

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2006

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	26
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	30
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	50

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 2006

31.12.2006

31.12.2005

(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	756	1.134
	3 Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	15.220	14.408
	7 Altre: Spese incrementative su beni di terzi	0	0
	a) Nuove costruzioni		
	Costo	4.179.270	1.095.775
	Contributi in c/costruzioni	-4.179.270	-1.095.775
	b) Manutenzioni straordinarie e altri interventi qualificati		
	Costo	651.330	161.325
	Contributi in c/Interventi edilizi qualificati	-651.330	-161.325
	Totale immobilizzazioni immateriali	15.976	15.542
II	Immobilizzazioni Materiali		
	4 Altri beni	129.895	147.888
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
	Totale immobilizzazioni materiali	129.895	147.888
III	Immobilizzazioni Finanziarie		
	2 Crediti		
	d) crediti verso altri	1.734.149	2.304.875
	Di cui scadenti entro l'esercizio successivo:		
	V/Assegnatari alloggi "Ex Ater"	323.868	421.767
	V/Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	1.120.131	1.592.958
	V/Regione Toscana per mutui "Ex Ater"	614.018	711.917
	Totale immobilizzazioni finanziarie	1.734.149	2.304.875
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.880.020	2.468.305
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
	1 Verso clienti	1.769.187	119.486
	a) Verso assegnatari alloggi e locatari	1.758.484	119.486
	b) Per altre prestazioni	10.703	0
	4bis Crediti Tributari (esigibili entro l'esercizio successivo)	17.611	13.900
	4ter Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	86.688	49.500
	5 Verso altri	5.747.976	2.724.225
	Verso Regione Toscana	165.603	165.603
	Verso Comuni consorziati per interventi edilizi	3.851.808	633.712
	Verso Utenti per canoni e servizi anni precedenti	1.443.910	1.752.641
	Altri	286.655	172.269
	Totale crediti del circolante	7.621.462	2.907.111
IV	Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	4.311.421	9.159.280
	3 Danaro e valori in cassa	0	0
	Totale disponibilità liquide	4.311.421	9.159.280
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	11.932.883	12.066.391
D	RATEI E RISCONTI	181.717	12.214
	TOTALE ATTIVO	13.994.620	14.546.910

Bilancio al 31.12.2006

Pag.

1

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc.01699440507

B Bilancio al 31 dicembre 2006

31.12.2006

31.12.2005

(Importi in euro)

S Stato Patrimoniale - Passivo

A	PATRIMONIO NETTO		
I	Capitale Sociale	870.000	870.000
IV	Riserva legale	463	0
VII	Altre riserve	475.036	470.994
	Avanzo di conferimento delibera 109/02	470.991	470.991
	Riserva straordinaria da reinvestire	4.043	0
	Riserva di arrotondamento	2	3
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo	0	-4.762
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	10.186	9.267
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.355.685	1.345.499
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
	1 Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
	2 Per imposte, anche differite	0	0
	3 Altri fondi	525.266	927.112
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	525.266	927.112
C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	192.923	105.962
D	DEBITI		
	4 Debiti verso banche	614.018	711.917
	5 Verso altri finanziatori (Regione Toscana)	1.288.711	1.450.984
	7 Debiti verso fornitori	1.411.221	1.167.015
	12 Debiti tributari	204.168	635.862
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	261.196	1.601
	14 Altri debiti	8.141.432	8.200.958
	Verso Comuni:	694.355	522.562
	Verso Regione Toscana:	6.646.489	6.888.747
	Verso il personale:	139.316	80.570
	Per depositi cauzionali:	606.666	589.248
	Verso altri:	54.607	119.832
	TOTALE DEBITI	11.920.746	12.168.337
E	RATEI E RISCONTI	0	0
	TOTALE PASSIVO	13.994.620	14.546.910

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc.01699440507

Bilancio al 31 dicembre 2006

31.12.2006

31.12.2005

(Importi in euro)

Conto Economico

A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	7.682.715	4.142.625
a	Da gestione amministrativa per C/Comuni Lode	0	3.509.018
b	Da locazione Immobili in concessione	7.361.611	381.982
c	Da amministrazione stabili	99.468	130.637
d	Per compensi tecnici su interventi edilizi	221.635	120.988
5	Altri ricavi e proventi	819.291	198.290
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	8.502.006	4.340.915
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
7	Per servizi	3.073.358	1.948.627
a	Amministrazione e funzionamento	786.280	564.681
b	Gestione Immobiliare		
	Manutenzioni ordinarie:	2.256.363	1.318.661
	Altri servizi per gestione immobiliare:	30.715	65.285
8	Per godimento di beni di terzi	817.232	0
9	Per il personale	2.161.047	2.146.814
a	Salari e stipendi	1.508.661	1.612.937
b	Oneri sociali	539.796	417.419
c	Trattamento di fine rapporto	101.185	110.273
e	Altri costi	11.405	6.185
10	Ammortamenti e svalutazioni	309.552	188.776
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.588	7.581
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	47.964	31.195
c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide	250.000	150.000
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	51.494	0
13	Altri accantonamenti	17.500	0
14	Oneri diversi di gestione	1.771.693	91.182
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	8.201.876	4.375.399
	DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	300.130	-34.484
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16	Altri proventi finanziari	354.287	221.169
a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	106.033	92.279
b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d	Proventi diversi dai precedenti	248.254	128.890
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-107.549	-93.872
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	246.738	127.297
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
20	Proventi	18.128	115.976
21	Oneri	-280.064	-21.999
	di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti	2.573	18.882
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-261.936	93.977
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	284.932	186.790
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	274.746	177.523
a	Correnti	311.934	224.654
	IRAP		
	IRES		
b	Anticipate	-85.556	-47.131
	Utilizzi di imposte anticipate		
	Stanziamenti di imposte anticipate		
c	Differite	48.368	0
23	Utile dell'esercizio	10.186	9.267

Bilancio al 31.12.2006

Pag.

3

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.

Fatta eccezione della voce B.I.7. dell'attivo (altre immobilizzazioni immateriali), non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente.

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.

Segnaliamo che in adesione alle indicazioni della Direzione Regionale delle Entrate per la Toscana, in risposta all'istanza di interpello presentata il 6 dicembre 2005, sono stati rilevati nell'attivo del bilancio (nella voce B.I.7. - Altre immobilizzazioni immateriali: spese incrementative su beni di terzi), 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 edili.

Nel precedente esercizio i costi e i contributi in discorso erano appostati, rispettivamente, fra i costi e i ricavi della produzione nelle voci B7 e A1 del Conto Economico.

Correlativamente nel precedente bilancio erano rilevati fra i Crediti verso clienti (Voce C.II.1.) gli importi dei contributi spettanti e non ancora materialmente erogati che, nel presente bilancio, sono invece appostati nei Crediti verso altri (Voce C.II.5).

Si segnala, inoltre, l'iscrizione degli utilizzi del "Fondo Manutenzione Stabili" a diretta riduzione dei costi per servizi (Voce B7 del Conto Economico), utilizzi che nel precedente bilancio erano rilevati nella Voce A5.

A norma dell'art. 2423-ter, co. 5, c.c., sono state conseguentemente adattate le voci relative all'esercizio precedente; nel seguito della Nota Integrativa se ne darà specifica evidenza.

Le risultanze del bilancio dell'esercizio riflettono il contenuto del contratto di servizio formalizzato il 7 novembre 2006 con i Comuni consorziati, in base al quale, con effetto dal primo gennaio 2006, gli alloggi precedentemente gestiti in nome e per conto dei Comuni medesimi sono stati concessi ad Apes in affidamento diretto e con subentro nel lato attivo dei contratti locativi.

Per le notizie riguardanti la natura dell'attività dell'impresa, 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, data l'elevata obsolescenza tecnologica cui è di norma sottoposto.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Esercizio precedente	Incrementi - Acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione netta	Esercizio corrente
Immobilizzazioni lorde					
Costi di impianto e di ampliamento	1.891	0	0	0	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	21.610	12.022	0	12.022	33.632
TOTALE	23.501	12.022	0	12.022	35.523

	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Variazione netta	Esercizio corrente
Fondi Ammortamento					
Costi di impianto e di ampliamento	757	378	0	378	1.135
Diritti utilizzazione opere ingegno	7.202	11.210	0	11.210	18.412
TOTALE	7.959	11.588	0	11.588	19.547

	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Immobilizzazioni nette			
Costi di impianto e di ampliamento	1.134	-378	756
Diritti utilizzazione opere ingegno	14.408	812	15.220
TOTALE	15.542	434	15.976

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.

