

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2007

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	28
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	32
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	59

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

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

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Attivo

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	Immobilizzazioni Immateriali		
1	Costi di impianto e ampliamento	378	756
	Costo	1.891	1.891
	Fondi ammortamento	-1.513	-1.134
3	Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	16.115	15.220
6	Immobilizzazioni immateriali in corso	3.658	0
	Costo	682.385	0
	Contributi in c/costruzioni	-678.727	0
7	Altre: Spese incrementative su beni di terzi	37.890	0
	a) Nuove costruzioni		
	Costo	5.616.501	4.179.270
	Contributi in c/costruzioni	-5.616.501	-4.179.270
	b) Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati		
	Costo	1.338.272	651.330
	Contributi in c/Interventi edilizi qualificati	-1.338.272	-651.330
	c) Spese adeguamento sede		
	Costo	37.890	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	58.041	15.976
II	Immobilizzazioni Materiali		
4	Altri beni	125.189	129.895
	Totale immobilizzazioni materiali	125.189	129.895
III	Immobilizzazioni Finanziarie		
1	Partecipazioni	15.600	0
	d) Partecipazioni in altre imprese	15.600	0
2	Crediti		
	d) crediti verso altri	1.217.142	1.734.149
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:	421.767	323.868
	V/Assegnatari alloggi "Ex Ater"	708.478	1.120.131
	V/Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	507.484	614.018
	Verso altri x cauzioni	1.180	0
	Totale immobilizzazioni finanziarie	1.232.742	1.734.149
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.415.972	1.880.020
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
1	Verso clienti	1.800.329	1.769.187
	a) Verso assegnatari alloggi e locatari	1.754.840	1.758.484
	b) Per altre prestazioni	45.489	10.703
4bis	Crediti Tributari (esigibili entro l'esercizio successivo)	17.124	17.611
4ter	Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	177.413	86.688
5	Verso altri	2.319.361	5.747.976
	Verso Regione Toscana	165.603	165.603
	Verso Comuni consorziati per interventi edilizi	543.167	3.851.808
	Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni pn	1.083.116	1.323.994
	Altri	527.475	406.571
	Totale crediti del circolante	4.314.227	7.621.462
IV	Disponibilità liquide		
1	Depositi bancari e postali	6.922.801	4.311.421
	Totale disponibilità liquide	6.922.801	4.311.421
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	11.237.028	11.932.883
D	RATEI E RISCONTI	142.970	181.717
	TOTALE ATTIVO	12.795.970	13.994.620

Bilancio al 31.12.2007

Pag. 1

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Passivo

A PATRIMONIO NETTO

I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	973	463
VII	Altre riserve	484.709	475.036
	<i>Avanzo di conferimento delibera 109/02</i>	<i>470.991</i>	<i>470.991</i>
	<i>Riserva straordinaria da reinvestire</i>	<i>13.719</i>	<i>4.043</i>
	<i>Riserva di arrotondamento</i>	<i>-1</i>	<i>2</i>
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo	0	0
IX	<i>Utile (perdita) dell'esercizio</i>	<i>8.386</i>	<i>10.186</i>
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.364.068	1.355.685

B FONDI PER RISCHI ED ONERI

2	Per imposte, anche differite	15.000	0
3	Altri fondi	480.811	525.266
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	495.811	525.266

C TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

286.083

192.923

D DEBITI

4	Debiti verso banche	507.484	614.018
	Di cui, esigibili oltre l'esercizio successivo	436.314	507.485
5	Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	1.089.134	1.288.711
7	Debiti verso fornitori	1.133.928	1.411.221
12	Debiti tributari	154.786	204.168
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	177.692	261.196
14	Altri debiti	7.586.984	8.141.432
	<i>Verso Comuni:</i>	<i>4.002.645</i>	<i>694.355</i>
	<i>Verso Regione Toscana:</i>	<i>2.830.444</i>	<i>6.646.489</i>
	<i>Verso il personale:</i>	<i>113.334</i>	<i>139.316</i>
	<i>Per depositi cauzionali:</i>	<i>580.808</i>	<i>606.666</i>
	<i>Verso altri:</i>	<i>59.752</i>	<i>54.607</i>
	TOTALE DEBITI	10.650.008	11.920.746

E RATEI E RISCONTI

0

0

TOTALE PASSIVO

12.795.970

13.994.620

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

Conto Economico

A VALORE DELLA PRODUZIONE

1	Ricavi delle vendite e prestazioni	7.375.405	7.682.715
a	Da locazione Immobili in concessione	7.098.700	7.361.611
b	Da amministrazione stabili	111.349	99.468
c	Per compensi tecnici su interventi edilizi	165.356	221.635
5	Altri ricavi e proventi	885.496	819.291
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	8.260.901	8.502.006

B COSTI DELLA PRODUZIONE

7	Per servizi	2.809.819	3.073.358
a	Amministrazione e funzionamento	858.164	786.280
b	Gestione Immobiliare		
	Manutenzioni ordinarie:	1.917.933	2.256.363
	Altri servizi per gestione immobiliare:	33.722	30.715
8	Per godimento di beni di terzi	817.232	817.232
9	Per il personale	2.152.971	2.161.047
a	Salari e stipendi	1.516.213	1.508.661
b	Oneri sociali	509.409	539.796
c	Trattamento di fine rapporto	115.814	101.185
e	Altri costi	11.535	11.405
10	Ammortamenti e svalutazioni	459.805	309.552
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	17.643	11.588
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	37.162	47.964
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp	405.000	250.000
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	60.000	51.494
13	Altri accantonamenti	16.883	17.500
14	Oneri diversi di gestione	1.734.396	1.771.693
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	8.051.106	8.201.876
	DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	209.795	300.130

C PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16	Altri proventi finanziari	311.237	354.287
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	90.012	106.033
b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d	Proventi diversi dai precedenti	221.225	248.254
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-91.558	-107.549
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	219.679	246.738

E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20	Proventi	60.288	18.128
21	Oneri	-172.750	-280.064
	di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti	107.386	2.573
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-112.462	-261.936
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	317.012	284.932
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	308.626	274.746
a	Correnti	399.351	311.934
b	Differite e Anticipate	-90.725	-37.188

23	Utile dell'esercizio	8.386	10.186
----	----------------------	-------	--------

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.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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.

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 dell'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)

Immobilizzazioni lorde	<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	0	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	33.632	18.160	0	18.160	51.792
TOTALE	35.523	18.160	0	18.160	53.683

Fondi Ammortamento	<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	1.135	378	0	378	1.513
Diritti utilizzazione opere ingegno	18.412	17.265	0	17.265	35.677
TOTALE	19.547	17.643	0	17.643	37.190

Immobilizzazioni nette	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	756	-378	378
Diritti utilizzazione opere ingegno	15.220	895	16.115
TOTALE	15.976	517	16.493

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.

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 678.727, dei costi sostenuti nell'anno 2007 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

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

locazione a canone concordato.

Tale intervento beneficia di un contributo della Regione Toscana di 1.253.069 euro, già utilizzato per importo corrispondente ai costi sostenuti nell'esercizio.

La parte del costo dell'intervento (stimato complessivamente in euro 3.433.813) non coperta dal contributo regionale, resterà a carico al Comune di Pisa sino a concorrenza del ricavato 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 rappresenta il costo a carico di Apes per l'acquisto del diritto di concessione cinquantennale, ammortizzabile a decorrere dall'esercizio di ultimazione dei lavori.

La voce accoglie inoltre i primi costi (euro 3.658) sostenuti 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. In base a tale convenzione, sottoscritta in data 18.06.2007, ad Apes sarà attribuito per 99 anni il diritto di superficie su un lotto destinato ad accogliere un fabbricato da concedere in locazione a canone concordato con detto Comune, restando a carico di Apes il costo per la realizzazione dell'intervento. Per finanziare l'operazione, Apes potrà trattenere l'eccedenza delle vendite degli immobili che la società, quale soggetto attuatore del Piano, realizzerà sulle aree che le saranno cedute in proprietà dal Comune di Capannoli o che avrà provveduto a espropriare.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI IN CORSO

Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	0	678.727	678.727
Diritti superficie Capannoli - Peep	0	3.658	3.658
TOTALE	0	682.385	682.385

Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	0	678.727	678.727
Diritti superficie Capannoli - Peep	0	0	0
TOTALE	0	678.727	678.727

Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Concessione Pisa - Cep	0	0	0
Diritti superficie Capannoli - Peep	0	3.658	3.658
TOTALE	0	3.658	3.658

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

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

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

Salvi i casi in cui Comuni finanzino con fondi propri gli interventi realizzati da Apes, le risorse finanziarie necessarie a coprire i costi sostenuti per gli interventi sul patrimonio E.R.P. dei Comuni sono messe a disposizione della società dalla Regione Toscana, che

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
 Cod. fisc. 01699440507

le svincola da specifici fondi alimentati sostanzialmente dai canoni locativi degli immobili ubicati nel Lode Pisano.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)			
Costo	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	4.179.270	1.437.231	5.616.501
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	651.330	686.942	1.338.272
Per adeguamento sede	0	37.890	37.890
TOTALE	4.830.600	2.162.062	6.992.662

Contributi regionali e comunali	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	4.179.270	1.437.231	5.616.501
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	651.330	686.942	1.338.272
Per adeguamento sede	0	0	0
TOTALE	4.830.600	2.124.172	6.954.772

Importo netto in bilancio	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0
Per adeguamento sede	0	37.890	37.890
TOTALE	0	37.890	37.890

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, 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%

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Per le immobilizzazioni acquistate nell'esercizio 2007 i coefficienti sono stati ridotti alla metà. Si segnala che gli ammortamenti così determinati sono superiori di 2.303 euro a quelli che sarebbero stati calcolati ragguagliando la quota annuale ai giorni di possesso; la maggiore quota stanziata è stata considerata rappresentativa dell'effettivo utilizzo dei cespiti nell'esercizio.

L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzate 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

Immobilizzazioni lorde	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - acquisizioni</i>	<i>Decrementi - Dismissioni</i>	<i>Variazione</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	55.172	10.638	-3.949	6.689	61.861
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	81.427	14.331	-678	13.653	95.081
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	34.745	0	0	0	34.745
Altre	28.644	10.287	0	10.287	38.931
TOTALE	209.002	35.257	-4.627	30.629	239.631

Fondi Ammortamento	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	21.163	11.308	1.580	9.729	30.892
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	9.030	5.702	163	5.539	14.569
Impianti telefonici	3.605	1.803	0	1.803	5.408
Automezzi	16.664	7.977	0	7.977	24.641
Altre	28.644	10.371	84	10.287	38.932
TOTALE	79.107	37.162	1.826	35.335	114.442

Immobilizzazioni nette	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Altre Immobilizzazioni materiali:			
Hardware e macchine elettroniche	34.009	-3.040	30.969
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	72.397	8.114	80.511
Impianti telefonici	5.408	-1.803	3.605
Automezzi	18.082	-7.977	10.104
Altre	0	0	0
TOTALE	129.895	-4.706	125.189

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 31.12.2007, di una quota pari al 0,56% del capitale sociale. Il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del costo sottoscrizione.

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

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

Bilancio al 31.12.2007

Pag. 8

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Crediti verso altri

Sono composti e variati come segue:

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI VERSO ALTRI			
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	1.120.131	708.478	-411.654
Verso Regione Toscana	614.018	507.484	-106.534
Verso altri per Cauzioni	0	1.180	1.180
Totale crediti verso altri	1.734.149	1.217.142	-517.007

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER") evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2007, 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 25.812.

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 del passivo (altri debiti), per un importo di euro 888.459 pari alla somma tra il debito per rate di capitale non scadute (euro 708.478) e il debito per rate di capitale ed interessi scadute (euro 179.981).

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.

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 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:

	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° e il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale
CREDITI VERSO ALTRI				
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	357.845	228.763	121.870	708.478
Verso Regione Toscana	71.170	436.314	0	507.484
Totale crediti verso altri	429.015	665.077	121.870	1.215.962

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

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI VERSO CLIENTI			
Per canoni di locazione di immobili abitativi	1.715.235	1.714.630	-605
Per canoni di locazione di immob.non abit.	35.923	33.763	-2.160
Per somme da rimborsare	7.326	6.448	-878
Per altre prestazioni	10.703	45.489	34.786
Totale crediti verso clienti	1.769.187	1.800.329	31.142

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 530.000, di cui 280.000 accantonato nell'esercizio. L'ammontare tassato del fondo ammonta ad euro 509.502; quello dedotto è pari ad euro 20.498.

Crediti Tributarî e Imposte Anticipate

I crediti tributarî si riferiscono, quanto a euro 3.224, al credito di conguaglio per imposta di bollo virtuale 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.

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI TRIBUTARI E IMPOSTE ANTICIPATE			
Crediti Tributarî	17.611	17.124	-487
Imposte anticipate	86.688	177.413	90.725
Totale crediti tributarî e imposte anticipate	104.299	194.537	90.238

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 90.725#.

FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
A. Differenze Temporanee						
Stanziamenti di Imposte anticipate:						
Accantonamento F.do disagio economico	16.883	27,50%	4.643	17.500	33,00%	5.775
Conguaglio imposta virtuale di bollo	0	27,50%	0	605	33,00%	200
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	393.348	27,50%	108.171	241.154	33,00%	79.581
Totale:	410.231		112.814	259.259		85.556
Utilizzi di Imposte anticipate:						
Utilizzo F.do disagio economico	-17.500	33,00%	-5.775			
Pagamento conguaglio imposta virtuale di bollo	-605	33,00%	-200			
Totale:	-18.105		-5.975	0		0
Accantonamenti di imposte differite:						
Pagamento Imposta di registro su contratti pluriennali	-41.476	31,40%	-13.023	-129.846	37,25%	-48.368
Utilizzi di imposte differite:						
Imposta di registro gll pagata su contratti pluriennali	34.480	37,25%	12.844			
B. Rettifiche per variazione aliquote			-15.935			0
TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO			90.725			37.188

Bilancio al 31.12.2007

Pag. 10

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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

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

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

Crediti verso altri

Sono composti come segue:

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI VERSO ALTRI			
Verso Regione Toscana	165.603	165.603	0
Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:	3.851.808	543.167	-3.308.641
Per interventi edilizi finanziati da Reg. Tosc.	3.630.067	197.472	-3.432.595
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	221.741	345.695	123.954
Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti	1.323.994	1.083.116	-240.878
Altri:	406.571	527.475	120.904
Verso cessionari alloggi per rate scadute	31.830	25.812	-6.018
Verso condomini e proprietari alloggi	88.086	176.014	87.928
Altri crediti conferiti ("ex ATER")	126.760	107.219	-19.541
Altri crediti	159.895	218.430	58.535
Totale crediti verso altri	5.747.976	2.319.361	-3.428.615

Con riferimento alle principali voci si osserva quanto segue.

