottato per la valutazione della partecipazione in "S.E.Pi. Spa" sono conformi a quanto stabilito dall'art. 2427 -bis 1° comma N. 2 cod. civ..

3.b) E' stata operata la ricognizione, attraverso il controllo dei piani di rimborso, dei crediti verso gli acquirenti degli alloggi del patrimonio ex ATER; per tali crediti, come esposto dagli Amministratori a pag. 9 della nota integrativa, non si è reso necessario operare alcuna svalutazione. L'aggiornamento ha consentito l'esatta determinazione attualizzata in €1.083.977 rispetto agli originari €708.478.

Quelli verso la Regione Toscana passano da €507.484 a €395.418.

## 4) ATTIVO CIRCOLANTE

4.a) I "crediti verso clienti" passano da €1.800.329 a €2.519.150 e sono rappresentati per la maggior parte dai crediti verso assegnatari di alloggi abitativi per 2.415.132 esposti al netto del fondo di

svalutazione pari a € 790.000 di cui € 37.043 dedotto fiscalmente e € 260.000 accantonato nell'esercizio.

4.b) I "crediti tributari" ammontano a € 51.522; quelli per "imposte anticipate" per € 471.359 sono dettagliatamente esposti a pag. 11 della nota integrativa.

4.c) Nei "crediti verso altri", che passano da € 2.319.361 a € 4.191.758, appare un rilevante incremento del "credito verso Comuni consorziati per interventi edilizi" in particolare nei confronti del Comune di Pisa per "interventi edilizi cofinanziati" per € 1.861.818 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 € 736.220, valore di presunto realizzo già al netto del relativo fondo di svalutazione accantonato per € 1.103.718, ivi compresa la quota appostata nell'esercizio 2008 di € 270.000, di cui € 583.640 tassato.

4.d) Le disponibilità liquide complessive sono aumentate di circa il 30% passando da € 6.922.801 a € 9.108.694 di cui € 3.923.475,00 costituiscono sostanzialmente una "partita di giro" come spiegato a pag. 14 della nota integrativa.

#### 5) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

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

#### 6) FONDI PER RISCHI ED ONERI

6.a) 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.

6.b) E' stato istituito il "F.do rischi cause in corso" con accantonamento di € 364.214, resosi opportuno sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti.

6.c) E' stato istituito inoltre il "F.do premi di rendimento" per € 130.000, per retribuzioni integrative commisurate al raggiungimento di obiettivi non ancora accertati al fine esercizio.

6.d) 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.

6.e) Il "F.do disagio economico di cui all'art. 32/bis L.R. 96/96" presenta a fine esercizio un saldo di € 26.240 essendo stato utilizzato nell'esercizio per 18.037 ed incrementato per la quota di competenza di € 18.081.

6.f) Per quanto riguarda il "F.do rischi INPS", costituito a fine esercizio 2006 per far fronte agli oneri che sarebbero potuti derivare dal contenzioso pendente per maggiori contribuzioni accertate per l'anno 2005, gli Amministratori hanno ritenuto di ridurlo, con imputazione della insussistenza ad "altri ricavi e proventi" stante la sentenza favorevole alla società depositata nel gennaio 2009 e con riferimento alla Ris.Ministeriale n.9/174 del 27.04.1991.

#### 7) FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

La consistenza del "F.do per il T.F.R." ammonta a €340.511 ed è correttamente esposto per gli importi maturati a favore delle N. 36 risorse in forza al 31/12/2008.

#### 8) DEBITI

8.a) I "debiti verso banche e istituti di credito" sono notevolmente incrementati passando da €507.484 a €1.901.160, in particolare per lo scoperto di c/c utilizzato per la costruzione del fabbricato in Pisa loc. CEP.

8.b) Tra gli "altri debiti" si segnala il forte incremento di quelli verso la Regione Toscana che passano da €2.830.444 a €6.792.803 di cui €582.061 riferibili a quanto indicato al precedente punto 3.b.

#### 9) VALORE DELLA PRODUZIONE-COSTI DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è aumentato di circa il 11% rispetto all'esercizio precedente, mentre i costi sono aumentati di circa il 14%.

Tra i costi della produzione si segnalano quelli per “manutenzioni ordinarie e pronto intervento” pari a € 2.309.281.

10) Prendiamo atto che in questo esercizio è stata operata nei confronti degli utenti dal mese di maggio la rivalsa dell'imposta di bollo sulle fatture emesse per €56.501.

11) Prendiamo altresì atto che, a seguito di appello della società Apes originariamente attrice, pende tuttora il contenzioso tributario per gli avvisi di accertamento e liquidazione ICI per l'anno 2004 e precedenti, insistendo affinché, agli esiti definitivi della vicenda, sia operata ogni azione utile 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 31/12/2008, 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 2008 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 31/12/2008 con la relazione sulla gestione, concordando con i Vostri Amministratori sulla destinazione dell'utile conseguito.

Pisa, 09 aprile 2009

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.*