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

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI

Costo	<i>Bilancio dell'esercizio precedente</i>	<i>Adattamento di voci (1)</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	1.095.775	1.095.775	3.083.495	4.179.270
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	161.325	161.325	490.005	651.330
TOTALE	0	1.257.100	1.257.100	3.573.500	4.830.600

(1) da voce B.7. del Conto Economico 2005

Contributi regionali e comunali	<i>Bilancio dell'esercizio precedente</i>	<i>Adattamento di voci (2)</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	1.095.775	1.095.775	3.083.495	4.179.270
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	161.325	161.325	490.005	651.330
TOTALE	0	1.257.100	1.257.100	3.573.500	4.830.600

(2) da voce A.1. del Conto Economico 2005

Importo netto in bilancio	<i>Bilancio dell'esercizio precedente</i>	<i>Adattamento di voci</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0	0
TOTALE	0	0	0	0	0

Immobilizzazioni Materiali

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

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

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

Per le immobilizzazioni acquistate nell'esercizio 2006 i coefficienti sono stati ridotti alla metà.

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.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Variazione	Esercizio corrente
Immobilizzazioni lorde					
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	52.154	3.018	0	3.018	55.172
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	77.326	4.535	-433	4.102	81.428
Impianti telefonici	9.013	0	0	0	9.013
Automezzi	34.745	0	0	0	34.745
Altre	5.844	22.800	0	22.800	28.644
TOTALE	179.082	30.353	-433	29.920	209.002

	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Variazione	Esercizio corrente
Fondi Ammortamento					
Altre Immobilizzazioni materiali:					
Hardware e macchine elettroniche	10.431	10.733	0	10.733	21.163
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	4.431	4.651	52	4.599	9.030
Impianti telefonici	1.802	1.803	0	1.803	3.605
Automezzi	8.686	7.977	0	7.977	16.664
Altre	5.844	22.800	0	22.800	28.644
TOTALE	31.195	47.964	52	47.912	79.107

	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Immobilizzazioni nette			
Altre Immobilizzazioni materiali:			
Hardware e macchine elettroniche	41.723	-7.715	34.008
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	72.895	-497	72.398
Impianti telefonici	7.211	-1.803	5.408
Automezzi	26.059	-7.977	18.081
Altre	0	0	0
TOTALE	147.887	-17.992	129.895

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti verso altri

Sono composti e variati come segue:

	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
CREDITI VERSO ALTRI			
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	1.592.958	1.120.131	-472.827
Verso Regione Toscana	711.917	614.018	-97.899
Totale crediti verso altri	2.304.875	1.734.149	-570.726

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2006, 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 31.830.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati alla Regione Toscana; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo, iscritta per euro 1.310.029, pari alla somma tra le rate di capitale non scadute e le rate di capitale ed interessi scaduti.

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.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale
CREDITI VERSO ALTRI				
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	228.843	329.767	561.521	1.120.131
Verso Regione Toscana	106.534	507.484	0	614.018
Totale crediti verso altri	323.868	837.251	561.521	1.734.149

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:

	Bilancio Esercizio precedente	Adattamento di voci (1)	Esercizio Precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI VERSO CLIENTI					
Per interventi edilizi finanziati da Reg. Tosc.	586.381	-586.381	0	0	0
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	47.331	-47.331	0	0	0
Per canoni di locazione di immobili abitativi	0	0	0	1.715.235	1.715.235
Per canoni di locazione di immobili non abit.	101.469	0	101.469	35.923	-65.546
Per somme da rimborsare	18.017	0	18.017	7.326	-10.691
Per altre prestazioni	0	0	0	10.703	10.703
Totale crediti verso clienti	753.198	-633.712	119.486	1.769.187	1.649.701

(1) In voce C.II.5.

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2006; 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, ove sono stati adattati anche i crediti per interventi edilizi sorti nel precedente esercizio a fronte dei contributi non incassati (portati, nel presente bilancio, a riduzione dei costi per interventi su beni di terzi iscritti fra le altre immobilizzazioni immateriali).

I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi sono esposti al netto del fondo svalutazione accantonato nell'esercizio per euro 250.000, di cui euro 8.846 dedotto fiscalmente.

Crediti Tributari e Imposte Anticipate

I crediti tributari si riferiscono, quanto a euro 3.711, al credito I.V.A. risultante dalla liquidazione del mese di dicembre 2006 e, quanto a euro 13.900, a crediti rivenienti

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

dal conferimento ex ATER per rimborsi IRPEG 1986 e 1987 di nominali euro 5.081 e 64.420, rispettivamente; detti ultimi crediti sono iscritti al netto della svalutazione di euro 55.601 operata nella relazione giurata di stima redatta ai sensi dell'art. 2343, c.c.

CREDITI TRIBUTARI E IMPOSTE ANTICIPATE	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
Crediti Tributari	13.900	17.611	3.711
Imposte anticipate	49.500	86.688	37.188
Totale crediti verso altri	63.400	104.299	40.899

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 37.188€.

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 diasgio economico	17.500	33,00%	5.775			
Conguaglio imposta virtuale di bollo	605	33,00%	200			
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	241.154	33,00%	79.581	150.000	33,00%	49.500
Totale:	259.259		85.556	150.000		49.500
Utilizzi di imposte anticipate:						
Ammortamento spese di impianto (art. 108, co. 4, tuir)	0			-378	37,25%	-141
Totale:	0		0	-378		-141
Accantonamenti di imposte differite						
Imposta di registro pagata su contratti pluriennali	-129.646	37%	-48.368	0	33%	0
B. Attinenti a perdite dell'esercizio precedente (utilizzi)	0	33%	0	-6.753	33%	-2.228
TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO			37.188			47.131

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

La società non ha beneficiato delle opportunità previste dalla lettera b) dell'art. 109 comma 4 del TUIR e pertanto nella determinazione delle imposte, non ha proceduto all'incremento di accantonamenti o ammortamenti consentiti dalle norme fiscali.

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

Crediti verso altri

Sono composti come segue:

	Bilancio precedente	Adattamento di voci (1)	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
CREDITI VERSO ALTRI					
Verso Regione Toscana	165.603	0	165.603	165.603	0
Per interventi edilizi finanziati da Reg. Tosc.	0	586.381	586.381	3.630.067	3.043.686
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	0	47.331	47.331	221.741	174.410
Verso cessionari alloggi per rate scadute	73.882	0	73.882	31.830	-42.052
Verso assegnatari per canoni, servizi e rimborsi	1.526.418	0	1.526.418	1.323.994	-202.424
Verso condomini e proprietari alloggi	152.341	0	152.341	88.086	-64.255
Altri crediti conferiti	170.061	0	170.061	126.760	-43.301
Altri crediti	2.208	0	2.208	159.895	157.687
Totale crediti verso altri	2.090.513	633.712	2.724.225	5.747.976	3.023.751

(1) Da voce C.II.1.

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 3.630.067) né corrisposti quelli comunali (euro 221.741); si segnala che i contributi regionali sono stati interamente incassati nel primo trimestre dell'esercizio 2007.

Nel precedente esercizio i crediti in discorso erano rilevati nella voce C.II.1. (Crediti verso clienti).

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute** (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 2006 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 assegnatari per canoni, servizi e rimborsi** sono relativi ai crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 708.718 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
CREDITI VERSO ASSEGNATARI			
Crediti per canoni anteriori al 1997	158.068	158.068	0
Crediti 1997-2004			
Valore nominale:	2.181.175	1.874.644	-306.531
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto	662.824	558.718	-104.106
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato	150.000	150.000	0
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	812.824	708.718	-104.106
Toale Crediti 1997-2004	1.368.351	1.165.926	-202.425
Totale crediti verso assegnatari	1.526.419	1.323.994	-202.425

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.