Il **credito verso la Regione Toscana** 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. La sua variazione esprime 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 gli interventi edilizi** 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 197.472) né corrisposti quelli comunali (euro 345.695); i contributi regionali sono stati interamente incassati nel primo trimestre dell'esercizio 2008.

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** pari a euro 25.812 (da riversare successivamente al suo incasso - rientro - alla Regione Toscana, 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 2007 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.

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (1.083.116) 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 833.718 euro, di cui 125.000 accantonati nell'esercizio, iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

	Esercizio Precedente	Esercizio Corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)			
Crediti per canoni anteriori al 1997	158.068	154.170	-3.898
Crediti 1997-2004			
Valore nominale:	1.874.644	1.762.664	-111.980
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto	558.718	558.718	0
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato	150.000	275.000	125.000
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	708.718	833.718	125.000
Toale Crediti 1997-2004	1.165.926	928.946	-236.980
Totale crediti verso assegnatari	1.323.994	1.083.116	-240.878

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.

Si rinvia alla Relazione sulla gestione per ulteriori informazioni.

Gli **altri crediti** (euro 218.430) 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:

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
DISPONIBILITA' LIQUIDE			
C/c Bancari vincolati	738.993	3.561.324	2.822.331
C/c Bancari non vincolati	3.172.988	3.077.260	-95.728
C/c postali	399.440	284.217	-115.223
Danaro e valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	4.311.421	6.922.801	2.611.380

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

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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 505.461, da utilizzare per il pagamento dei predetti interventi; la somma è correlata ai debiti verso la Regione iscritti nel passivo per euro 923.530 fra i debiti verso altri finanziatori (la differenza, pari a euro 418.069, è affluita sui conti correnti ordinari);
- la somma di euro 2.933.248, 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. Per detto importo 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).

L'ulteriore differenza di euro 122.615 deriva da pagamenti per interventi già fatturati dai fornitori di APES e ancora da regolare alla chiusura dell'esercizio.

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:

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
RATEI E RISCONTI ATTIVI			
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2006	160.996	95.365	-65.631
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2007	0	43.682	43.682
Altri risconti attivi	20.721	3.922	-16.799
Totale ratei e risconti attivi	181.717	142.970	-38.747

Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2007 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	Capitale sociale	Avanzo di conferiment o	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Utili/Perdite a nuovo	Arrotonda menti	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	0	0	-4.762	3	9.267	1.345.499
Variazioni:								
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	463	4.043	4.762	-1	-9.267	0
Arrotondamenti uniti di euro					0	0		0
Risultato dell'esercizio precedente							10.186	10.186
Alla chiusura dell'esercizio precedente:	870.000	470.991	463	4.043	0	2	10.186	1.355.685
Variazioni:								
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	510	9.676	0	0	-10.186	0
Arrotondamenti uniti di euro						-3		-3
Risultato dell'esercizio corrente							8.386	8.386
Alla chiusura dell'esercizio corrente	870.000	470.991	973	13.719	0	-1	8.386	1.364.068

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

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale Sociale	870.000				
Riserve di capitale:					
- Avanzo conferim. delib. Cons. Reg. Tosc. 109/02	470.991	B	0	0	0
Riserve di utili:					
- riserva legale	973	B	0	0	0
- riserva statutaria	13.719	A,B	13.719	0	0
Totale	1.355.683		13.719		
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			-378		
Quota distribuibile			0		

Legenda:

A - per aumento di capitale
B - per copertura perdite
C - per distribuzione ai soci

Fondi per rischi ed oneri

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente
		Utilizzi	Accantonamenti	
Per rischi fiscali	0	0	15.000	15.000
Per adeguamenti retributivi CCNL EE.LL.	3.500	3.500	0	0
Per manutenzioni patrimonio ERP	85.149	85.149	0	0
Per disponibilità "lavori in danno"	358.122	0	0	358.122
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	27.001	17.689	16.883	26.195
F.do Rischi Inps	51.494	0	45.000	96.494
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	525.266	106.338	76.883	495.811

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 per adeguamenti retributivi** è stato utilizzato nel corso dell'esercizio per il saldo 20% dell'Indennità Premio Fine servizio ex Inadel corrisposto nell'esercizio ai dipendenti ex ATER come stabilito dall'accordo siglato in data 18.12.2002 con le OO.SS. per il passaggio del personale al nuovo soggetto gestore.

Il **fondo per manutenzioni patrimonio E.R.P.**, al quale erano accantonati gli stanziamenti operati da ATER per interventi manutentivi ordinari i cui costi non risultavano ancora sostenuti, è stato interamente utilizzato nel corso dell'esercizio.

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

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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 prudenzialmente accantonato per fronteggiare il rischio di un possibile ma non probabile esito negativo del contenzioso che è stato instaurato a seguito della richiesta di sanzioni e accessori sul maggior debito contributivo accertato nel precedente esercizio.

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

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complem.	Altri utilizzi	Accantoname nti	Esercizio corrente
F.DO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	192.923	8.810	12.766	114.736	286.083

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.

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso Banche			
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	118.381	94.352	24.029
Mutui bancari	495.638	413.133	82.505
Totale	614.018	507.484	106.534

In ordine alla scadenza dei relativi importi si evidenzia quanto segue:

	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale
Debiti Verso Banche				
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	22.095	72.257	0	94.352
Mutui bancari	49.075	364.057	0	413.133
Totale	71.170	436.314	0	507.484

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Debiti verso altri finanziatori

La posta 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.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso altri finanziatori			
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	165.603	165.603	0
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	158.783	8.694	-150.089
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	358.636	309.148	-49.488
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	605.688	605.688	0
Totale	1.288.711	1.089.134	-199.577

Il debito per **finanziamenti CER non erogati** 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 317.842 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 - per la 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 precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	1.411.221	1.133.928	-277.293

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Debiti Tributari

La voce è composta ed è variata come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
DEBITI TRIBUTARI			
Erario c/lva	0	56.549	56.549
Imposta di Registro da versare	62.301	4.412	-57.890
Credito da conguaglio bollo virtuale	605	0	-605
Erario c/Ritenute da vers.lav.autonomo	1.849	819	-1.030
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	47.047	458	-46.589
Ires a saldo	85.777	101.627	15.850
Irap a saldo	104.077	-9.078	-113.155
Totale debiti tributari	301.656	154.786	-146.869

Gli importi per IRES ed IRAP esprimono 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; gli importi per I.V.A. e ritenute corrispondono a quanto versato nel mese di gennaio 2008.

L'importo per Imposta di registro di euro 4.412 rappresenta il versamento effettuato dall'Azienda nel mese di Gennaio 2008 per rinnovi o proroghe di contratti di locazione, scaduti al 31.12.2007.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso enti previdenziali	261.196	177.692	-83.504

Si segnala che nell'importo di euro 177.692 sono compresi euro 143.340 per contributi da versare all'Inps su retribuzioni del 2005 per i quali sussistevano rilevanti margini di incertezza in ordine alla loro debenza e al loro ammontare; a seguito degli accertamenti fatti nell'esercizio 2006 e trasfusi nel verbale elevato in data 18.09.2006, sono stati acquisiti sufficienti elementi per ritenere ragionevolmente certa l'esistenza del debito contributivo.

In data 13 novembre 2007 l'Azienda ha peraltro presentato ricorso in opposizione alla cartella di pagamento relativa ai contributi in discorso, maggiorati di sanzioni e accessori. Il Giudice del Lavoro in data 15.11.2007 ha sospeso l'esecuzione del ruolo esattoriale.

Il restante importo di euro 34.352 rappresenta quanto versato dall'Azienda nel mese di gennaio 2008 per contributi dovuti sulle retribuzioni ai dipendenti.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni consorziati	694.355	4.002.645	3.308.290
Verso Regione Toscana	6.646.489	2.830.444	-3.816.045
Verso il personale	139.316	113.334	-25.982
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	606.666	630.247	23.581
Verso altri	54.607	59.752	5.145
Totale altri debiti	8.141.433	7.636.422	-505.012

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	Importo
Verso Comuni Lode per canoni concessione	921.918
Verso Comuni per residui gestione 2005	147.479
Verso Comune di Pisa per versamenti da attribuire	2.933.248
Totale	4.002.645

Il **debito verso Comuni Lode per canone di concessione**, pari a euro 921.918, esprime il residuo versamento da effettuare ai Comuni, salve le compensazioni con i crediti vantati dalla società.

Il **debito per gestione 2005** pari a euro 147.254 deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi nell'esercizio in nome e per conto dei Comuni del Lode, al netto degli importi (49.775) nel corso del 2007 per pagamento di tributi al Consorzio di bonifica Fiumi e Fossi.

L'importo di 2.933.248 per debito verso il Comune di Pisa è già stato illustrato nel commento della voce "Disponibilità Liquide"

Debiti verso Regione Toscana	Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77	Rientri vincolati L. 560/93	Rientri non vincolati	Totale
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	382.543	0	217.075	599.618
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato		1.284.656	0	1.284.656
Totale debito per Gestione Speciale:	382.543	1.284.656	217.075	1.884.274
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997 e rate scadute di crediti da cessione alloggi				179.982
Rate scadute cred. cess. all. esercizio 2007				57.711
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				708.478
Totale da versare al momento dei rientri:				946.170
Totale	382.543	1.284.656	217.075	2.830.444

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** pari a euro 1.884.274 (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.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
 Cod. fisc. 01699440507

I **debiti da versare al momento dei rientri** per euro 946.170 corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 708.478) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie; all'ammontare (euro 57.711) per capitale e interessi di crediti da cessione di alloggi 2007; all'ammontare (euro 25.812) per capitale e interessi dei crediti da cessione di alloggi sorti negli esercizi precedenti commentato fra gli altri crediti del circolante; all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 154.170), come sopra già commentato.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 708.478) si evidenzia quanto segue:

	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale
Debiti verso Regione Toscana				
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	144.742	205.460	358.276	708.478
Totale	144.742	205.460	358.276	708.478

I **debiti verso il personale** (euro 113.334) 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.

Il **debito per depositi cauzionali** (euro 630.247) è relativo per euro 608.686 a quanto richiesto all'Utenza a titolo di deposito cauzionale e per euro 21.561 per cauzioni versate da Imprese a garanzia di contratti.

La voce relativa agli **altri debiti** (euro 59.752) è riferita in massima parte a somme dovute ad associazioni di inquilini.

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

Notizie sul Conto Economico

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano complessivamente a euro 7.375.405 e sono stati distinti per aree di attività. Sono composti da:

Ricavi delle vendite e prestazioni	
a Da locazione immobili in concessione	7.098.700
b Da amministrazione stabili	111.348
c Per compensi tecnici su interventi edilizi	165.356
Totale	7.375.405

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.098.700); derivano per euro 345.216 dai canoni di locazione relativi alle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione e per euro 6.753.484 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 111.348); derivano:

- per euro 19.804 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 51.019 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 25.783 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi e raccolta documentazione per contributi erogati agli utenti da parte del Comune di Pisa per integrazione all'affitto ex L. 431/1998.
- per euro 14.742 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 165.356); 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 885.496, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 670.950) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e appostate negli oneri diversi di gestione.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Sono stati inoltre rilevati euro 20.724 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 27.620 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari.

La voce comprende, infine, rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali e altri proventi vari per complessivi euro 166.202 euro.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 2.809.819, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

a) Amministrazione e funzionamento	
Compensi e spese organi sociali	127.586
Spese postali e telefoniche	72.929
Manutenzione macchine ufficio	15.512
Gestione sistema informatico	54.612
Partecipazione a corsi e seminari	4.573
Consulenze e prest.professionali	142.571
Spese assicurative diverse	42.105
Spese depositi bancari e postali	4.417
Spese servizi sede	62.171
Bollettazione e riscossione canoni	68.417
Spese varie	9.617
Spese per certificazione di qualità	7.930
Conv.FederCasa per colleg.anagrafe tributaria	7.894
Spese di assicurazione stabili	109.920
Rimb.quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	123.157
Spese condominiali su alloggi sfitti	4.753
Totale	858.164
b) Gestione immobiliare:	
- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento	
Manutenzione ordinaria	1.540.237
Quote manutenzione condomini	377.696
Totale	1.917.933
- Altri servizi per gestione immobiliare	
Collaudi	3.825
Pubblicazione bandi	3.525
Spese procedim.legali	15.686
Spese varie	10.686
Totale	33.722
TOTALE COSTI PER SERVIZI	2.809.819

I compensi per organi sociali sono relativi per euro 88.158 a compensi e rimborsi spettanti ai membri del consiglio di amministrazione e, per euro 39.211, a compensi di competenza del collegio sindacale.

Costi per godimento di beni di terzi

L'importo di euro 817.232 rappresenta quanto dovuto dalla Società, in base all'art.15 del contratto di servizio, a titolo di canone di concessione del patrimonio immobiliare affidato dai Comuni Soci.

Costi per il Personale

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.516.213
b Oneri sociali	509.409
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	115.814
e Altri costi di personale	11.535
Totale	2.152.971

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.