Gli **altri crediti** (euro 159.895) 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:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
DISPONIBILITA' LIQUIDE			
C/c Bancari vincolati	794.708	-55.715	738.993
C/c Bancari non vincolati	7.928.998	-4.756.010	3.172.988
C/c postali	435.574	-36.134	399.440
Danaro e valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	9.159.280	-4.847.859	4.311.421

Sui **C/c bancari vincolati**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per interventi edilizi, finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER sia ai sensi della L. 560/93; tali conti vengono utilizzati per il pagamento degli interventi medesimi e sono correlati a debiti verso la Regione iscritti nel passivo fra i debiti verso altri finanziatori per euro 517.419; la differenza 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.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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 di competenza futura ma pagati nell'esercizio.

	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
RATEI E RISCONTI ATTIVI			
Risconto imposta di registro	0	160.996	160.996
Altri risconti attivi	12.214	8.507	20.721
Totale ratei e risconti attivi	12.214	169.503	181.717

Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2006 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	Capitale sociale	Avanzo di conferimento	Riserva Legale	Riserva Statutaria	Utili/Perdit e a nuovo	Arrotond amenti	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente:	120.000	0	0	0	0	1	-4.762	115.239
Variazioni:								
Conferimento ramo operativo "Ex Ater"	750.000	470.991	0		0	0	0	1.220.991
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	0		-4.762	0	4.762	0
Arrotondamenti unità di euro					0	2		2
Risultato dell'esercizio precedente							9.267	9.267
Alla chiusura 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	0	-9.267	1
Arrotondamenti unità di euro						-1		-1
Risultato dell'esercizio corrente							10.186	10.186
Alla chiusura dell'esercizio corrente	870.000	470.991	463	4.043	0	2	10.186	1.355.685

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

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi effettuati nei tre esercizi precedenti	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale Sociale	870.000					
Riserve di capitali:						
- Avanzo conferim. delib. Cons. Reg. Tosc. 109/I	470.991	B	0		0	0
Riserve di utili:						
- riserva legale	463	B	0		0	0
- riserva statutaria	4.043	A,B,C	4.043		0	0
Totale	1.345.497		4.043			
Quota non distribuibile ex art. 2426, n. 5, cod. civ.			-1.891			
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:

ALTRI FONDI	Variazioni dell'esercizio			
	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Per adeguamenti retributivi CCNL EE.LL.	126.376	122.876	0	3.500
Per manutenzioni patrimonio ERP	425.149	340.000	0	85.149
Per disponibilità "lavori in danno"	358.122	0	0	358.122
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	17.465	7.964	17.500	27.001
F.do Rischi Inps	0	0	51.494	51.494
TOTALE ALTRI FONDI	927.112	470.840	68.994	525.266

Il **fondo per adeguamenti retributivi** per euro 3.500 esprime il residuo ammontare degli accantonamenti stanziati, nella perizia di stima ex art. 2343 c.c., al fondo indennità per gli incentivi al trasferimento al nuovo gestore previsto dagli accordi con le OO.SS; sono stati prudenzialmente mantenuti nel presente bilancio per fronteggiare eventuali maggiori oneri di natura retributiva o contributiva.

Il **fondo per manutenzioni patrimonio E.R.P.** accoglie gli stanziamenti operati da ATER negli anni precedenti per interventi manutentivi ordinari previsti a tutto il 31.12.2004 ed i cui costi non risultavano ancora sostenuti alla stessa data; l'utilizzo del fondo esprime la quota dei costi di manutenzione ordinaria sostenuti nell'esercizio e ragionevolmente riferibili a detti interventi.

Il **fondo per disponibilità "lavori in danno"** accoglie l'ammontare dei risarcimenti assicurativi conseguiti da ATER, nel corso degli anni precedenti, a fronte di perdite per anticipazioni fatte a fornitori successivamente falliti. Essendo i predetti anticipi pagati con somme provenienti da finanziamenti E.R.P., i risarcimenti assicurativi incassati da ATER potranno essere destinati alle medesime finalità previste per i finanziamenti pubblici ottenuti. La posta proveniente dal conferimento e rilevata nella valutazione peritale ex art. 2343, c.c., esprime pertanto un fondo spese future utilizzabile, nei termini della normativa applicabile, secondo le proposte e le determinazioni dell'organo amministrativo.

Gli utilizzi dei predetti fondi non hanno determinato variazioni in diminuzione ai fini delle imposte sui redditi.

Il **Fondo Rischi Inps** accoglie l'ammontare prudenzialmente accantonato per fronteggiare il rischio di un possibile ma non probabile esito negativo del contenzioso, che sarà prevedibilmente instaurato in caso di richiesta di sanzioni sul debito contributivo accertato nell'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 192.923 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:

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	105.962	14.224	101.185	192.923

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	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Debiti verso Banche			
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	140.622	22.241	118.381
Mutui bancari	571.296	75.658	495.638
Totale	711.917	97.899	614.018

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	24.029	94.352	0	118.381
Mutui bancari	82.505	413.133	0	495.638
Totale	106.534	507.485	0	614.018

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.

	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Debiti verso altri finanziatori			
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	165.603	0	165.603
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	202.881	-44.098	158.783
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	447.623	-88.987	358.636
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	634.877	-29.189	605.688
Totale	1.450.984	-162.273	1.288.711

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
 Cod. fisc. 01699440507

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 517.419 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>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso fornitori	1.167.015	244.206	1.411.221

Debiti Tributari

La voce è composta come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
DEBITI TRIBUTARI			
Iva da versare	443.399	-443.399	0
Imposta di Registro da versare	0	62.301	62.301
Imposta di bollo da versare	0	605	605
Erario c/Ritenute da vers.lav.autonomo	2.610	-761	1.849
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	0	47.047	47.047
Ires a debito	85.777	-6.161	79.615
Irap a debito	104.077	-91.326	12.751
Totale debiti tributari	635.862	-431.694	204.168

L'importo per IRES ed IRAP esprime il debito, al netto 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 2007.

L'importo per Imposta di registro di euro 62.301 rappresenta il versamento effettuato dall'Azienda nel mese di Gennaio 2007 per rinnovi o proroghe di contratti di locazione, scaduti al 31.12.2006.

L'importo di euro 605 è pari al conguaglio dell'imposta di bollo versata in modo virtuale in acconto durante il 2006, come da autorizzazione n. 23972 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pisa in data 16.05.2006.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso enti previdenziali	1.601	259.595	261.196

Nell'importo di euro 261.196 sono compresi euro 143.340 per contributi da versare all'Inps su retribuzioni del 2005 e per i quali sussistevano rilevanti margini di

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

incertezza in ordine alla loro debenza e al loro ammontare; a seguito degli accertamenti fatti nell'esercizio e trasfusi nel verbale elevato in data 18.09.2006, sono stati acquisiti sufficienti elementi per ritenere ragionevolmente certa l'esistenza del debito contributivo.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni consorziati	522.562	171.793	694.355
Verso Regione Toscana	6.888.746	-242.257	6.646.489
Verso il personale	80.570	58.746	139.316
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	589.248	17.418	606.666
Verso altri	119.832	-65.225	54.607
Totale altri debiti	8.200.958	-59.526	8.141.433

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	Importo
Verso Comuni Lode per residuo canone concessione 2006	504.946
Verso Comuni per residui gestione 2005	189.409
Totale	694.355

Il **debito verso Comuni Lode per canone di concessione 2006**, pari a euro 504.946, deriva dall'importo di competenza del canone di concessione, dovuto in base al contratto di servizio per euro 817.232, al netto di quanto versato in acconto per euro 312.286. L'importo residuo è stato versato nel 2007.

Il **debito per gestione 2005** deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi nell'esercizio in nome e per conto dei Comuni del Lode.

	Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77	Rientri vincolati L. 560/93	Rientri non vincolati	Totale
Debiti verso Regione Toscana				
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	1.056.609	0	65.297	1.121.906
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato	9.865	4.131.707	0	4.141.572
Totale debito per Gestione Speciale:	1.066.474	4.131.707	65.297	5.263.478
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997 e rate scadute di crediti da cessione alloggi				189.898
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				1.193.114
Totale da versare al momento dei rientri:				1.383.012
Totale	1.066.474	4.131.707	65.297	6.646.490

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** (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 - fatti sia da Apes che, a suo tempo, dalla disciolta Ater - derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. e da riversare alla Regione, ivi inclusi gli incassi derivanti

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

dalle rinunce al

diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art. 28, comma 9, Legge 513/77) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23, L.R. n. 96/96. Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri, nonché al netto dei rimborsi, dovuti dalla medesima Regione, per il pagamento delle rate scadute, per capitale e interessi, dei mutui già commentati nella voce "Debiti verso Banche" e dei correlati crediti iscritti nell'attivo.

I **debiti da versare al momento dei rientri** corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.120.131) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie, all'ammontare per capitale e interessi di crediti da cessione di alloggi, emessi nell'esercizio 2006, scaduto e non incassato (euro 72.982); all'ammontare per capitale e interessi dei crediti da cessione di alloggi emessi negli esercizi precedenti, scaduto e non incassato (euro 31.829), commentato fra gli altri crediti del circolante, nonché, infine, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 158.069), come sopra già commentato.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 1.120.131) 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	228.843	329.767	561.521	1.120.131
Totale	228.843	329.767	561.521	1.120.131

I **debiti verso il personale** 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.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese, per la maggior parte, 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.

Si ricorda che, ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 77/1998, le funzioni attinenti alle nuove realizzazioni di interventi edilizi nonché quelle relative alla manutenzione straordinaria del patrimonio di E.R.P. sono obbligatoriamente svolte dai Comuni in forma associata mediante l'affidamento ad Apes quale unico soggetto gestore.

Con riferimento alle singole voci si evidenzia quanto segue:

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontanti complessivamente a euro 7.682.715 sono stati distinti per aree di attività. Nel dettaglio sono composti da:

Ricavi delle vendite e prestazioni	
a Da gestione amministrativa per C/Comuni Lode	0
b Da locazione immobili in concessione	7.361.611
c Da amministrazione stabili	99.468
d Per compensi tecnici su interventi edilizi	221.635
Totale	7.682.715

Ricavi da locazione immobili in concessione (euro 7.361.611); derivano per euro 361.683 dai canoni di locazione maturati nel corso dell'esercizio per le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione e per euro 6.999.928 dai canoni di locazione degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda, con effetto dal primo gennaio 2006, in base al contratto di servizio formalizzato in data 7.11.2006.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 99.468); derivano:

- per euro 19.151 dal corrispettivo riconosciuto ad APES dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (1,50% degli importi incassati nell'anno delle cessioni di alloggi di E.R.P. e dei canoni di locazione ante 1997);
- per euro 55.106 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 25.211 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 221.635); 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 819.291, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 600.484) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e appostate negli oneri diversi di gestione.

Sono stati inoltre rilevati euro 19.557 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società e 50.885 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 148.365 euro.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.073.358, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

a) Amministrazione e funzionamento

Compensi organi sociali	134.569
Spese postali e telefoniche	55.027
Manutenzione macchine ufficio	12.360
Gestione sistema informatico	44.235
Partecipazione a corsi e seminari	990
Consulenze e prest.professionali	108.406
Spese assicurative diverse	16.819
Spese depositi bancari e postali	4.684
Spese servizi sede	85.692
Bollettazione e riscossione canoni	62.704
Spese varie	19.238
Spese di assicurazione stabili	104.855
Rimb.quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	119.888
Spese condominiali su alloggi sfitti	16.813
Totale	786.280

b) Gestione immobiliare:

- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento

Manutenzione ordinaria	2.273.974
Utilizzo F.do Manut.stabili ex Ater	-340.000
Quote manutenzione condomini	322.389
Totale	2.256.363

- Altri servizi per gestione immobiliare

Collaudi e indagini geologiche	15.844
Pubblicazione bandi	4.814
Spese varie	10.057
Totale	30.715

I compensi per organi sociali sono relativi per euro 95.238 a compensi e rimborsi spettanti ai membri del consiglio di amministrazione e, per euro 39.351, 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	1.508.661
b Oneri sociali	539.796
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	101.185
e Altri costi di personale	11.405
Totale	2.161.047

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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 31.12.2006 i dipendenti in servizio erano pari a 40 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 77 del 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:

Dirigenti:	n. 4
Quadri:	n. 3
Livello A1:	n. 15
Livello A3:	n. 6
Livello B2:	n. 9
Livello B3:	n. 3
Totale	n. 40

In media, nell'esercizio, sono state occupate 41,58 unità.

In data 6.02.2006 è stata effettuata l'assunzione con contratto di lavoro a tempo determinato di una unità (quadro). In data 31.05.2006 una dipendente è stata trasferita per mobilità presso un'amministrazione comunale e in data 10.06.2006 un dipendente è stato collocato a riposo.

Dal 1.01.2007 il personale si è ulteriormente ridotto di una unità con la qualifica di quadro.

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2006 è pari a euro 11.588, mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 47.964. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto ad una svalutazione di euro 250.000 dei crediti verso utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi di competenza dell'esercizio; detto importo è stato riportato in diminuzione della voce Crediti verso Clienti nell'attivo.

Accantonamenti per rischi e oneri

Lo stanziamento di euro 51.494 corrisponde alle sanzioni civili calcolate sull'importo dei contributi "minori" (malattia, maternità, Cuaf) dovuti all'Inps sulle retribuzioni erogate nel 2005, commentati nella voce D.13 del passivo.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 17.500 accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza, pari allo 0,25% dei canoni di locazione emessi 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	600.484
Cancelleria e stampati e abbonamenti	30.569
Gestione automezzi	10.525
Imposte indirette e tasse	117.383
Contributi associativi (Federcasa)	26.155
Iva non detraibile su acquisti (89%)	415.214
Accant.al F.do E.R.P. 0,50% valore locativo art.23 co.1 lett.b L.R.96	488.891
Accant.al F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett.a L.R.96	70.000
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	7.394
Altri oneri e spese	5.078

Bilancio al 31.12.2006

1.771.693

Pag. **20**

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari

Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	106.033
Indennità di mora	151.466
Interessi attivi su conti bancari	96.788
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.516
Interessi passivi su debiti per rientri	-106.033
Totale	246.738

Gli interessi attivi su crediti da cessione alloggi (euro 106.033) 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.

L'indennità di mora, pari a euro 151.466, 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 20.622 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 1.516.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo negativo netto di euro 261.936 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari, pari a euro 18.128, e gli oneri straordinari rilevati per euro 280.064.

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 15.756 per chiusura di fornitori per importi risultati non dovuti;
- euro 2.372 per incasso di canoni di locazione di esercizi precedenti a seguito di rideterminazione degli importi dovuti da diversi utenti.

Gli **oneri straordinari** pari a euro 280.064 sono rappresentati da:

- ICI "ex Ater" relativa a esercizi precedenti per euro 85.869;
- cancellazione di crediti verso utenti "ex Ater" per euro 16.118, erroneamente rilevati negli esercizi precedenti;
- contributi Inps per euro 143.340 (malattia, maternità, Cuaf) sulle retribuzioni dell'esercizio 2005, già in precedenza commentati;
- Indennità corrisposta all'ex Amministratore Unico della società per euro 8.330, definita dall'Assemblea dei soci in data 27.04.2006;
- Contributi al Consorzio di Bonifica fiumi e fossi relativi all'esercizio precedente per euro 10.078;
- Sanzioni per ravvedimento operoso imposta di bollo (periodo 01.01.2006 - 31.05.2006) per euro 6.499;
- Ires e Irap relative all'esercizio precedente per euro 2.573;
- Altri oneri straordinari vari per euro 7.257.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 274.746, è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti di euro 311.934, da imposte anticipate nell'esercizio per euro 85.556 e da accantonamenti di imposte differite per euro 48.368. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		199.344	-42.706	156.638	54,97%
Irap		112.590	5.518	118.108	41,45%
Totale	284.932	311.934	-37.188	274.746	96,43%

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

IRES				Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Risultato prima delle imposte				284.932			186.790		
Onere fiscale teorico (aliquota 33%)					94.028	33,00%		61.641	33,00%
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:									
- Spese autoveicoli				26.439	8.725	3,06%	12.303	4.060	2,17%
- Sopravvenienze passive				178.638	58.951	20,69%	21.999	7.260	3,89%
- Rimb.sinistri fabbr.ripresa Unico 06				-19.934	-6.578	-2,31%	1.425	470	0,25%
- Altre differenze permanenti				4.584	1.513	0,53%	0	0	0,00%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI				189.727	62.610	21,97%	35.727	11.790	6,31%
Ires di competenza				156.637			73.431		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:									
Imposte deducibili per cassa				605	200	0,07%	0	0	0,00%
Svalutazione crediti eccedente la quota deducibile nell'esercizio				241.155	79.581	27,93%	150.000	49.500	26,50%
Altri accantonamenti e oneri futuri				17.500	5.775	2,03%	0	0	0,00%
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE				259.260	85.556	30,03%	150.000	49.500	26,50%
Tassazione rinviata a successivi esercizi									
Imposta di registro pluriennale pagata				-129.846	-42.849	-15,04%			
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFF.				-129.846	-42.849	15,04%			
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti									
Ammortamenti non dedotti in precedenti esercizi				0	0	0,00%	-378	-125	-0,07%
Altre				0	0	0,00%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE				0	0	0,00%	-378	-125	0,00%
Imposte anticipate e differite				42.707			149.622		
Stanziamenti di imposte anticipate per perdite							0		
Utilizzi di imposte anticipate per perdite					0	0,00%	-6.753		
							-2.228		
Imponibile fiscale				604.073			365.386		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 33%)				199.344			120.577		
				69,96%			64,55%		

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	300.130			-34.484		
Costi non rilevanti a fini Irap	2.176.245			2.272.185		
Totale	2.476.375			2.237.701		
Onere fiscale teorico (aliquota 4,25%)		105.246	4,25%		95.102	4,25%
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	26.439	1.124	0,05%	12.303	523	0,02%
- Compensi organi sociali	86.500	3.676	0,15%	75.686	3.217	0,14%
- Altre variazioni permanenti	319.554	13.581	0,55%	123.544	5.251	0,23%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	432.493	18.381	0,74%	211.533	8.991	0,40%
Imposte di competenza		123.627	4,99%		104.093	4,65%
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:						
Imposta di registro dedotta per cassa	-129.846	-5.518	-1,84%	0	0	0,00%
TOTALE ACCANTONAMENTI DI IMPOSTE DIFFERITE	-129.846	-5.518	-1,84%	0	0	0,00%
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Ammortamenti non dedotti in precedenti esercizi	0	0	0,00%	-378	-16	0,36%
Altre	0	0	0,00%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	0	0	0,00%	-378	-16	0,00%
Imposte anticipate e differite		-5.518	-0,22%		-378	-0,05%
Imponibile fiscale	2.649.176			2.448.856		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,25%)		112.590	4,55%		104.076	4,65%
		0	0			

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 10.186€ sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

...

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2006, 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, 21 Marzo 2006

Gli Amministratori

Giovanni Ferrari- Presidente	"firmato"
Marco Bonciolini - Vice Presidente	"firmato"
Maurizio Castellani	"firmato"
Franco Falconetti	"firmato"
Vincenzo Turini	"firmato"

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. fisc. 01699440507

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

**ASSEMBLEA dei Soci di A.P.E.S. s.c.p.a.
del giorno 27 Aprile 2007**

L'anno 2007 il giorno 27 del mese di Aprile alle ore 10,00 in Pisa, via Battisti n. 71, presso la sala del Comune di Pisa, è stata convocata, con lettera prot. n. 3406 del 12 aprile 2007, l'Assemblea dei soci per discutere il seguente ordine del giorno:

1. approvazione verbale della seduta precedente
2. progetto di bilancio 2006 - approvazione
3. nomina collegio dei revisori dei conti
4. adempimenti relativi alla gestione della morosità
5. indennità del Presidente e dei componenti il C.di A. (art.1 Legge 27/12/2006 n°296)
6. varie ed eventuali.

L'avviso di convocazione è stato trasmesso a tutti i soci in data 12 aprile 2007 tramite posta elettronica come previsto dell'art. 15 comma 2° del vigente Statuto.

L'Assemblea è riunita in seconda convocazione essendo risultata deserta l'assemblea convocata per il giorno 26/04/2007 stesso luogo alle ore 8,00.

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

num.	Comune	Quota %
1	Lajatico	0,70
2	Calcinaia	1,30
3	Castelfranco	2,70
4	Montopoli	2,10
5	Palaia	1,00
6	Pisa	38,70
7	Ponsacco	1,60
8	Lari	1,00
9	S Giuliano Terme	4,60
10	S. Luce	0,60
11	S. Miniato	4,50
12	Pontedera	10,40
13	Volterra	3,00
	TOTALE	72,20

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

Giovanni	Ferrari	-	Presidente
Maurizio	Castellani	-	Consigliere

Vincenzo Turini - Consigliere

Per il Collegio sindacale sono presenti:

Giuseppe Prosperi - Presidente del Collegio Sindacale

Damiano Matteoli - Sindaco effettivo.

Il sindaco Luciano Rizza è assente giustificato.

Prende la parola il sig. Giovanni Ferrari, Presidente del C.d.A. il quale, verificata la regolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea, propone di nominare Presidente della stessa il sig. Salvatore Montano, Assessore del Comune di Pisa, e il Sig. Enrico Quinti quale segretario per la redazione del presente verbale.

L'assemblea con votazione unanime approva.

Si procede quindi alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

*

1. Approvazione verbale della seduta precedente.

Il Presidente mette in approvazione il verbale dell'assemblea soci del 25 maggio 2006.

L'assemblea con votazione unanime:

_____ **approva** _____

*

2. Progetto di bilancio 2006: approvazione.

Il Presidente, illustrato l'argomento, fa dare lettura della relazione sulla gestione, dei prospetti contabili e della nota integrativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2006 che evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di € 10.186,00~~€~~; il dott. Giuseppe Prosperi dà quindi lettura della relazione del Collegio Sindacale.

Il Presidente, preso atto che non vi sono interventi, invita gli azionisti a deliberare in proposito. Quindi l'assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto,

D E L I B E R A

a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2006 e la relazione sulla gestione, così come redatti dal Consiglio di Amministrazione;

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

- al fondo di riserva legale per € 509,30;

- al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto per € 9.676,70.

L'assemblea con votazione unanime:

_____ **approva** _____

*

3. Nomina collegio dei revisori dei conti.

L'assemblea con votazione unanime:

approva

✻

Il Presidente dell'Assemblea dà nuovamente la parola al Presidente del C.d.A., Giovanni Ferrari, il quale illustra l'argomento dando lettura della relazione, conservata agli atti della società, relativa ai limiti previsti dalla Legge 296/2006, art. 1, co. 725 e seguenti, ai compensi corrisposti ai presidenti e ai componenti dei consigli di amministrazione delle società a partecipazione pubblica di una pluralità di Enti Locali.

Terminata l'illustrazione e preso atto che non vi sono interventi, il Presidente dell'Assemblea invita gli azionisti ad approvare la seguente

DELIBERA

1.) In applicazione della L. 296 del 27/12/2006, art. 1, comma 725 e seguenti, il compenso per il Presidente del C.d.A. di APES S.C.p.A. viene determinato, a far data dal 1 Gennaio 2007, nella misura annua di € 45.447,36€;

2.) Restano confermati i compensi annui per gli altri componenti del C.d.A. della Società, già stabiliti con delibera dell'Assemblea dei soci del 17/02/2005;

3.) È fatto salvo ogni eventuale diritto del Presidente del C.d.A. di agire in difesa dei propri interessi sulla base dei principi di tutela dell'affidamento di un incarico e di un diritto soggettivo ad esigere un compenso annuo già stabilito in precedenza dalla Società e non soggetto a poter essere rideterminato unilateralmente.

L'assemblea con votazione unanime:

approva

✻

6. Varie eventuali

Nessun argomento da trattare.

*

Essendosi esaurita la trattazione degli argomenti posti all'o.d.g. alle ore 13.00 l'assemblea è terminata.