Al 31.12.2007 i dipendenti in servizio erano pari a 39 unità, di cui due a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2002-2005 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1
Dirigenti:	n.	4
Quadri:	n.	2
Livello A1:	n.	15
Livello A3:	n.	6
Livello B2:	n.	9
Livello B3:	n.	2
Totale	n.	39

In media, nell'esercizio, sono state occupate 39,37 unità (12.284 giorni retribuiti annuali : 312 = 39,37), con la riduzione di un'unità rispetto alla chiusura del precedente esercizio. Nel corso del 2007 il personale si è incrementato di una unità per effetto dell'assunzione, in data 16.05.2007, di un direttore con contratto di lavoro a tempo determinato e si è ridotto di due unità per effetto di pensionamenti in data 1.01.2007 (un dipendente con la qualifica di quadro) e in data 30.09.2007 (un dipendente con qualifica B3). Dal 1.01.2008 il personale si è ulteriormente ridotto di due unità: un dirigente e 1 dipendente di livello B2.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2007 è pari a euro 17.643 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 37.162. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto a svalutare di euro 405.000 i crediti del circolante; in particolare, euro 280.000 sono stati imputati a riduzione dei crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nella voce Crediti verso Clienti dell'attivo; euro 125.000 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 60.000, sono stati commentati nella voce del passivo accesa ai rispettivi fondi.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 16.883 accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione fatturati nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art.32-bis della L.R.96/96.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	
Spese condominiali a carico Utenza	670.950
Cancelleria e stampati e abbonamenti	31.780
Gestione automezzi	11.219
Imposte indirette e tasse	170.960
Contributi associativi (Federcasa)	28.530
Iva non detraibile da pro-rata	247.397
Accant. F.do E.R.P. 0,50% valore locativo - art. 23 co.1 lett. b LR 96	484.663
Accant.al F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett.a L.R.96	67.628
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	9.578
Altri oneri e spese	11.692
Totale	1.734.396

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	90.012
Indennità di mora	140.236
Interessi attivi su conti bancari	80.989
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.532
Interessi passivi su debiti per rientri	-90.012
Altri interessi passivi	-14
Totale	219.679

Gli interessi attivi su crediti da cessione alloggi (euro 90.012) 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.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

L'indennità di mora, pari a euro 140.236, corrisponde a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, secondo quanto stabilito dall'art. 30 co. 3 della L.R.96/96. Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 15.745 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 1.532.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo negativo netto di euro 161.900 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 10.850 e gli oneri straordinari rilevati per euro 172.750.

I **proventi straordinari** sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti.

In particolare l'importo è così composto:

- euro 49.439 per acquisizione a titolo definitivo di cauzioni versate;
- euro 2.985 per chiusura di fornitori per importi risultati non dovuti;
- euro 1.056 per minore Irap e Ires dovute a saldo 2006 rispetto all'accantonato in Bilancio al 31.12.2006;
- euro 6.809 per minore importo, rispetto all'accantonato in Bilancio al 31.12.2006, degli incentivi spettanti al personale a titolo di retribuzione di risultato.

Gli **oneri straordinari** pari a euro 172.750 sono rappresentati da:

- ICI "ex Ater" relativa a esercizi precedenti per euro 107.386.
- riduzione di crediti verso utenti "ex Ater" per euro 26.959 a seguito di rideterminazione degli importi dovuti, rilevati negli esercizi precedenti;
- Contributi al Consorzio di Bonifica fiumi e fossi relativi all'esercizio 2004 per euro 28.410.
- Altri oneri straordinari vari per euro 9.995.

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 308.626, è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti di euro 399.351 e da fiscalità differita attiva per euro 90.725, al netto di 15.934 euro per adeguamento dei precedenti stanziamenti ed accantonamenti alle nuove aliquote in vigore dal 2008. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ant Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Rettifiche fiscali differite per varia aliquote	Imposte d. Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		295.844	-106.811	16.268	205.301	64,76%
Irap		103.507	152	-334	103.325	32,59%
Totale	317.012	399.351	-106.659	15.934	308.626	97,35%

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

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

IRES	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Risultato prima delle imposte	317.012			284.932		
Onere fiscale teorico (aliquota 33%)		104.614	33,00%		94.028	33,00%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	12.467	4.114	1,30%	26.439	8.725	3,06%
- Sopravvenienze passive	117.381	38.736	12,22%	178.638	58.951	20,69%
- Accantonamenti	60.000	19.800	6,25%			
- Rimb. sinistri fabbr. ripresa Unico 06	0	0	0,00%	-19.934	-6.578	-2,31%
- Altre differenze permanenti	4.507	1.487	0,47%	4.584	1.513	0,53%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	194.355	64.137	20,23%	189.727	62.610	21,97%
Effetto della variazione di aliquota		36.551	11,53%			
Ires di competenza		205.302	64,76%		156.637	54,97%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:						
Imposte deducibili per cassa		0	0,00%	605	200	0,07%
Svalutazione crediti eccedente la quota deducibile nell'esercizio	393.348	108.171	34,12%	241.155	79.581	27,93%
Accantonamento a F.do disagio economico	16.883	4.643	1,46%	17.500	5.775	2,03%
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	410.231	112.814	35,59%	259.260	85.556	30,03%
Tassazione rinviata a successivi esercizi						
Imposta di registro pluriennale pagata	-41.476	-11.406	-3,60%	-129.846	-42.849	-15,04%
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFF.	-41.476	-11.406	-3,60%	-129.846	-42.849	15,04%
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Utilizzo F.do disagio economico	-17.500	-5.775	-1,82%	0	0	0,00%
Pagamento imposte deducibili per cassa	-605	-200	-0,06%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-18.105	-5.975	-1,88%	0	0	0,00%
Oneri dedotti in precedenti esercizi						
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	34.480	11.378	3,59%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	34.480	11.378	3,59%	0	0	0,00%
Imposte anticipate e differite		106.811	33,69%		42.707	14,99%
Rettifiche fiscali differita per variazione aliquota		-16.268	-5,13%			
Imponibile fiscale	896.497			604.073		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 33%)		295.844	93,32%		199.344	69,96%

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Differenza fra Valore e Costi della produzione	209.795			300.130		
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.617.971			2.176.245		
Totale	2.827.766			2.476.375		
Onere fiscale teorico (aliquota 4,25%)		120.180	4,25%		105.246	4,25%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	12.467	530	0,02%	26.439	1.124	0,05%
- Compensi organi sociali	88.375	3.756	0,13%	86.500	3.676	0,15%
- Deduzioni "cuneo fiscale"	-376.400	-15.997	-0,57%			
- Altre variazioni permanenti	-109.744	-4.664	-0,16%	319.554	13.581	0,55%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-385.302	-16.375	-0,58%	432.493	18.381	0,74%
Effetto della variazione di aliquota		-480	-0,02%			
Imposte di competenza		103.325	3,65%		123.627	4,99%
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:						
Imposta di registro dedotta per cassa	-41.476	-1.618	-0,77%	-129.846	-5.518	-1,84%
TOTALE ACCANTONAMENTI DI IMPOSTE DIFFERITE	-41.476	-1.618	-0,77%	-129.846	-5.518	-1,84%
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Imposta di registro pluriennale dedotta in precedenti esercizi	34.480	1.465	0,70%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI F.DO IMPOSTE DIFFERITE	34.480	1.465	0,05%	0	0	0,00%
Imposte anticipate e differite		-152	-0,01%		-5.518	-0,22%
Rettifiche della fiscalità differita per variazione aliquota		334	0,01%			
Imponibile fiscale	2.435.468			2.649.176		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,25%)		103.507	3,66%		112.590	4,55%

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 8.386 sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2007, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Pisa, 26 Marzo 2008

Gli Amministratori

Giovanni Ferrari - Presidente "firmato"
Marco Bonciolini - Vice Presidente "firmato"
Franco Falconetti - Consigliere "firmato"

Il sottoscritto Presidente del C.d.A. dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto 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 26 Maggio 2008**

L'anno 2008, il giorno 26 del mese di maggio, alle ore 09.00, in Pisa, presso la sala del Comune in via Cesare Battisti n. 71, è riunita in seconda convocazione - essendo andata deserta la prima, convocata in questo luogo alle ore 08.00 del giorno 29.04.2008 - l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.C.p.A., convocata a mezzo telefax inviato in data 21.04.2008 (prot. n. 869) per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

- 1) Approvazione verbale della seduta precedente.
- 2) Comunicazioni del Presidente.
- 3) Budget 2008 e report gestionale al primo trimestre 2008: comunicazioni.
- 4) Progetto di bilancio al 31/12/2007: approvazione.
- 5) Nomina dell'organo amministrativo.
- 6) Definizione dei compensi agli Amministratori.
- 7) 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	Bientina	1,80
2	Buti	1,10
3	Calci	1,10
4	Cascina	6,00
5	Castelfranco di Sotto	2,70
6	Crespina	0,50
7	Fauglia	0,50
8	Lajatico	0,70
9	Lari	1,00
10	Montopoli Valdarno	2,10
11	Palaia	1,00
12	Peccioli	1,40
13	Pisa	38,70

14	Ponsacco	1,60
15	Pontedera	10,40
16	San Giuliano Terme	4,60
17	Santa Luce	0,60
18	San Miniato	4,50
19	Terricciola	0,70
20	Vicopisano	0,80
21	Volterra	3,00
	TOTALE	84,80

Risultano quindi presenti numero 21 Comuni soci che rappresentano l'84,80 del capitale sociale.

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

Giovanni	Ferrari	-	Presidente
Marco	Bonciolini	-	Vice Presidente
Franco	Falconetti	-	Consigliere

Per il Collegio sindacale sono presenti:

Giuseppe	Prosperi	-	Presidente del Collegio Sindacale
Luciano	Rizza	-	Sindaco effettivo
Damiano	Matteoli	-	Sindaco effettivo.

*

A norma di statuto assume la presidenza il Sindaco del Comune di Pisa, Marco Filippeschi, 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.

*

Prima di passare alla trattazione degli argomenti, il Presidente propone di rinviare i punti 5 e 6 ad una prossima riunione dell'assemblea dei soci, chiamando gli azionisti a deliberare in proposito.

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

delibera

di rinviare alla prossima riunione assembleare la discussione e le decisioni sui punti al n. 5 e al n. 6 dell'ordine del giorno.

A questo punto il Sindaco del Comune di Pisa, Marco Filippeschi, comunica di dover abbandonare la riunione e, salutati i presenti, a norma di statuto cede al Presidente del C.d.A., Sig. Giovanni Ferrari, la presidenza dell'assemblea.

Il sig. Giovanni Ferrari, assunta la presidenza della riunione e constatato che il Comune di Pisa risulta ora rappresentato dal delegato, Assessore Dott. Giovanni Viale, propone quindi di modificare come segue l'ordine di trattazione degli argomenti rimasti all'ordine del giorno:

- 1) Approvazione verbale della seduta precedente.
- 2) Progetto di bilancio al 31/12/2007: approvazione.
- 3) Budget 2008 e report gestionale al primo trimestre 2008: comunicazioni.
- 4) Varie eventuali.

Nessuno opponendosi si procede quindi alla trattazione degli argomenti in discussione.

*

1) Approvazione verbale della seduta precedente.

Il Presidente mette in votazione testo del verbale assembleare dell'11 dicembre 2007 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 31/12/2007: approvazione.

Il Presidente apre 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 8.386,00 - con un ampio e approfondito commento alle principali voci economiche e patrimoniali, nonché alle informazioni contenute nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

Il Presidente prosegue la relazione sui punti riguardanti la valutazione dell'esperienza amministrativa dell'intero mandato.

Quindi, terminata la propria relazione, il Presidente cede la parola al Dott. Giuseppe Prosperi che dà lettura della relazione del Collegio Sindacale.

Il Presidente, ripresa la parola, chiede ai Soci se alcuno desidera intervenire 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 31.12.2007 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;
- b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio:
 - euro 419,30€ alla riserva legale;

- il residuo, pari ad euro 7.966,70~~≠~~, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

*

3) Budget 2008 e report gestionale al primo trimestre 2008: comunicazioni.

Il Presidente cede la parola al Direttore della società, Giorgio Federici, che espone le linee salienti del Budget 2008 e del report al 31.03.2008, consegnati in copia ai presenti e a disposizione degli altri Soci presso gli uffici della società.

*

Quindi il Presidente, esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e nessuno più chiedendo la parola, dichiara chiusa l'assemblea alle ore 11,00.

Il Segretario
Enrico Quinti
“firmato”

Il Presidente
Giovanni Ferrari
“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 2007

Relazione sulla gestione

Notizie di carattere generale

Struttura societaria

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 L.O.D.E. 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 del ramo d'azienda già appartenuto alla disciolta ATER di Pisa sulla base della perizia giurata, di cui all'art. 2343 del c.c., del Dott. Francesco Poddighe in data 30 Dicembre 2004.

Missione e contratto di servizio.

Con la Legge Regionale 3 novembre 1998, n. 77, la Regione Toscana ha disciplinato le competenze in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), regolando le modalità di intervento nel settore e la ripartizione delle funzioni fra gli enti locali.

In base alla normativa regionale i Comuni sono diventati gli unici proprietari del patrimonio immobiliare destinato all'E.R.P. e sono stati organizzati in ambiti territoriali, corrispondenti in linea di massima alla dimensione provinciale (denominati Livelli Ottimali di Esercizio o, più brevemente, "LODE", istituiti con deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana, n. 397 del 28 dicembre 1999), per lo svolgimento, preferibilmente in forma associata, di tutte le funzioni attinenti all'E.R.P. che non siano espressamente riservate alla Regione.

Alcune specifiche funzioni, e precisamente 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 invece svolte in forma associata dai Comuni, mediante affidamento ad un unico gestore operante nel L.O.D.E.

Per il Lode Pisano, il soggetto gestore è rappresentato da APES che, dal primo gennaio 2005, è subentrata nella gestione del patrimonio di E.R.P. alla preesistente Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (ATER), con contemporanea estinzione di quest'ultima e contestuale trasferimento ai Comuni della proprietà di tutti gli immobili da questa posseduti (compresi quelli non espressamente vincolati a attività di E.R.P.: sede sociale, fondi commerciali, garage, etc.).