Il Segretario
Enrico Quinti
"firmato"

Il Presidente
Salvatore Montano
“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 scpa

BILANCIO al 31 Dicembre 2006

Relazione sulla Gestione

Notizie di carattere Generale

Struttura societaria ed organizzativa.

Nel corso dell'esercizio 2006, l'Azienda ha continuato a operare nella forma di società consortile costituita ai sensi dell'art 2615-ter del Codice Civile, esercitando nell'ambito del LODE pisano e secondo quanto disciplinato dalle norme regionali, le funzioni in materia di gestione del patrimonio di E.R.P. di proprietà dei Comuni soci.

Il capitale sociale resta confermato in € 870.000,00# suddiviso in azioni da un euro ciascuna, di cui € 120.000,00# sottoscritto e versato in danaro, mentre € 750.000,00# sono state liberate mediante conferimento del ramo del ramo d'azienda già appartenuto alla disciolta ATER di Pisa.

Le azioni restano interamente di proprietà pubblica in quanto lo Statuto non prevede l'ingresso di soci privati e la ripartizione del Capitale corrisponde alla quota di rappresentanza di ciascun Comune nel LODE pisano e resta quella riportata nel Bilancio 2005.

Durante l'esercizio il C.d.A ha provveduto a definire una nuova struttura organizzativa dell'azienda (decisione del 27/01/2006) articolata su un Ufficio di Presidenza e tre Servizi (Gestione, Tecnico e Risorse) e, in seguito, (decisione del 27/04/2006) sono stati assegnati, ai Dirigenti responsabili dei Servizi, i poteri gestionali ed autorizzativi indicati in atti e riportati nelle procure depositate in Camera di Commercio.

Contratto di Servizio.

In data 07/11/2006 il Presidente di APES ed il Sindaco di Pisa, a ciò delegato dai singoli Comuni del LODE pisano, hanno formalizzato le intese raggiunte con delibera n. 17 della Assemblea Lode del 08 novembre 2005, sottoscrivendo il nuovo contratto di servizio avente per oggetto l'affidamento all'azienda dei servizi attinenti alla gestione del patrimonio di E.R.P. Con tale atto, avente efficacia dal 01/01/2006 al 31/12/2010, vengono indicati i compiti e le responsabilità dei rispettivi contraenti (APES scpa e Comuni), e si individuano le risorse sulle quali può contare l'azienda classificandole in speciali, straordinarie ed ordinarie, comprendendo in queste ultime i canoni di locazione del patrimonio di E.R.P.

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.

Con il nuovo contratto si viene, quindi, a determinare, a partire dal 2006 e per gli esercizi successivi fino al 2010, un nuovo assetto gestionale nel quale l'azienda, in quanto titolare dell'attività di E.R.P. e a fronte del versamento ai Comuni di un "canone concessorio" rileva tra i propri ricavi i canoni di locazione degli immobili al contrario di quanto accadeva nell'esercizio precedente nel quale l'Azienda gestiva, ricevendone un corrispettivo, il patrimonio di E.R.P. per conto dei Comuni proprietari, che restavano titolari delle relative entrate.

Tale cambiamento ha portato una modifica radicale nelle forme di gestione, nei volumi economici e finanziari dell'azienda e negli stessi rapporti con soggetti terzi, in particolare gli assegnatari

degli alloggi, con mutamenti che trovano riflesso nei valori espressi dal presente bilancio.

Con la sottoscrizione del contratto di servizio e la chiusura dei verbali di consegna in gestione ad APES scpa del patrimonio dei Comuni si sono portati a compimento gli atti richiesti dalla Regione per procedere al trasferimento dei finanziamenti destinati ai nuovi interventi costruttivi ed alla manutenzione finanziata, lavori per i quali, nel corso del 2006, APES scpa aveva provveduto attingendo dalla propria "liquidità".

I RISULTATI della GESTIONE

L'esercizio 2006 chiude con un utile complessivo, prima delle imposte, di € 284.932,00 da cui, detratte le imposte, risulta un utile netto di € 10.186,00.

Come già ricordato, nello svolgimento della propria attività, la società si è attenuta ai termini ed alle condizioni gestionali stabilite nel nuovo contratto di servizio sottoscritto in data 07/11/2006

Complessivamente, nel corso del 2006 sono stati gestiti num.6.199 alloggi e num.350 locali ad uso diverso dall'abitazione e, per i soli servizi condominiali e lavori di manutenzione, num. 621 unità immobiliari già vendute a terzi e facenti parte di fabbricati misti.

La Gestione del Patrimonio Abitativo di E.R.P.

Nel corso del 2006, l'Azienda ha provveduto a fatturare e riscuotere i canoni di locazione per il patrimonio abitativo di E.R.P. di proprietà dei comuni e direttamente affidato in gestione ad APES scpa in regime di "concessione amministrativa". Ha, inoltre, provveduto alla gestione amministrativa, all'attività di manutenzione ordinaria e di pronto intervento, nonché alle altre funzioni demandate dalla legge regionale Toscana n. 77/98 di riforma dell'E.R.P.

Complessivamente nel corso dell'esercizio si sono avuti ricavi per canoni di locazione pari ad € 6.999.928,17 rispetto all'emesso, per conto dei Comuni, nel 2005 di € 6.511.697,31. Il maggior introito è dovuto alla revisione biennale dei canoni che sono stati determinati in base ai redditi che gli assegnatari hanno conseguito nell'anno 2004.

La ripartizione dei Canoni 2006 per fasce di reddito presenta la seguente situazione:

Tipo	Descrizione	Numero	Canone	Canone Medio
Canone		Alloggi	Annuo	Mensile
A	Canone sociale	698	108.134,16	12,91
B	Canone sociale 7%	1.143	502.695,60	36,65
C	Canone protetto 12%	2.921	3.235.724,16	92,31
D	Canone protetto 14%	992	2.145.068,64	180,20
E	Canone massimo 16%	162	719.265,60	369,99
K	Redditi non dichiarati	50	214.821,36	358,04
X	Canone oggettivo	34	74.230,68	181,94
	TOTALE(valore medio)	6.000	6.999.940,20	97,22

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

La Gestione del Patrimonio destinato ad uso diverso dall'abitazione.

È costituito da locali, garage, fondi commerciali, sempre di proprietà dei Comuni soci, per i quali l'azienda è risultata titolare dei relativi canoni di locazione. La gestione ha riguardato num. 350 u.i. per un ammontare complessivo di ricavi pari € 361.683,16, a cui corrisponde un canone medio mensile di € 86,11. Rispetto all'anno precedente (€ 381.982,22) si registra un riduzione di € 20.299,06 dovuta al fatto che il Comune di Pisa ha destinato alcuni locali di sua proprietà, per i quali Apes riscuoteva gli affitti, in uso gratuito ad alcuni Uffici e servizi presenti sul territorio comunale, ed ha bloccato le nuove assegnazioni

Attività di Progettazione e Direzione lavori

Una componente significativa della gestione di esercizio è rappresentata dalla 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 per conto dei Comuni sul patrimonio di loro proprietà.

Nel corso dell'esercizio sono stati rilevati i seguenti compensi a fronte delle rispettive prestazioni effettuate dall'Azienda:

COMUNE	IMPORTO	Descrizione attività
CASCINA	69.934,32	Progettazione N.C. di num 20 +20 alloggi . S. Lorenzo alle corti. Progetto Case Minime
	65.553,95	Direzione lavori N.C. di num 20 +20 alloggi . S. Lorenzo alle corti. Progetto Case Minime
TOTALE	135.488,27	
CALCINAIA	55.873,87	N.C. num 10 alloggi. Direzione lavori
PISA	11.048,90	Manut. straord. – Impianti Via Norvegia
PONTEDERA	19.224,25	Manut. straord. – Collettore per fognatura
TOTALE	221.635,29	

Da un confronto con gli esercizi precedenti risulta che questo ricavo è quasi raddoppiato rispetto al 2005 (€ 120.998,00) a conferma di una forte ripresa di questa attività, mentre permane una netta riduzione rispetto al 2004 (€ 473.311,00 al netto dei compensi sulla manutenzione e degli introiti per cessioni alloggi), ultimo anno della gestione ATER. L'andamento "variabile" di questo ricavo dipende dal fatto che i suoi volumi annuali sono determinati 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, sottoscritto a fine 2006 ma vigente dall'inizio dell'anno, prevede all'art 9 che APES scpa effettui interventi di "nuove costruzioni e/o manutenzioni straordinarie" sul patrimonio

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

dei Comuni operando in nome proprio e per conto dei Comuni, utilizzando gli appositi finanziamenti regionali.

La natura dei rapporti giuridici, trattandosi di interventi su “immobili in concessione” è tale per cui questa attività non trova collocazione nel conto economico del bilancio pur rappresentando uno degli aspetti più significativi dell’attività di queste aziende e come tale evidenziato in questa sede

Nel corso dell’esercizio, per stati di avanzamento lavori, sono stati sostenuti i seguenti costi:

LOCALITA'	IMPORTO	INTERVENTO
PISA	42.754,19	Via Baracca num 12 alloggi . L. 67/1988
S.CROCE	369.636,80	N.C. num 12 alloggi
PISA	366.620,68	Via Norvegia
S. MARIA a MONTE	393.070,58	N.C. num 12 alloggi
CASCINA	773.221,52	N.C. num 12 alloggi + "case minime"
PONSACCO	113.612,66	N.C. num 12 alloggi
PISA	54.390,64	C..E.P. N.C. num 50 alloggi
MONTOPOLI	181.506,65	N.C. num 12 alloggi. Località Capanne/S. Romano
PONTEDERA	87.155,09	N.C. num 12 +9 alloggi
S. MINIATO	153.623,15	N.C. num 12 alloggi
COLIGNOLA	11.310,26	N.C. num 20 alloggi
PISA	64.326,09	Via Rosellini
PISA	272.959,89	ex AEDES
Varie località	17.838,58	barriere architettoniche
VOLTERRA	178.737,00	S. Chiara - num 20 alloggi
PISA	479,00	Gagno num 30 alloggi
CASTELFRANCO	2.252,14	N.C. num 12 alloggi
TOTALE	3.083.494,92	

Tale importo è iscritto a bilancio nell’attivo patrimoniale tra le spese incrementative su beni di terzi nel cui saldo al 31/12/2006 (€ 4.179.270,00) sono riportati anche i lavori effettuati, allo stesso titolo, nel corso del 2005.

Sempre nel corso dell’esercizio, la Società, operando esclusivamente “per cassa” come richiesto dalle disposizioni regionali, ha “trasferito” alla A.R.D.S.U. (*Azienda Regionale del Diritto allo Studio*) di Pisa, la somma complessiva di € 1.011.143,10, per finanziamenti disposti dalla Regione Toscana a fronte di stati di avanzamento lavori realizzati da tale azienda.

E’ stato terminato il programma di manutenzione straordinaria degli impianti termici sul alloggi situati in tutto il territorio del LODE pisano, finanziato dalla Regione Toscana con una compartecipazione dell’utenza, sostenendo, nell’esercizio, un costo complessivo di € 490.005,73, rilevato in bilancio tra i costi di manutenzione “con partecipazione dell’utenza” per totale al 31/12/2006 di € 651.330,31.

Per conto dei Comuni di Pisa e Buti sono liquidate quote condominiali per lavori di manutenzione straordinaria su edifici di loro proprietà, per complessivi € 73.890,00 il cui importo è iscritto a bilancio tra i crediti verso i Comuni .

Rimborsi spese per servizi condominiali e per addebiti diversi

La gestione avviata a partire dall'esercizio 2006 nella forma della "concessione amministrativa" e le condizioni stabilite nel già citato "contratto di servizio", hanno comportato, nell'ambito dell'attività di amministrazione del patrimonio di E.R.P., la necessità per l'azienda di sostenere una serie di costi di gestione, che, in base al contratto di servizio, sono da addebitare agli assegnatari in quanto di loro competenza.

Gli importi più significativi si riferiscono a:

a) Servizi Condominiali - si tratta dei costi per utenze di acqua, luce, gas, ascensori, autoclave per un totale di € 600.484,00 che sono stati riaddebitati nel corso dell'anno tramite un "acconto su spese e servizi" con rendiconto e conguaglio a fine esercizio;

b) Rimborsi vari - sempre a carico degli assegnatari e attraverso la bollettazione mensile, sono stati riaddebitati i seguenti costi:

#) Spese postali	- per € 33.901,26
#) Lavori eseguiti per conto di terzi	- per € 50.884,91

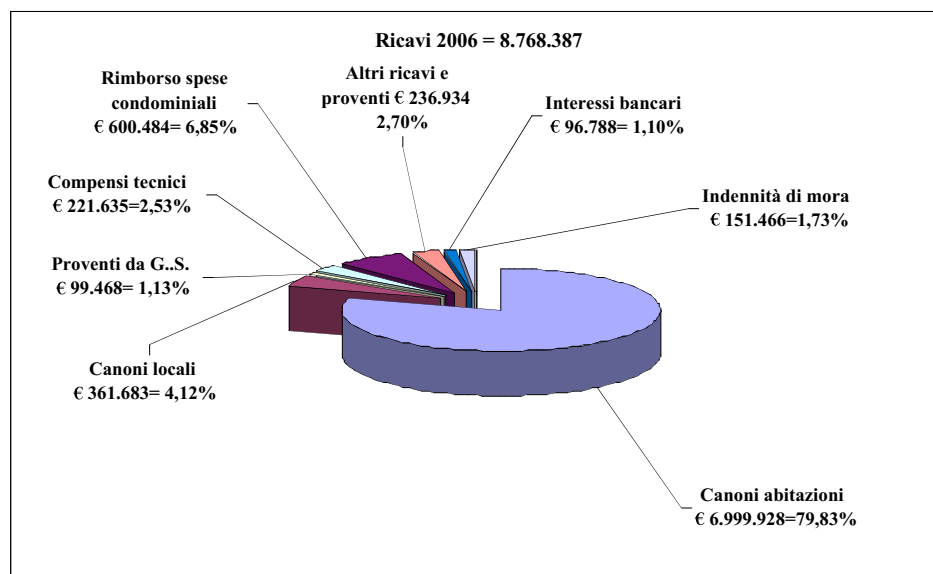
Gestione Finanziaria e Componenti straordinarie

L'azienda non ha dovuto ricorrere a scoperti di conto od altre forme di finanziamento per cui nella gestione finanziaria, esclusi i valori compensati nella gestione speciale E.R.P., figurano interessi attivi su giacenze di c/c postali o bancari per € 96.788,22 e gli interessi di mora per ritardati pagamenti dei canoni e quote accessorie per € 151.466,23.

Tra le componenti straordinarie si segnalano i costi relativi ad avvisi di accertamenti e liquidazione emessi dai Comuni in sede di verifica dei pagamenti eseguiti dall'Ater per gli anni 2004 e precedenti per € 85.869,05 e la notifica di cartelle esattoriale per i Contributi a fiumi e fossi, sempre riferiti ad esercizi pregressi per un importo di € 10.077,49.

E' stato inoltre rilevato tra gli "oneri straordinari" il costo di € 143.340,00 relativo alla "contribuzione minore INPS" per l'anno 2005,. Sulla questione l'Azienda, come altre ex Ater della Toscana, prevede di avviare un contenzioso con l'Istituto per le somme ritenute non dovute.

RICAVI di ESERCIZIO e loro composizione



Pur rilevando come le diverse condizioni gestionali del precedente esercizio ed il mutamento degli “assetti istituzionali,” rendano poco significativo il confronto tra i ricavi 2006 e quelli realizzati nell’anno 2005, può comunque constatarsi che, il nuovo contratto di servizio ha aumentato in modo considerevole il “volume della produzione” anche rispetto all’ultimo anno della gestione Ater (*anno 2004*) nel quale furono amministrati con circa 1.000 alloggi in meno ma furono conseguiti più elevati ricavi da compensi tecnici.