All'atto dello scioglimento dell'ATER, i Comuni subentrarono non solo nella proprietà degli immobili, ma anche nel lato attivo dei contratti locativi con l'utenza; nel corso del 2005, primo anno di operatività, Apes ha gestito il patrimonio di E.R.P. ed i relativi contratti di locazione secondo quanto previsto dallo schema di contratto di servizio approvato dal L.O.D.E. nella riunione del 30.11.2004 e, quindi, in nome e per conto dei Comuni proprietari.

Successivamente, con delibera L.O.D.E. dell'8.11.2005, venne ratificata la gestione "in nome e per conto" adottata nel 2005 ed approvato il nuovo indirizzo gestionale da applicare negli anni 2006 e seguenti.

L'attuale configurazione del 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 conseguente diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi.

Ottenuta dall'Agenzia delle Entrate la conferma del trattamento fiscale applicabile al nuovo schema gestionale, i Comuni e la società hanno sottoscritto, in data 07.11.2006, il contratto di servizio 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 L.O.D.E.

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.

Struttura organizzativa

L'assetto organizzativo dell'azienda nel 2007, si è articolato su un Ufficio di Presidenza, un Direttore e tre Servizi (Gestione, Tecnico e Risorse) ai quali sono stati assegnati i Dirigenti responsabili con relativi poteri gestionali ed autorizzativi, esercitati secondo le direttive e sotto il controllo del Direttore e del Presidente. Con la fine del 2007, la struttura si è modificata con la costituzione dell' Ufficio di Presidenza e di Direzione e dell'Ufficio Legale, quest'ultimo sotto la responsabilità del Direttore. A seguito del pensionamento del Dirigente del Servizio Risorse, il Servizio è stato trasformato in Ufficio Risorse, con l'attribuzione al Direttore delle funzioni dirigenziali, affidando le restanti responsabilità ad un Quadro.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

I risultati della gestione

Valutazioni generali

L'esercizio 2007 si caratterizza per due aspetti di maggior evidenza.

Il primo, riguarda l'avvio di una serie di interventi di qualificazione ed adeguamento della struttura aziendale e delle sue procedure interne, una maggiore apertura e disponibilità alla verifica nel rapporto con l'utenza, come dovere istituzionale e come stimolo a migliorare; l'allargamento del numero e dell'importanza delle nuove attività e servizi forniti non appartenenti all'ERP.

Di questi interventi, realizzati anche grazie all'assunzione del Direttore, si ricorda il varo del Sistema di Gestione per la Qualità e la relativa certificazione, il Programma di Formazione del personale, il Controllo di Gestione, la Carta dei Servizi, la costituzione dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico, lo sviluppo delle attività di servizio per i Comuni, esperienze di progettazione innovativa, di riqualificazione urbana, di edificazioni a canone concordato.

Di queste attività, realizzate o solo impostate, si notano i primi frutti e l'incremento di efficienza e di efficacia conseguito, anche se molto sarà possibile implementare nella futura gestione.

Nel prossimo futuro, sarà infatti possibile apprezzare anche la maggiore qualità nell'attività di conservazione e miglioramento del patrimonio gestito, conseguente ad una programmazione delle attività derivante dalla disponibilità del Sistema di monitoraggio sullo stato del patrimonio stesso, da un potenziamento delle attività di controllo delle imprese che eseguono i lavori, da una diversa impostazione delle gare e della prevenzione del contenzioso, alla condizione che vengano stanziati le risorse necessarie ad un patrimonio in gran parte vetusto e che vengano fatte le opportune riforme dell'attuale, insufficiente quadro normativo dell'edilizia sociale.

Invece, l'altro aspetto caratterizzante l'esercizio, riguarda proprio la riduzione delle risorse disponibili per la manutenzione, il recupero e le nuove edificazioni, rispetto al 2006.

La programmazione di una ferma politica di recupero della morosità e di contenimento dei costi, praticate dall'azienda, non avranno un successo apprezzabile, se non poggeranno su una chiara scelta dei Soci di patrimonializzazione dell'Azienda, per poter sostenere più forti politiche di investimento nel campo "non ERP"; sul necessario sviluppo degli investimenti dello Stato, della Regione e dei Comuni; e sulla costituenda Riforma dell'Edilizia Sociale, alla quale questa istituzioni stanno lavorando, con la partecipazione dei Soggetti gestori, dei Sindacati e di altri operatori.

Sintesi dei risultati

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

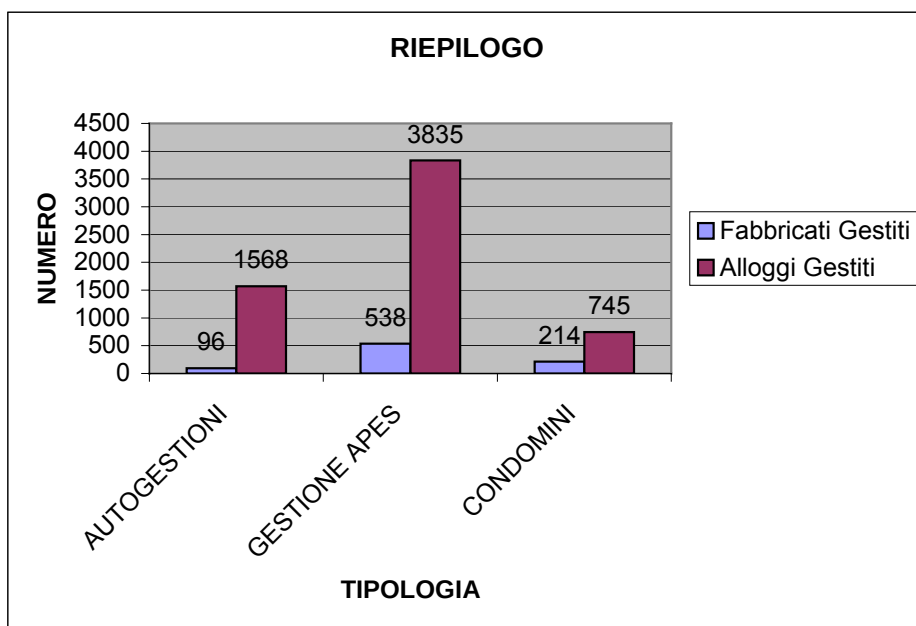
L'esercizio 2007 - quarto esercizio sociale - chiude con un utile complessivo, prima delle imposte, di 317.012 ed un utile netto di euro 8.386.

Rispetto all'esercizio precedente, i principali aggregati del conto economico sono variati come segue:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazion e	Variazion e %
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	8.260.901	8.502.006	-241.105	-2,84%
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	8.051.106	8.201.876	-150.770	-1,84%
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	209.795	300.130	-90.335	-30,10%
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	219.679	246.738	-27.059	-10,97%
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-112.462	-261.936	149.474	-57,07%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	317.012	284.932	32.080	11,26%
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	308.626	274.746	33.880	12,33%
UTILE DELL'ESERCIZIO	8.386	10.186	-1.800	-17,67%

(Vedi Punto 1 – allegato)

Complessivamente, nel corso del 2007 sono stati gestiti 6.209 alloggi (a fronte dei 6.199 del precedente esercizio) e 349 locali ad uso diverso dall'abitazione (350 nel 2006).

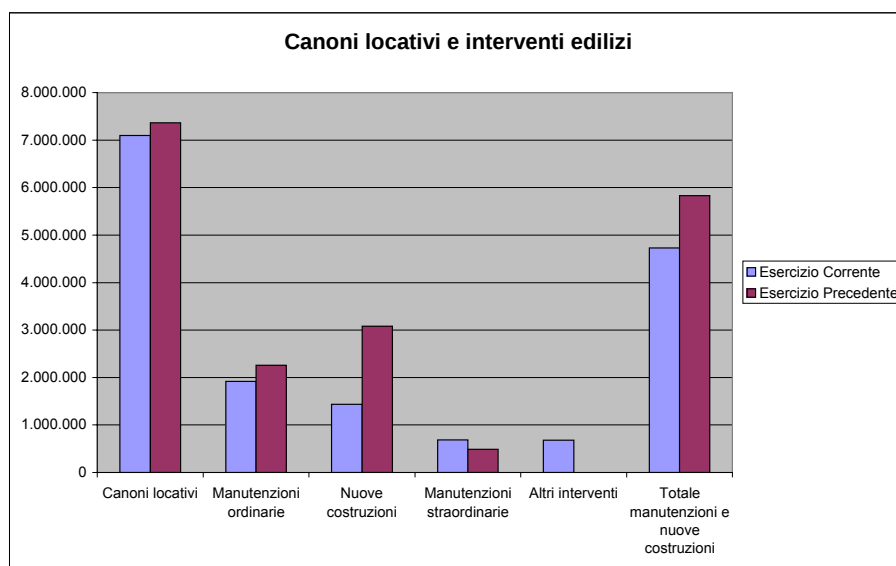


A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Nell'esercizio sono maturati canoni locativi per euro 7.098.700 (euro 7.361.611 nel 2006) e sono stati effettuati lavori di pronto intervento e manutenzioni ordinarie per euro 1.917.933 (euro 2.256.363 nel 2006).

Con l'impiego di risorse straordinarie sono stati inoltre effettuati lavori sul patrimonio di E.R.P. per complessivi euro 2.124.173 (3.573.500 nel 2006), di cui 1.437.231 per nuove costruzioni (3.083.495 nel 2006) e 686.942 per interventi di manutenzione straordinaria (euro 490.005 nel 2006).



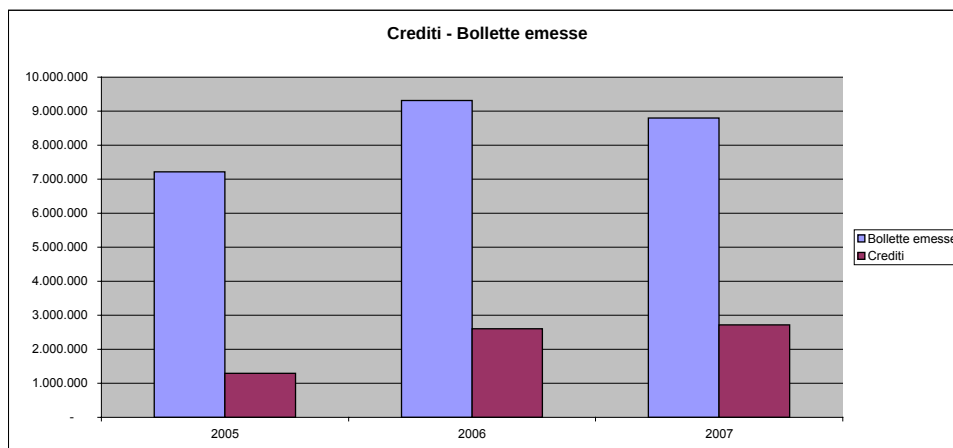
In esecuzione della convenzione del 18.04.2006 con il Comune di Pisa e della convenzione del 18.06.2007 con il Comune di Capannoli, sono state infine avviate nuove tipologie di intervento, con una prima spesa di complessivi euro 678.727,00 destinate alle esigenze abitative della c.d. "fascia grigia", 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.

Occorre inoltre evidenziare i riflessi che la difficile situazione congiunturale dell'anno 2007 ha avuto sul generale andamento della gestione corrente, rivolta alle fasce sociali più deboli della società e prime vittime del disagio economico che ha investito il Paese.

Infatti, nel 2007, sono stati emessi minori canoni, anche per la richiesta di riduzione da parte degli assegnatari a fronte di un documentato peggioramento della condizione economica del nucleo familiare, e parimenti è aumentata la morosità, come meglio descritto in seguito.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507



Inoltre, l'oggettiva situazione di difficoltà nella quale versa buona parte delle famiglie italiane, si è tradotta in una significativa crescita dei tempi di incasso; nonostante il maggiore sforzo profuso nelle attività di riscossione e sollecito dei pagamenti, la durata media di riscossione dei crediti è quasi raddoppiata dal 2005 al 2007, passando dai 66 giorni del 2005 ai 113 del 2007, a testimonianza degli effetti della cosiddetta "crisi della quarta settimana".

(Vedi Punto 2 – Allegato)

La tensione sul fronte delle disponibilità economiche dell'utenza si traduce anche in una crescita del rischio di esigibilità dei crediti per canoni

Alla chiusura del corrente esercizio, la situazione delle principali ragioni di credito nei confronti dell'utenza è sintetizzata come segue:

	Valore Nominale	Fondo Svalutazione	Netto in bilancio	% svalutata
Crediti gestione "ex Ater" (1997 -2004)	1.762.664	833.718	928.946	47,30%
Crediti gestione APES (2006 -2007)	2.330.329	530.000	1.800.329	22,74%
TOTALE	4.092.993	1.363.718	2.729.275	33,32%

L'azienda ha risposto aumentando a 405.000 euro, rispetto ai 250.000 del precedente esercizio, l'accantonamento al relativo fondo di copertura. Ciò anche attraverso l'incameramento dei depositi cauzionali per €. 49.438,58 dagli utenti cessati, a fronte di costi comunque sostenuti dall'Azienda per il ripristino degli alloggi rilasciati dagli assegnatari.

Si ritiene che gli accantonamenti operati siano idonei a coprire il rischio di inesigibilità, tenuto anche conto dell'allungamento dei tempi di riscossione rilevato nell'ultimo biennio.

Si evidenzia che, nel corso dell'esercizio 2007, era previsto l'affidamento a SEPI S.p.A. - Società per la gestione e la riscossione delle entrate del Comune di Pisa - delle procedure per il recupero della morosità nei confronti degli utenti, dal quale si attende una riduzione dei tempi di recupero dei canoni pregressi e dei livelli di insoluto, tale da supportare la congruità degli accantonamenti stanziati.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Difficoltà interpretative nella disciplina delle società di riscossione delle entrate degli enti locali, hanno fatto tuttavia slittare a fine Marzo 2008, la stipula della convenzione con SEPI S.p.A..

Nel corso dell'esercizio 2007 sono state inviate 1.380 lettere di diffida ad adempiere (a fronte delle 1.032 inviate nel 2006), sollecitando il pagamento di crediti per un totale di euro 2.840.956 così ripartiti.

Sono state inoltre inviate n. 71 diffide a conduttori di garage e fondi commerciali.

Tutte le diffide sono state inviate a mezzo raccomandata A/R.

Sono state concesse n° 81 rateizzazioni, sino ad un massimo di 12 mensilità, per il pagamento della morosità contestata e sono stati infine eseguiti n. 2 sfratti per morosità.

La Società, ha inoltre definito il percorso per giungere alla definizione, d'intesa con i Comuni Soci e soggetti di riferimento sul territorio, di regole e procedure che rendano più efficace e diano tempi certi alla riscossione dei crediti, tenendo comunque conto della realtà sociale nella quale Apes esercita le proprie funzioni.

(Vedi Punto 3 – Allegato)

La gestione del patrimonio abitativo di E.R.P.

Complessivamente, nel corso dell'esercizio, sono maturati canoni locativi da unità immobiliari a destinazione abitativa per 6.753.484 euro a fronte dei 6.999.928 euro del precedente esercizio, con una riduzione di oltre 245.000 euro. Il canone medio mensile è stato di €. 91,41.

(Vedi Punto 4 – Allegato)

Il minore introito è dovuto alle vendite di alloggi effettuate nel corso del 2007 (minori canoni su n° 33 alloggi per €. 33.000,00 circa) e alla revisione dei canoni su richiesta degli assegnatari, a seguito di cambiamenti nella situazione reddituale o della composizione del nucleo familiare (minori canoni per €. 75.000,00).

In questo dato c'è anche il problema della assegnazione degli alloggi che si rendono disponibili a seguito del rilascio a vario titolo dell'assegnatario e che richiedono, per legge, dei lavori di adeguamento funzionale (impianti a norma, etc.). Ciò, anche per mancanza di risorse per la manutenzione (che gravano sui canoni), comporta che un certo numero di alloggi rimanga sfritto per un dato periodo dell'anno. Nel 2007 il numero di tali alloggi è stato di n° 205 con un mancato canone stimato di circa €. 90.000,00.

L'azienda sta ottimizzando il monitoraggio e le procedure per ridurre al minimo i tempi di rassegnazione degli alloggi di risulta e per la puntuale consegna degli alloggi di nuova costruzione, rispetto i tempi previsti.

Infine, a partire dal 2008 si è registrata una riduzione del numero di alloggi gestiti da APES per il Comune di Pisa, per disposizioni dello stesso Comune.

La gestione del patrimonio destinato ad uso diverso dall'abitazione.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

È costituito da locali, garage, fondi commerciali, sempre di proprietà dei Comuni soci, per i quali l'azienda incamera i relativi canoni di locazione, nell'attesa di formalizzare il titolo di godimento. La gestione ha riguardato 349 unità immobiliari, per un ammontare complessivo di ricavi pari ad euro 345.216 (con una riduzione di circa 17.000 euro rispetto al precedente esercizio), a cui corrisponde un canone medio mensile di euro 82,43.

La riduzione è dovuta a dismissione della gestione APES sull'immobile locato all'ASL 5 di Pisa, per €. 15.000,00 circa, e la mancata locazione di un fondo, resosi libero al CEP per €. 2.000,00 circa, entrambe su indicazione del Comune di Pisa.

Comunque, è in corso la definizione delle Convenzioni con i Comuni che hanno il patrimonio ad uso diverso dell'abitazione in complessi ERP, per il conferimento in gestione di tale patrimonio ad APES.

C'è da sottolineare che l'apporto dei canoni da patrimonio destinato ad uso diverso da quello abitativo non è irrilevante, ai fini di un suo utilizzo per le finalità manutentive del patrimonio ERP, in quanto rappresenta quasi il 5% dell'ammontare dei canoni emessi.

Attività di progettazione e direzione lavori

Una componente della gestione di esercizio e delle risorse ordinarie di Apes è rappresentata dall'attività tecnica realizzata attraverso la indizione di gare di appalto, la progettazione e la 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") che, nel corso dell'esercizio, sono ammontati ad euro 165.356.

(Vedi Punto 5 – Allegato)

Rispetto all'esercizio precedente si rileva una riduzione di euro 56.279; l'andamento di questo ricavo dipende dai programmi di intervento approvati e finanziati dalla Regione Toscana, con fondi derivanti dall'attività di E.R.P.

Interventi costruttivi per conto dei Comuni

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 in concessione, 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 per euro 1.437.231,00.

(Vedi Punto 6 – Allegato)

L'importo di €. 1.437.231,00 è iscritto a bilancio nell'attivo patrimoniale tra le spese incrementative su beni di terzi, nel cui totale al 31.12.2007, pari a euro 5.616.501,00 sono compresi anche i lavori effettuati, allo stesso titolo, negli esercizi precedenti.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre eseguiti, tramite imprese appaltatrici, lavori di manutenzione straordinaria per complessivi euro 686.942,00.

(Vedi Punto 7 – Allegato)

L'importo di euro 686.942 è iscritto a bilancio nell'attivo patrimoniale tra le spese incrementative su beni di terzi, nel cui saldo al 31.12.2007, pari a euro 1.338.272, sono compresi anche i lavori effettuati, allo stesso titolo, negli esercizi precedenti.

Rispetto all'esercizio 2006, quando i finanziamenti utilizzati per le nuove edificazioni e le manutenzioni straordinarie ammontavano a € 3.573.500,65, si registra nel 2007, una riduzione di € 1.449.321,65, scarto ridotto dai finanziamenti delle attività tecniche "extra ERP", nella misura di €. 682.385.

Interventi disciplinati dall'art. 12 del contratto di servizio

Nel Bilancio al 31.12.2007 sono rilevati inoltre costi per immobilizzazioni immateriali in corso per euro 682.385 e relativi finanziamenti (contributi) per euro 678.727.

Si tratta dei lavori avviati in base alla convenzione, stipulata in data 18.04.2006, con la quale il Comune di Pisa (nell'ambito del progetto "20.000 abitazioni in affitto") ha affidato ad APES la costruzione e la gestione, in regime di concessione amministrativa per 50 anni, dell'intervento edilizio per la realizzazione di n. 31 alloggi da destinare a locazione ad un canone concordato, n. 5 alloggi da destinare alla vendita o alla locazione a canone libero e n. 4 fondi commerciali destinati alla vendita o alla locazione a canone libero.

L'intervento è finanziato con un Contributo della Regione, pari a € 1.253.069 e per la restante parte dal Comune di Pisa e da APES.

La voce accoglie inoltre i primi costi (euro 3.658) sostenuti in esecuzione della Convenzione con il Comune di Capannoli, sottoscritta in data 18/6/2007, per la gestione e parziale realizzazione da parte di APES della PEEP del Capoluogo, località Mezzopiano, e del PEEP della frazione Santo Pietro e delega delle funzioni espropriative.

L'azienda inoltre svolge attività amministrative per i Comuni, sulla base di specifiche convenzioni e riguardanti le seguenti materie:

- pubblicazione bandi di concorso per assegnazione e mobilità;
- presenze periodiche presso i Comuni;
- formulazione graduatoria provvisoria e definitiva;
- esame dei ricorsi;
- assistenza e consulenza in materia di funzioni amministrative.

Queste attività hanno comportato, per l'anno 2007, un ricavo di € 25.782,90 e, con i Comuni, sono in corso contatti per definire un corpo compiuto di servizi, tra i quali anche la gestione delle Agenzie Casa, che consenta una efficiente organizzazione e programmazione pluriennale del lavoro.

Vedi Punto 8 – Allegati)

Rimborsi spese per servizi condominiali e per addebiti diversi

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Nell'ambito dell'attività di amministrazione del patrimonio di E.R.P., APES sostiene una serie di costi di gestione, da addebitare agli assegnatari in quanto di loro competenza.

Gli importi più significativi si riferiscono a:

- Servizi Condominiali - si tratta dei costi per utenze di acqua, luce, gas, ascensori, autoclave per un totale di euro 670.950, riaddebitati nel corso dell'anno tramite un "acconto su spese e servizi" con rendiconto e conguaglio a fine esercizio;
- Rimborsi vari - attraverso la bollettazione mensile, sono stati riaddebitati rimborsi di spese postali per euro 33.856 ed altri rimborsi per euro 27.620.

Con il 2008, a seguito anche della necessità di applicare la ritenuta di acconto sui pagamenti di lavori o servizi su fabbricati misti, che al 31/12/2007 sono n° 231, si rende opportuna una verifica sull'organizzazione dell'erogazione dei servizi a questi, e più complessivamente ai 634 fabbricati non amministrati da amministratore esterno, anche per un miglioramento della conduzione degli stessi ed un controllo sulla corretta manutenzione a carico dei condomini.

Gestione Finanziaria

Nell'esercizio 2007, l'azienda non ha dovuto ricorrere a scoperti di conto od altre forme di finanziamento, facendo fronte alla gestione ordinaria con le risorse provenienti dalle locazioni e ai costi per interventi edilizi con i contributi erogati dagli enti locali. Nei proventi ed oneri della gestione finanziaria, esclusi i valori compensati nella gestione speciale E.R.P., sono di rilievo gli interessi attivi su giacenze di c/c postali o bancari per euro 80.989,36 e gli interessi di mora per ritardati pagamenti dei canoni e quote accessorie per euro 140.235,67.

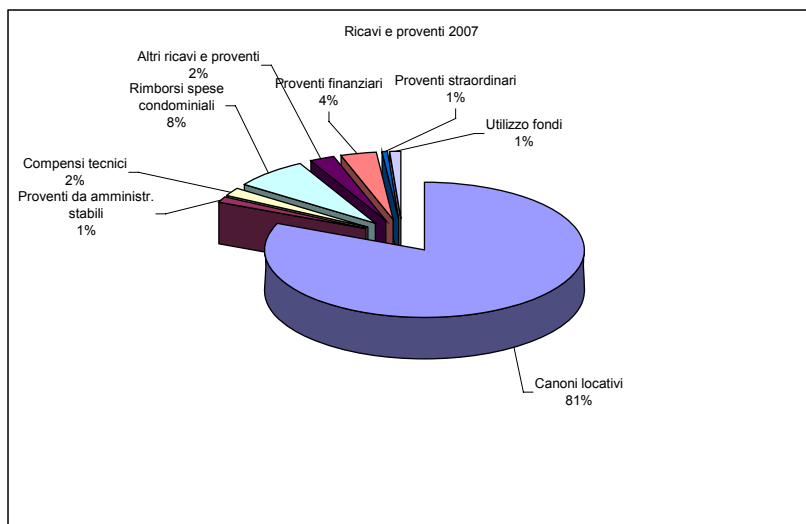
Ricavi e proventi dell'esercizio – riepilogo

Ricavi e proventi 2007

Canoni locativi	7.098.700	81,43%
Proventi da amministr. stabili	111.349	1,28%
Compensi tecnici	165.356	1,90%
Rimborsi spese condominiali	670.950	7,70%
Altri ricavi e proventi	214.546	2,46%
Proventi finanziari	311.237	3,57%
Proventi straordinari	60.288	0,69%
Utilizzo fondi	85.149	0,98%
Totale	8.717.575	100,00%

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507



Costi di esercizio

Le attività della gestione ordinaria, così come risultano dal Contratto di servizio, hanno trovato copertura nei ricavi per canoni, quote accessorie e compensi tecnici e, in parte, nell'utilizzo di fondi già accantonati dalla disciolta ATER.

Amministrazione e funzionamento

In questo raggruppamento sono compresi i costi per gli organi amministrativi e di controllo della società, sia le spese di funzionamento.

(Vedi Punto 9 – Allegato)

Il costo per i compensi ad Organi amministrativi e di Controllo è diminuito, rispetto all'esercizio 2006, per la riduzione del compenso del Presidente, ai sensi del L. 296/2006 art. 1 comma 725 e seguenti, e per la riduzione da 5 a 3 dei componenti il Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 1 comma 729 della L.296/2006.

Si segnala un incremento di circa il 9% dei costi di amministrazione e funzionamento rispetto al precedente esercizio (euro 786.280); fra le voci che hanno segnato un maggiore incremento, si evidenziano le spese telefoniche e postali, le spese di gestione del servizio informatico e le spese assicurative.

Il costo per incarichi e consulenze è incrementato nel corso dell'esercizio per l'affidamento di incarichi per la gestione del contenzioso con le ditte appaltatrici, con il Comune di San Giuliano Terme, per tributi locali, e con l'Inps per il pagamento dei "contributi minori" e di altre pratiche relative al personale.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Costo del personale

Al termine del precedente esercizio, risultavano in servizio 40 dipendenti di cui 4 dirigenti; nel corso dell'esercizio il personale si è ridotto di due unità per pensionamento e si è incrementata di un'unità per l'assunzione, in data 16.05.2007, di un dirigente (Direttore) con contratto a tempo determinato. Pertanto al 31.12.2007 risultavano in servizio, complessivamente, 39 dipendenti di cui 2 in part-time al 50% e di cui 5 dirigenti.

Il costo complessivo nell'esercizio corrente, e nei precedenti è riportato nel prospetto che segue dal quale si evince che:

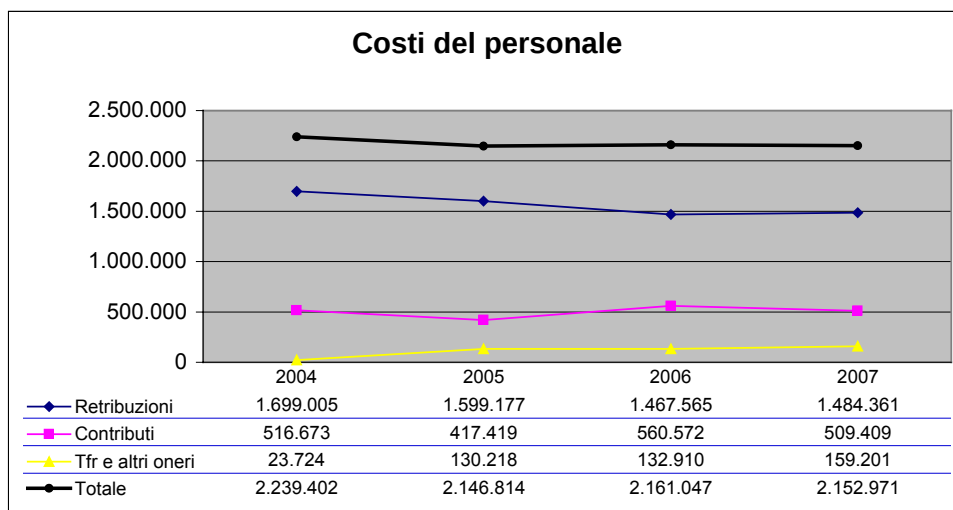
- l'esito degli accertamenti operati dall'INPS riguardo alla "contribuzione minore" richiesta all'azienda, è destinato ad avere un effetto rilevante sul costo del personale determinando, se non saranno annullati in sede contenziosa, un maggiore onere pari a circa il 9% delle retribuzioni.

- La costante diminuzione del costo del personale (- 11% dal 2004 al 2006 con importo al netto dei contributi INPS), si è realizzata per effetto di una riduzione, in seguito a pensionamenti o trasferimenti, del numero dei dipendenti, a cui l'azienda ha fatto fronte approvando una nuova struttura organizzativa, volta realizzare una maggiore efficienza aziendale.

L'insieme coordinato di questi due fattori ha permesso all'Azienda di ridurre i costi, pur in presenza di un "passaggio" contrattuale (CCNL Confservizi per i dirigenti e Federcasa per gli altri dipendenti) che ha comportato maggiori costi "d'ingresso", con aumenti ulteriori per gli oneri derivanti dai rinnovi CCNL succedutesi nel periodo considerato.

- Il Costo del personale nell'esercizio è rimasto pressoché invariato rispetto al 2006; il minor costo per il personale dipendente sostenuto nel 2007, a seguito di pensionamenti, è stato compensato dall'incremento del costo dei dirigenti.

Dal gennaio 2008 il personale si è ulteriormente ridotto di due unità per il pensionamento di un dirigente e di un dipendente, con conseguente riduzione del costo previsto per il 2008.



A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

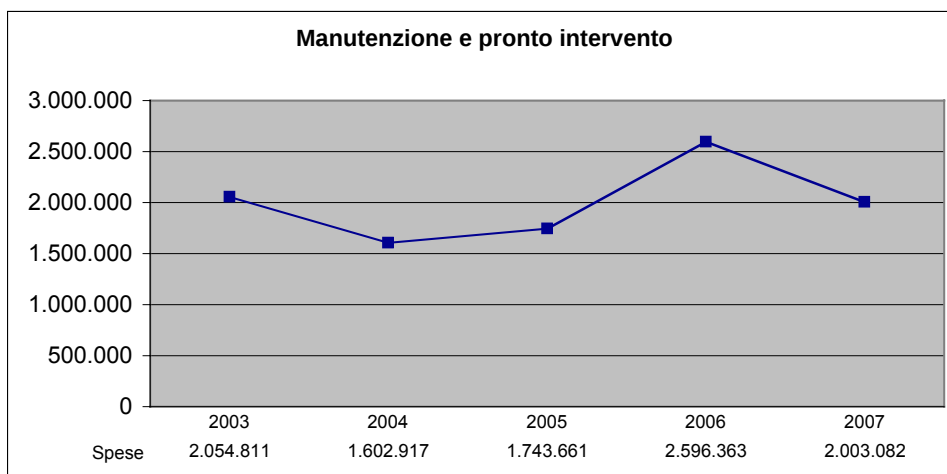
Manutenzioni ordinarie e pronto intervento

Anche nell'esercizio 2007 è stato mantenuto un elevato impegno nei lavori di manutenzione e di pronto intervento i quali, tuttavia, a causa delle minori risorse provenienti dai canoni di locazione, non hanno potuto raggiungere i valori del precedente esercizio, pur restando a livelli superiori rispetto agli anni precedenti.

Il costo complessivo delle manutenzioni ordinarie e dei lavori di pronto intervento, al lordo dell'utilizzo dei fondi precedentemente accantonati, ammonta a complessivi 2.003.082,00.

A tale costo l'azienda ha fatto fronte, oltre che con i ricavi di esercizio, anche utilizzando i residui 85.000 euro circa accantonati in un apposito fondo di manutenzione alla chiusura della gestione ATER e che, al 31.12.2007, risulta completamente utilizzato.

(Vedi Punto 11 – Allegato)



Canone concessorio e accantonamenti ai fondi E.R.P.

Sulla gestione aziendale gravano, tra l'altro, i seguenti costi:

Canone concessorio	817.232	<i>dovuto ai Comuni per la gestione del loro patrimonio di E.R.P.</i>
Fondo regionale E.R.P.	484.663	<i>0,5% del valore locativo degli alloggi, esclusi i canoni sociali</i>
Fondo sociale Regionale	67.628	<i>1% dei canoni di locazione delle abitazioni</i>
TOTALE	1.369.523	
Fondo disagio economico	16.883	<i>0,25% dei canoni di locazione delle abitazioni</i>

Escluso il "Fondo per il disagio" che, conformemente alle finalità indicate in legge regionale può essere utilizzato dall'Azienda, su circostanze documentate, per far fronte alle "morosità sui servizi", le altre voci costituiscono un consistente prelievo sul monte canoni (poco meno del 20 per cento).

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Questo prelievo, è composto, in maggior parte (circa il 60 per cento), dal canone concessorio versato ai Comuni, pur mantenendo il vincolo di destinazione a favore dell'E.R.P.
La restante parte va alla Regione e potrà in seguito essere ritrasferita all'Azienda, per programmi di nuova costruzione e/o manutenzione straordinaria finanziata (salvo la parte destinata a finanziare il contributo affitto di cui alla L.431).

Componenti straordinarie

Tra le componenti straordinarie, si segnalano i costi relativi ad avvisi di accertamenti e liquidazione a fini ICI emessi dai Comuni in sede di verifica dei pagamenti eseguiti dall'ATER per gli anni 2004 e precedenti (euro 107.386) e la notifica di cartelle esattoriale per i Contributi a fiumi e fossi, sempre riferiti ad esercizi pregressi (euro 28.410 per esercizio 2004).
In modo particolare, la maggior sopravvenienza è derivata dalla non applicazione dell'aliquota agevolata prima casa sul patrimonio ex-ATER per gli anni 2000-2001-2002 e dovuto a seguito di avviso di accertamento emesso dal Comune di San Giuliano Terme. In tale situazione, pur in presenza di una richiesta "non legittima" del Comune (ai sensi del comma 4 dell'art. 8 del D. Lgs 504/92), non è stata impugnato ritualmente l'avviso in quanto per gli altri Comuni è stata sufficiente una semplice lettera di contestazione. Il pagamento è stato effettuato a seguito del pronunciamento della Commissione Provinciale Tributaria di Pisa che ha respinto il ricorso dell'Apes avverso la cartella di pagamento in quanto non ammissibile nel merito perché l'avviso di pagamento, non impugnato nei termini, era divenuto definitivo. Rispetto a ciò l'azienda intende appellarsi alla Commissione Tributaria Regionale e, sulla base di tale pronunciamento, azionarsi successivamente per il recupero della maggior ICI non dovuta.

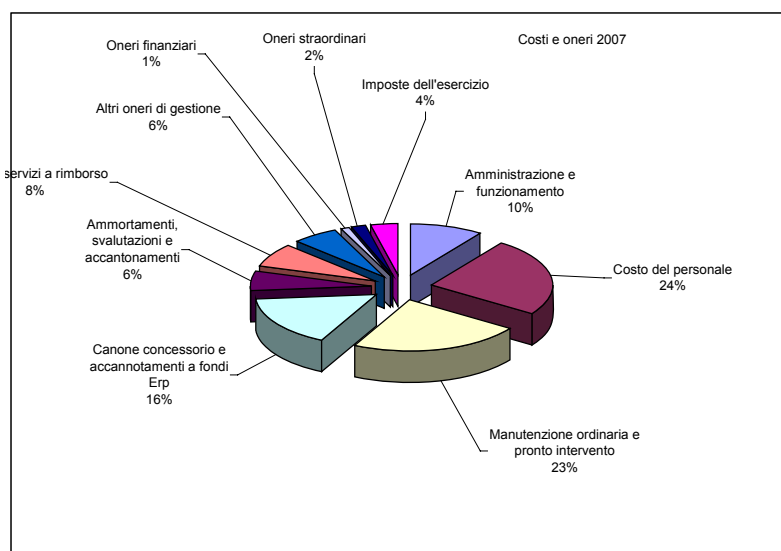
Costi e oneri dell'esercizio – riepilogo

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Costi e oneri 2007

Amministrazione e funzionamento	858.164
Costo del personale	2.152.972
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.003.082
Canone concessorio e accantonamenti a fondi Erp	1.386.406
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	536.688
Spese servizi a rimborso	670.950
Altri oneri di gestione	527.993
Oneri finanziari	91.558
Oneri straordinari	172.750
Imposte dell'esercizio	308.626
Totale	8.709.189



L'incidenza dei costi, può, più correttamente, essere riferita non solo al valore della produzione (dato del conto economico) per €. 8.051.106,00, come nei grafici di cui sopra, ma anche al valore degli interventi finanziati per conto dei Comuni, per € 2.802.900,00 (che non transita dal conto economico).

In questo caso, il costo del personale scende al 19,83 % mentre, il relativo costo proprio di struttura risulta essere del 30,49%.

La consistenza patrimoniale della Società

L'Azienda non possiede beni immobili di proprietà, né risulta titolare di diritti reali immobiliari; il suo patrimonio è costituito, essenzialmente, dal capitale sociale, dai fondi di riserva, dalle disponibilità di cassa e dai crediti e debiti rilevati alla data del 31.12.2007.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Tra questi ultimi si segnala in particolare il debito verso la Regione Toscana, per €. 3.919.578,00.

(Vedi Punto 12 – Allegato)

Nel corso dell'esercizio è inoltre stata accantonata la somma di € 16.883 (L.R. 96/1996 art 32 bis) pari al 0,25% dei canoni di locazione degli alloggi, per far fronte alle "morosità" per servizi condominiali derivanti dalle "situazioni di disagio economico" degli assegnatari.

Struttura Patrimoniale

La struttura patrimoniale al 31.12.2007 riclassificata in base al grado di liquidità del capitale investito (immobilizzazioni, crediti a lungo e a breve, disponibilità) ed alle relative fonti di finanziamento (patrimonio netto, debiti a lungo e a breve) è la seguente:

ATTIVO				PASSIVO			
	2006	2007	Variazioni		2006	2007	Variazioni
Immob. materiali ed immat.	145.871	183.230	37.359	Patrimonio netto	1.355.685	1.364.068	8.383
Immobiliz. Finanziarie	1.410.281	810.975	-599.306	Fondi rischi e T.F.R.	718.189	781.894	63.705
				Debiti a medio elungo	1.410.281	795.375	-614.906
Tot. attivo fisso	1.556.152	994.205	-561.947	Tot. passivo consolidato	3.484.155	2.941.337	-542.818
Crediti e sconti attivi	8.127.047	4.878.964	-3.248.083				
Disponibilit� liquide	4.311.421	6.922.801	2.611.380				
Tot. attivo circolante	12.438.468	11.801.765	-636.703	Tot. passiv�� correnti	10.510.465	9.854.633	-655.832
Totale Attivo	13.994.620	12.795.970	-1.198.650	Totale Passivo	13.994.620	12.795.970	-1.198.650

ATTIVO				PASSIVO			
	2006	2007	Variazioni		2006	2007	Variazioni
Immob. materiali ed immat.	1,04%	1,43%	0,39%	Patrimonio netto	9,69%	10,66%	0,97%
Immobiliz. Finanziarie	10,08%	6,34%	-3,74%	Fondi rischi e T.F.R.	5,13%	6,11%	0,98%
				Debiti a medio elungo	10,08%	6,22%	-3,86%
Tot. attivo fisso	11,12%	7,77%	-3,35%	Tot. passivo consolidato	24,90%	22,99%	-1,91%
Crediti e sconti attivi	58,07%	38,13%	-19,94%				
Disponibilit� liquide	30,81%	54,10%	23,29%				
Tot. attivo circolante	88,88%	92,23%	3,35%	Tot. passiv�� correnti	75,10%	77,01%	1,91%
Totale Attivo	100,00%	100,00%	0,00%	Totale Passivo	100,00%	100,00%	0,00%

Per le componenti patrimoniali ed economiche, non trattate nella presente relazione, si rinvia a quanto riportato nella nota integrativa del Bilancio 2007.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Tra gli eventi pi  significativi, che hanno interessato l'Azienda nei primi mesi del 2008 si segnalano:

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Piano Operativo di Reinvestimento

In data 8/11/2007, l'Azienda ha presentato alla Regione Toscana il POR, sulla base delle indicazioni del LODE del 1/3/2007, per interventi di nuova costruzione e manutenzione straordinaria per complessivi €. 13.176.374,17 di cui €. 2.136.462,87 già effettuati e/o in corso.

Certificazione UNI EN ISO 9001:2000

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. È stato un percorso che ha coinvolto attivamente tutta l'Azienda per la definizione delle procedure, e ha permesso la successiva attivazione dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico.

Progetto U.R.P.

Nei primi mesi del 2008 è stato attivato in via sperimentale l'Ufficio Relazioni con il Pubblico. L'U.R.P. è stato concepito dalla Direzione come riorganizzazione delle modalità di fruizione erogazione dei servizi erogati dall'Azienda all'Utenza, sostituendo il concetto classico di ufficio, in quanto luogo fisico ben determinato in ufficio diffuso, fisicamente localizzato in più punti e interconnesso in rete, accessibile con diverse modalità come ad esempio telefono, internet, etc). Per i Servizi erogati si fa riferimento alle Procedure e della Modulistica del Sistema di Gestione Aziendale Certificato (S.G.Q.), in cui sono definite anche le modalità di gestione dei reclami e l'analisi sulla soddisfazione degli utenti sui servizi erogati dall'Azienda. Tali strumenti saranno gli indicatori principali per valutare l'efficacia dell'U.R.P e dei Servizi erogati dall'Azienda. In tale sperimentazione, della durata massima di 6 mesi, saranno messe a punto le modalità di interfaccia con l'Utenza delle procedure del S.G.Q. che sono appunto le funzioni dell'U.R.P.

Sistema Informativo per il monitoraggio del Patrimonio Immobiliare Gestito

Con il mese di Febbraio 2008 è stata completata la Progettazione Preliminare per lo Sviluppo di un Sistema Informativo per il monitoraggio del Patrimonio Immobiliare gestito da Apes conforme alle relative norme UNI - ENI e che verrà illustrato ai Comuni Soci prima dell'avvio dello sviluppo del Sistema.

Altre notizie

Privacy –D. Lgs 196/2003

E' stato aggiornato in data 26/3/2008, il "Documento programmatico della sicurezza" previsto dal Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs n. 196/2003); 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.

Sicurezza – D. Lgs. 626/1994

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Il documento di Valutazione del Rischio risulta essere aggiornato rispetto alla revisione del Dicembre 2006. Sono state fatte le nomine per le figure previste dal D.Lgs. e sono stati effettuate le periodiche riunioni per la sicurezza e le visite mediche al personale. Nel corso del 2007 si sono registrati n° 2 infortuni sul lavoro.

Responsabilità Amministrativa delle Aziende – D.Lgs. 231/2001

Gli Amministratori hanno deliberato di predisporre il modello di organizzazione e gestione del rischio di reato, a partire dalla mappatura delle procedure del sistema di gestione aziendale, in corso di certificazione UNI EN ISO 9001:2000, ed ampliandolo alle procedure non gestite dal Sistema di Gestione in Qualità.

Con l'inizio del 2008, a seguito della Certificazione del Sistema di Gestione Aziendale, il Consiglio di Amministrazione ha individuato la composizione del Comitato di vigilanza dando mandato al Presidente di nominarne i componenti.

Carta dei Servizi

A fine 2007, è stata predisposta la Carta dei Servizi, in ottemperanza anche alle previsioni del Contratto di Servizio, ed è stato avviato un confronto con i Comuni ed i Sindacati dell'Utenza sui suoi contenuti. La diffusione della Carta dei Servizi è prevista per la fine del mese di Aprile 2008.

Controllo di Gestione

Con il Bilancio di Previsione 2008, è stato predisposto il Controllo di Gestione dell'Azienda e, con l'individuazione di indicatori caratteristici della gestione, introdotti con il Sistema di Gestione della Qualità, sarà possibile fornire ai Comuni Soci i Report periodici sull'andamento della gestione in ottemperanza a quanto previsto dal Contratto di Servizio.

Cariche sociali

In data 27/4/2007, è stata deliberata la riduzione del compenso al Presidente in attuazione della L. 296/2006 (Finanziaria per il 2007).

In data 11.12.2007, l'Assemblea straordinaria dei soci di Apes, ha deliberato in merito all'adeguamento, dell'art. 21 dello Statuto, alle disposizioni dell'art.1 comma 729 della Legge 27.12.2006, n. 296 (Finanziaria 2007), in base al quale il numero dei componenti il CdA delle Società partecipate da enti locali non può essere superiore a 3 per le Società con capitale inferiore a 2 milioni di euro. Conseguentemente, l'Assemblea ha preso atto delle dimissioni di n. 2 consiglieri.

La modifica dello Statuto, è stata registrata con atto del Notaio Barone rep. 46413, depositato al Registro delle Imprese in data 3.01.2008.

Il Consiglio di Amministrazione, in carica fino alla approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2007, nominato dall'Assemblea del 17/02/2005 risulta così composto:

Giovanni	Ferrari	Presidente
Marco	Bonciolini	Vice Presidente
Franco	Falconetti	Consigliere

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507

Il Collegio Sindacale, in carica fino alla approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2009, è stato nominato, confermando la sua precedente composizione, nella seduta dell'Assemblea ordinaria dei soci del 27.04.2007, esercita anche il controllo contabile ed è così composto:

Giuseppe	Prosperi	Presidente
Luciano	Rizza	Sindaco effettivo
Damiano	Matteoli	Sindaco effettivo
Massimo	Catastini	Sindaco supplente
Ivano	Cicalini	Sindaco supplente

Destinazione dell'Utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 8.386:

- euro 419,30 alla riserva legale;
- euro 7.966,70 al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 26 Marzo 2008

Gli Amministratori:

Giovanni Ferrari (Presidente) "firmato"

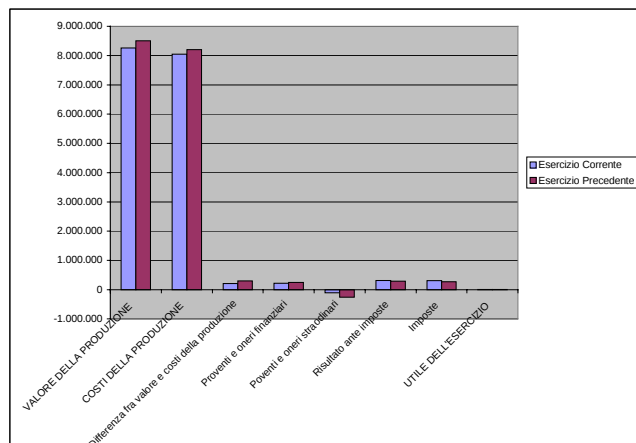
Marco Bonciolini "firmato"

Franco Falconetti "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.

1 - PRINCIPALI AGGREGATI CONTO ECONOMICO



2 - DURATA MEDIA CREDITI

Anno	Crediti	Bollette emesse(*)	Durata media crediti (gg.)
2005	1.295.071	7.215.992	66
2006	2.606.264	9.313.036	102
2007	2.719.168	8.798.867	113

(*) comprende, oltre ai canoni locativi, i rimborsi e le rate di ammortamento

3- MOROSITA'

a. Gestione APES esercizi 2005 – 2006 - 2007

Nel 2005 l'Azienda incamerava solo i canoni delle unità a destinazione non abitativa e le quote residuali ed accessorie della locazione di unità abitative, mentre con il Contratto di servizio, in essere dal 01.01.2006, APES è titolare dei crediti (e connessi rischi di inesigibilità) derivante dalla gestione dell'intero patrimonio di E.R.P.

La situazione al 31.12.2007 è rappresentabile come segue:

Crediti verso utenti e assegnatari	Crediti al 31.12.2006	Incrementi 2007 ("emesso")	Riscossioni 2007	Crediti al 31.12.2007
Canoni, servizi e accessori 2007		8.798.867	7.380.727	1.418.140
Canoni, servizi e accessori 2006	1.970.992		1.105.192	865.800
Canoni, servizi e accessori 2005	71.833		7.401	64.432
Totale	2.042.826	8.798.867	8.493.321	2.348.371

La differenza, pari a euro 63.531, fra il valore nominale dei "crediti verso clienti" indicato in nota integrativa (€ 2.284.840) e l'ammontare di 2.348.371, è relativa a poste iscritte nella voce "crediti verso altri" del circolante

Sul residuo credito della gestione 2006-2007 (euro 2.284.840,) nei mesi di Gennaio 2008 e febbraio 2008 sono stati incassati euro 546.215, di cui 9.712 per crediti sorti nell'esercizio 2006 e euro 536.503 per crediti del 2007.

L'Azienda dovrà attivare le azioni di recupero delle "morosità"; per far fronte alle eventuali insolvenze che potrebbero emergere ed ha stanziato un "Fondo svalutazione crediti" di complessivi euro 530.000, di cui 280.000 accantonati nell'esercizio.

b. Gestione 2005 svolta in nome e per conto dei Comuni

Le risultanze di tale gestione non sono indicate in bilancio, trattandosi di crediti propri dei Comuni soci di cui APES cura l'incasso; si ritiene egualmente utile esporre in quanto, oltre a fornire un utile elemento di conoscenza, sono una componente importante delle azioni di "recupero delle morosità" che questa Azienda si avvia ad intraprendere con la collaborazione degli stessi Comuni, titolare dei crediti di cui trattasi.

La situazione al 31.12.2007 è la seguente:

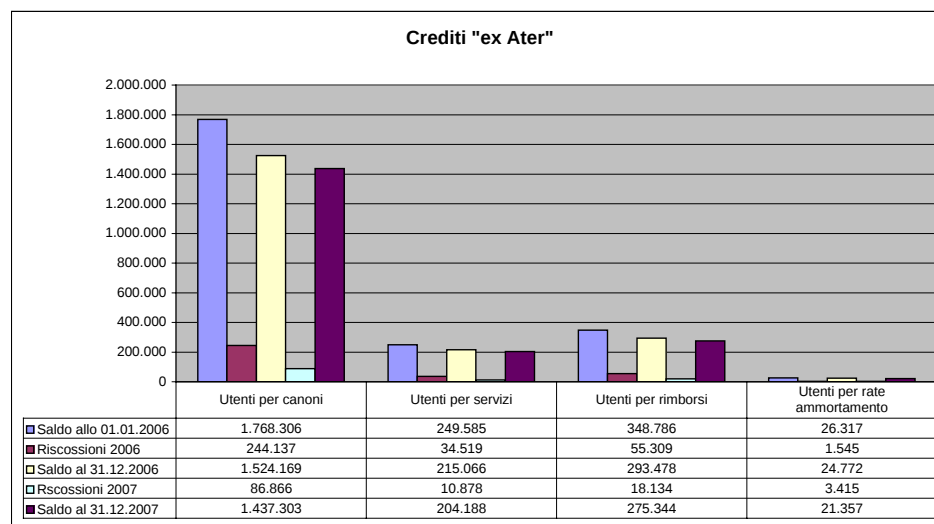
Gestione 2005 ("in nome e per conto")	Emesso	Riscosso	Credito al 31.12
Esercizio 2005	7.217.992	5.922.921	1.295.071
Esercizio 2006		659.799	635.271
Esercizio 2007		200.044	435.227

c. Gestione "ex ATER" - Esercizi 2004 e precedenti

La situazione dei crediti verso utenza e assegnatari, rinvenienti dal conferimento ATER, è riassunta nei prospetti che seguono.

Crediti "ex Ater"	Saldo al 31.12.2006	Riscossioni 2007	Saldo al 31.12.2007
Utenti per canoni post. 1996	1.366.101	82.968	1.283.132
Utenti per servizi	215.066	10.878	204.188
Utenti per rimborsi	293.478	18.134	275.344
Utenti per rate ammortamento(*)	24.772	3.415	21.357
TOTALE	1.899.416	115.395	1.784.020
Fondo rischi su crediti	-708.718		-833.718
Canoni 1996 e prec. - debito CER	158.068	3.898	154.170
TOTALE NETTO	1.348.766	119.293	1.104.473

(*) voce esposta in bilancio fra i "crediti verso altri"



3	CALCI	9.518	1.073	0	10.591	0,55%
4	CALCINAIA	4.158	1.148	0	5.306	0,27%
5	CAPANNOLI	4.520	3.342	0	7.862	0,41%
6	CASALE M.MO	0	0	0	0	0,00%
7	CASCIANA Terme	341	56	0	397	0,02%
8	CASCINA	61.912	22.181	850	84.943	4,38%
9	CASTELFRANCO	36.968	6.718	0	43.686	2,25%
10	CASTELLINA MM	6.228	482	0	6.711	0,35%
11	CASTELNUOVO	922	172	0	1.095	0,06%
12	CHIANNI	0	0	0	0	0,00%
13	CRESPINA	1.432	1.017	0	2.449	0,13%
14	FAUGLIA	0	0	0	0	0,00%
15	GUARDISTALLO	0	0	0	0	0,00%
16	LAJATICO	3.228	319	0	3.546	0,18%
17	LARI	0	0	0	0	0,00%
18	LORENZANA	0	0	0	0	0,00%
19	MONTECATINI VC	1.578	578	0	2.156	0,11%
20	MONTESCUDAIO	0	0	0	0	0,00%
21	MONTEVERDI	0	601	0	601	0,03%
22	MONTOPOLI	18.765	7.471	0	26.235	1,35%
23	ORCIANO	4.398	621	0	5.018	0,26%
24	PALAIA	312	916	0	1.228	0,06%
25	PECCIOLI	15.712	3.591	0	19.303	1,00%
26	PISA	775.063	307.815	2.329	1.085.207	55,99%
27	POMARANCE	14.379	2.572	16.951	33.902	1,75%
28	PONSACCO	17.457	3.326	0	20.783	1,07%
29	PONTEDERA	157.794	40.233	18.463	216.490	11,17%
30	RIPARBELLA	0	0	0	0	0,00%
31	SAN GIULIANO T.	58.030	9.989	0	68.019	3,51%
32	SAN MINIATO	74.005	10.282	0	84.287	4,35%
33	SANTA CROCE	87.363	19.664	234	107.261	5,53%
34	SANTA LUCE	6.032	719	0	6.752	0,35%
35	SANTA MARIA A M.	14.419	4.872	0	19.291	1,00%
36	TERRICCIOLA	0	407	0	407	0,02%
37	VECCHIANO	6.990	9.654	0	16.644	0,86%
38	VICOPIANO	6.680	977	0	7.657	0,40%
39	VOLTERRA	26.254	3.655	17	29.925	1,54%
TOTALI		1.431.556	467.791	38.844	1.938.191	100,00%

4- RIPARTIZIONE CANONI PER FASCIE DI REDDITO

<i>Tipo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Numero</i>	<i>Canone</i>	<i>Canone Medio</i>
<i>Canone</i>		<i>Canoni Emessi</i>	<i>Annuo</i>	<i>Mensile</i>
A	Canone sociale	645	99.923,40	12,91
B	Canone sociale 7%	1.108	458.791,40	34,51
C	Canone protetto 12%	3.025	2.693.512,80	74,20
D	Canone protetto 14%	1.023	2.064.332,16	168,16
E	Canone massimo 16%	193	843.579,84	364,24
K	Redditi non dichiarati	122	500.849,04	342,11
X	Canone oggettivo	41	92.496,00	188,00
TOTALE (valore medio)		6.157	6.753.484,64	91,41

5 – DETTAGLIO COMPENSI TECNICI

Compensi Tecnici 2007

Progettazione

Recupero Scuola Località Pomaia	Santa Luce	21.410
Località Cep N.C. 36 alloggi + 4 fondi	Pisa	65.895
Totale Progettazione		87.305

Direzione dei lavori

Località Fabbrica L.457/78 II biennio	Peccioli	3.847
Manut. straord. marciapiedi Via Norvegia L.560/93	Pisa	14.635
Manut. straord. canne fumarie 24 all. Via Nenni	San Miniato	15.183
L.67/88 Quadriennio 92/95		
N.C. 24 alloggi Via Nenni L.67/88 Quadriennio 92/95	San Miniato	41.334
+ L. 560/93		
Manutenzione straordinaria infissi	Castelfranco	3.053
Totale direzione lavori		78.051

Totale compensi tecnici		165.356
--------------------------------	--	----------------

6 – INTERVENTI COSTRUTTIVI

Interventi costruttivi 2007

LOCALITA'	INTERVENTO	IMPORTO
Santa Croce	N.C. num 12 alloggi	74.956
Pisa	N.C. Via Norvegia num 31 alloggi	207.829
Santa Maria a monte	N.C. num 12 alloggi	7.799
Cascina	N.C. num 12 alloggi + "case minime"	465.949
Ponsacco	N.C. num 12 alloggi	10.638
Pisa	C.E.P. N.C. num 50 alloggi	4.313
Montopoli	N.C. num 12 alloggi. Località Capanne	108.892
Pontedera	N.C. e URB. num 21+9 alloggi	29.967
San Miniato	N.C. num 12+12 alloggi	226.250
Colignola	N.C. num 20 alloggi	32.896
Pisa	ex AEDES	47.491
Varie località	Eliminazione barriere architettoniche	24.020
Calcinaia	N.C. Fornacette - num 14 alloggi	67.049
Pisa	N.C. Gagno num 30 alloggi	124.427
Peccioli	Fabbrica	4.755
TOTALE		1.437.231

7 – MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Interventi manutentivi 2007

Pisa Cisanello Impianti – Finanziamento L.560/93	162.008
Pisa Via Matteucci Impianti L. 560/93	22.982
Ristrutturazione Scuola S.Luce Località Pomaia	91.010
Pisa Via Norvegia L. 560/93	98.869
Pisa Via Norvegia Eternit	50.119
Ristrutturazione 7 alloggi Pisa S.Ermete I. 560/93	60.794
Pisa Via Giotto L. 560/93	107.890
Pisa Via Norvegia L.r. 96/96 art.23	44.925
Pontedera Via Pisana 121-123	5.764
Castelfranco di Sotto	23.403
Territorio Lode - Adeguamento Impianti termici:	19.178
TOTALE	686.942

8 – CONVENZIONI CON COMUNI

COMUNE	OGGETTO	DEC.	SCADENZA
CALCINAIA	Convenzione tipo + 431	01/01/2007	31/12/2009
CASALE MARITTIMO	Convenzione tipo	01/01/2007	31/12/2009
CASTELNUOVO V.C.	Convenzione tipo+ 431	01/01/2007	31/12/2009
CHIANNI	Convenzione tipo	13/02/2007	13/02/2010
MONTEVERDI M.MO	Convenzione tipo + 431	01/01/2008	31/12/2010
PALAIA	Convenzione tipo	26/03/2007	26/03/2010
PECCIOLI	Convenzione tipo	Rinnovo in corso	
SAN GIULIANO TERME	Istruttoria L. 431+erp	01/01/2008	31/12/2010
SANTA LUCE	Convenzione tipo	01/01/2007	31/12/2009
SANTA MARIA A M.	Convenzione tipo	01/01/2007	31/12/2009
VOLTERRA	Assistenza e sportello ERP	01/07/2007	30/06/2008
P I S A	Attività completa per 431	Rinnovo in corso	

9 – AMMINISTRAZIONE E FUNZIONAMENTO

Amministrazione e funzionamento

Compensi ad Organi amministrativi e di Controllo	127.586
Consulenze ed incarichi professionali	112.488
Gestione C.E.D. - canoni contratti e licenze d'uso	54.612
Costi per servizi della Sede	64.677
Spese certificazione qualità	7.930
Altri costi amministrativi	143.257
Assicurazioni immobili	123.157
Bollettazioni	59.416
Rimborso quote autogestioni	123.157
Altri costi di gestione immobili	41.884
TOTALE	858.164

10 – DETTAGLIO COSTO DEL PERSONALE

	2004	2005	2006	2007
<u>Dirigenti</u>				
Numero dipendenti	5	5	4	5
Retribuzioni	357.321	400.581	317.270	390.626
Salario accessorio	58.167	29.636	28.000	34.377
<u>Totale dirigenti</u>	415.488	430.217	345.270	425.003
<u>Altri dipendenti</u>				
Numero dipendenti	42	38	36	34
Retribuzioni	1.128.790	1.053.237	1.008.564	985.536
Salario accessorio	154.727	115.723	113.731	73.822
<u>Totale altri dipendenti</u>	1.283.516	1.168.960	1.122.295	1.059.358
<u>Contributi</u>				
Arretrati CCNL 2006			20.776	0
Contributi	516.673	417.419	372.618	334.471
Maggioraz. Contr. Inps			167.178	174.938
<u>Totale contributi</u>	516.673	417.419	560.572	509.409
<u>Totale complessivo</u>	2.215.678	2.016.596	2.028.137	1.993.770
<u>TFR e altri oneri</u>				
Oneri vari	23.724	19.945	31.725	43.387
T.F.R.	0	110.273	101.185	115.814
<u>Totale TFR e altri oneri</u>	23.724	130.218	132.910	159.201
<u>TOTALE COSTO</u>	2.239.402	2.146.814	2.161.047	2.152.971

11 – DETTAGLIO MANUTENZIONE ORDINARIA

<u>Manutenzioni ordinarie</u>	
Lavori di manutenzione ordinaria	1.532.445
Lavori di somma urgenza	65.320
Quote di manutenzione ai condomini	377.696
Lavori da addebitare	27.620
Utilizzo F.do manut. stabili ex Ater	-85.149
<u>TOTALE</u>	1.917.933

12 – DEBITO VERSO REGIONE TOSCANA

1. Per versamenti da effettuare: si tratta di somme derivanti dalla gestione dell'esercizio 2007 e precedenti, da versare alla Regione per alimentare i fondi dai quali, in seguito, saranno trasferite le risorse per nuovi interventi edilizi in materia di E.R.P.

Tale debito risulta costituito da:

Regione Toscana - Versamenti da effettuare		
1	Fondi da cessioni ex L. 560/1993 - rateale anno 2007	535.725
	Fondi da cessioni ex L. 560/1993 - contanti es.2007	637.603
	Fondi da diritto prelazione ex L. 560/1993 - 2007	111.824
	Eccedenza gest. Immobili	9.578 1.294.730
2	Rentri vincolati ex art. 25 L. 513/77 es. 2007	20.543
3	Rentri non vincolati ex art. 25 L. 513/77 es. 2007	14.575
4	Fondo ex art. 23 L.R. 96/1996 es. 2007	484.663
5	Fondo sociale regionale 1% dei canoni 2005-2006-2007	202.745
	Compenso Apes gestione rientri	-10.703
	Rimborso rate mutui a carico gest.speciale	-122.279
	TOTALE	1.884.274
	da versare al momento dei rientri	946.170
	TOTALE DEBITO VERSO REGIONE TOSCANA	2.830.444

2. Per finanziamenti: sono indicati nel prospetto seguente

Regione Toscana - Finanziamenti	
Fondi CER da erogare	174.297
Fondi CER e L. 560/93 erogati	309.148
Fondi ex D.M. 2460 - erogati	605.688
TOTALE	1.089.134

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 31/12/2007

Signori Soci Consorziati,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, propostoVi dagli Amministratori, la cui bozza approvata con la nota integrativa e la relazione sulla gestione nel Consiglio di Amministrazione del 26/03/2008, si chiude con un risultato positivo dopo il calcolo delle imposte di € 8.386.

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, nonché dal Dirigente, sino a che in servizio, 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 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. 7 riunioni del Consiglio di Amministrazione, dando atto che sempre è stato rispettato il loro funzionamento secondo conformità alla Legge ed allo statuto, senza che siano stati adottati provvedimenti manifestamente imprudenti, azzardati od in potenziale conflitto di interessi, tali comunque da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

L'esame del prospetto contabile e della nota integrativa del bilancio, nonché della relazione sulla gestione, ci permette di segnalareVi quanto di seguito:

La gestione si è svolta sulla base dell'attività stabilita contrattualmente dal contratto di servizio formalizzato il 07/11/2006.

Nel dettaglio del bilancio richiamiamo la Vs. attenzione su quanto di seguito:

1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

1.a) I "costi di impianto e ampliamento" e i "diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno" espongono complessivamente un saldo di € 16.493 al netto degli ammortamenti, poco differente rispetto a quello dell'esercizio precedente.

1.b) Le voci "immobilizzazioni immateriali in corso" e "spese incrementative su beni di terzi" per il diverso criterio adottato già dall'esercizio 2006, evidenziano 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 forfetariamente per il 50%, mentre prendiamo atto che dal 2008, con il cambiamento del programma adottato, verrà seguito il criterio più appropriato di proporzionalità ai giorni di effettivo utilizzo.

Comunque 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) I crediti verso gli acquirenti degli alloggi, per i quali come esposto dagli Amministratori a pag. 9 della nota integrativa non si è reso necessario operare alcuna svalutazione, ammontanti originariamente ad € 1.120.131 si sono ridotti a € 708.478. Analogamente quelli verso la Regione Toscana passano da € 614.018 a € 507.484.

4) ATTIVO CIRCOLANTE

4.a) I crediti verso clienti passano da € 1.769.187 a € 1.800.329.

4.b) I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi per 1.714.630 sono esposti al netto del fondo di svalutazione pari a € 530.000 di cui € 20.498 dedotto fiscalmente e € 280.000 accantonato nell'esercizio.

4.c) I crediti tributari ammontano complessivamente a € 194.537 di cui € 177.413 per imposte anticipate il cui dettaglio è esposto alle pagg. 10 e 11 della nota integrativa.

4.d) Nei "crediti verso altri", che passano da € 5.747.976 a € 2.319.361, appare un rilevante decremento derivante dall'accredito dei finanziamenti per interventi edilizi da parte della Regione Toscana avvenuto nel marzo del 2007.

In tale voce sono esposti "Crediti verso assegnatari (ex ATER)" per € 1.083.116, già al netto del relativo fondo di svalutazione accantonato per € 833.718 di cui € 275.000 tassato, ivi compresa la quota appostata nell'esercizio 2007 per € 125.000

4.e) Il Collegio segnala che le disponibilità liquide complessive sono aumentate di circa il 60% passando da € 4.311.421 a € 6.922.801 di cui € 2.933.248 costituiscono sostanzialmente una “partita di giro” come spiegato a pag.13 della nota integrativa.

5) RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

6) FONDI PER RISCHI ED ONERI

6.a) E' stato istituito con accantonamento di € 15.000 il “F.do per rischi fiscali” che potrebbero derivare dal completamento delle volture per fabbricati “ex ATER” trasferiti ai Comuni.

6.b) I fondi “per adeguamenti retributivi CCNL Enti Locali” e “per manutenzioni patrimonio ERP” sono stati completamente utilizzati nell’esercizio senza ulteriori accantonamenti.

6.c) Rimane invariato il “F.do disponibilità lavori in danno” ammontante a € 358.122 avente carattere di riserva disponibile.

6.d) Il “F.do disagio economico art. 32/bis L.R. 96/96” presenta a fine esercizio un saldo di € 26.195 essendo stato utilizzato nell’esercizio per 17.689 ed incrementato per la quota di competenza di € 16.883.

6.e) Il “F.do rischi INPS”, costituito a fine esercizio 2006 per far fronte agli oneri che potrebbero derivare dal contenzioso pendente per maggiori contribuzioni accertate per l’anno 2005, è stato incrementato di € 45.000 ed ammonta pertanto a € 96.494.

7) FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

La consistenza del “F.do per il T.F.R.” ammonta a € 286.083 ed è correttamente esposto per gli importi maturati a favore delle N. 39 risorse in forza al 31/12/2007.

8) DEBITI

8.a) Tra i debiti quelli verso Regione Toscana appaiono notevolmente diminuiti, mentre risultano in forte aumento quelli verso i Comuni soci consorziati anche a causa dell'incasso dei canoni di locazione e quote accessorie di competenza del 2005 avvenuto nel corso dell'esercizio 2007.

9) VALORE DELLA PRODUZIONE-COSTI DELLA PRODUZIONE

Non presentano variazioni di rilievo rispetto all'esercizio precedente.

Tra i costi della produzione si segnalano quelli per "Manutenzioni ordinarie e pronto intervento" pari a € 1.917.933 al netto dell'utilizzo integrale dell'omonimo Fondo già accantonato dalla ex ATER al 31.12.2004.

10) Prendiamo atto che anche per questo esercizio non è stata operata la rivalsa di € 87.425, peraltro fiscalmente non obbligatoria, dell'imposta di bollo sulle fatture emesse nell'esercizio.

11) Prendiamo altresì atto dell'acclaramento in corso delle vicende relative alla sopravvenienza passiva per gli avvisi di accertamento e liquidazione ICI per l'anno 2004 e precedenti, come descritto a pag. 15 della relazione sulla gestione, invitando gli Amministratori a valutare, in relazione agli esiti definitivi del contenzioso pendente, la sussistenza di eventuali responsabilità.

Giudizio complessivo sul bilancio.

Sulla base delle verifiche eseguite, dell'esame della contabilità e dello schema di bilancio chiuso al 31/12/2007, 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 2007 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 31/12/2007 con la relazione sulla gestione, concordando con i Vostri Amministratori sulla destinazione dell'utile conseguito.

Essendo venuto a naturale scadenza l'organo amministrativo siete chiamati a deliberare sul rinnovo delle cariche.

Pisa, 11 aprile 2008

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.