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. I costi della gestione ordinaria sono rappresentati come segue:

I Costi di Amministrazione Funzionamento

In questo “raggruppamento” sono compresi i costi per gli Organi amministrativi e di controllo della Società, sia le spese di funzionamento.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

In sintesi:

Descrizione	Importo
Compensi ad Organi amministrativi e di Controllo	134.569
Consulenze ed incarichi professionali	79.904
Gestione C.E.D. - canoni contratti e licenze d'uso	44.234
Costi per servizi della Sede	88.147
Altri costi amministrativi	93.547
TOTALE esercizio 2006	440.401
TOTALE esercizio 2005	452.903
Riduzione 2006 su 2005	2,76%

Il costo per incarichi e consulenze è rimasto pressoché invariato rispetto al 2005, mentre è aumentato quello dell'Organo di controllo commisurato ai dati di bilancio 2005, assai più consistenti del precedente anno 2004, nel quale la società non era operativa.

La riduzione dei "costi di amministrazione" ha fatto scendere ad € 67,24 il costo unitario per u.i. gestite (considerando num. 6.549 u. i. gestito a locazione, comprese abitazioni e locali)

Il Costo del Personale

Al 01/01/2006 risultavano in servizio num.41 dipendenti di cui num. 4 dirigenti; nel corso dell'esercizio il personale si è ridotto di due unità per pensionamenti e dimissioni e si è incrementata di un'unità per l'assunzione, in data 06/02/2006, di un dipendente con contratto a tempo determinato. Pertanto al 31/12/2006 risultavano in servizio, complessivamente, num. 40 dipendenti di cui num. 2 in part – time al 50% e di cui num 4 dirigenti

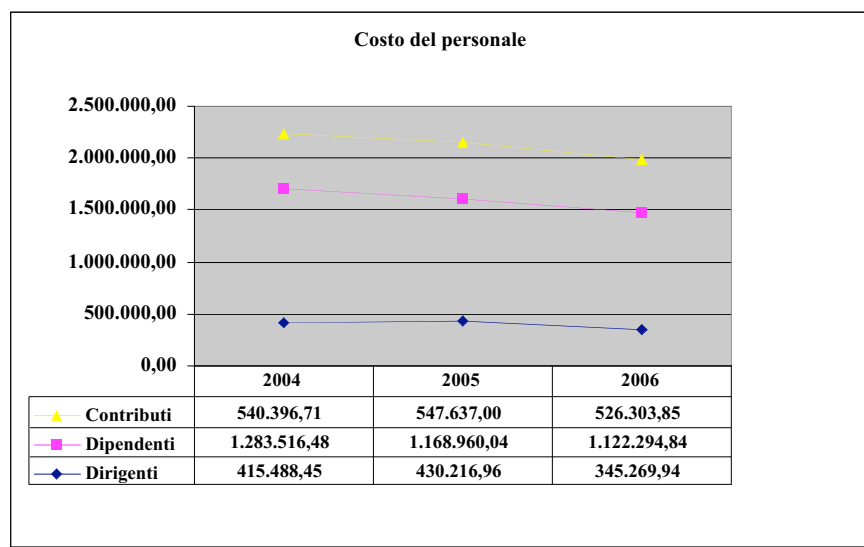
Il costo complessivo nell'esercizio corrente, e nel precedente è riportato nel prospetto che segue (nel quale è indicato anche il costo del personale dell'ultimo anno di gestione ATER), dal quale si evince che:

- l'esito degli accertamenti operati dall'Inps riguardo alla "contribuzione minore" richiesta all'Azienda è destinato ad avere un effetto di tutto rilievo sul costo del personale determinando, se non saranno annullati in sede di eventuale contenzioso, un onere ulteriore 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 federcasa per dipendenti e Confservizi per dirigenti) che ha comportato maggiori costi "d'ingresso", con aumenti ulteriori per gli oneri derivanti dai rinnovi CCNL succedutesi nel periodo considerato.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

	Anno	Anno	Anno
Dirigenti	2004	2005	2006
Numero dipendenti	5	5	4
Retribuzioni	357.321,28	400.580,83	317.269,94
Salario accessorio	58.167,17	29.636,13	28.000,00
Totale dirigenti	415.488,45	430.216,96	345.269,94
Dipendenti			
Numero dipendenti	42	38	36
Retribuzioni	1.128.789,90	1.053.237,25	1.008.564,00
Salario accessorio	154.726,58	115.722,79	113.730,84
Totale dipendenti	1.283.516,48	1.168.960,04	1.122.294,84
Arretrati CCNL 2006			20.775,83
Oneri vari	23.723,83	19.945,00	31.725,39
Contributi	516.672,88	417.419,00	372.617,63
T.F.R.	0,00	110.273,00	101.185,00
Totale contributi	540.396,71	547.637,00	526.303,85
TOTALE Complessivo	2.239.401,64	2.146.814,00	1.993.868,63
Maggioraz. Contr. Inps			167.178,37
TOTALE COSTO	2.239.401,64	2.146.814,00	2.161.047,00



A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
 Cod.Fisc. 01699440507

I Costi per Manutenzione ordinaria e Pronto intervento

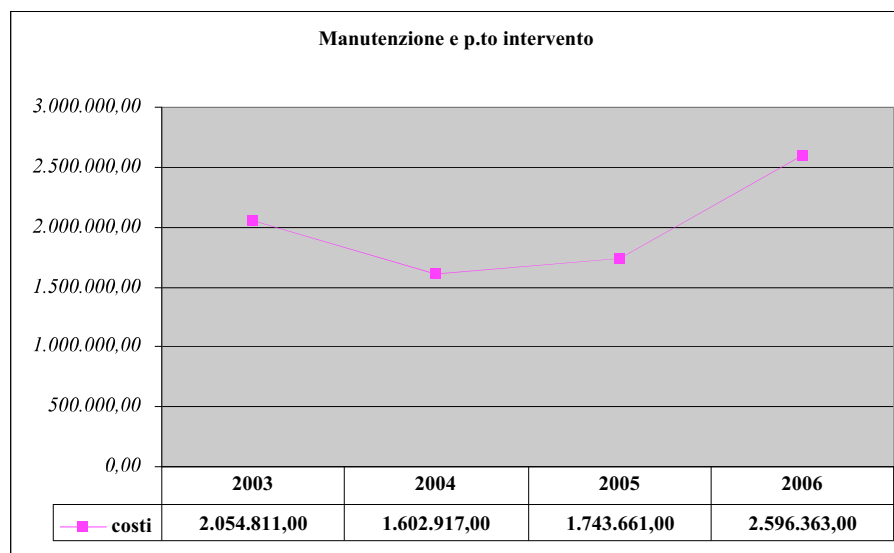
L'esercizio 2006 ha visto l'azienda fortemente impegnata nei lavori di manutenzione e di pronto intervento, che grazie anche alle maggiori risorse provenienti dai canoni di locazione, hanno segnato un significativo incremento rispetto sia al precedente esercizio che alla gestione ex Ater.

Il costo complessivo delle manutenzioni ordinarie e dei lavori di pronto intervento, al lordo dell'utilizzo dei fondi precedentemente accantonati, ammonta a complessivi € 2.596.363 così composto:

Descrizione	Importo
Lavori di manutenzione ordinaria	1.042.895,08
Manutenzione ordinaria in Pisa	1.042.490,58
Manutenzione stabili - Ufficio tecnico	137.703,82
Quote di manutenzione ai Condomini	322.388,70
Lavori da addebitare	50.884,91
TOTALE	2.596.363,09

A tale costo, l'azienda ha fatto fronte, oltre che con i ricavi di esercizio, anche con l'utilizzo, come già avvenuto nel 2005, per l'importo di € 340.000,00 di un apposito "fondo di manutenzione" accantonato a chiusura della gestione Ater e che, al 31/12/2006, conserva ancora una disponibilità residua di € 85.149,22.

L'attività di manutenzione e pronto intervento resta una delle attività peculiari di questa azienda e, il confronto con esercizi precedenti, ne dimostra l'impegno crescente, anche se insufficiente rispetto alla domanda.



Tra gli interventi effettuati si segnalano le sistemazioni di num 99 alloggi da destinare alle nuove assegnazioni che hanno comportato un costo complessivo di € 594.000,00 (*costo medio stimato € 6.000,00*) e la sostituzione di num.95 caldaie per un costo di € 142.500,00; il resto sono stati lavori di pronto intervento per manutenzioni e riparazioni sul patrimonio gestito.

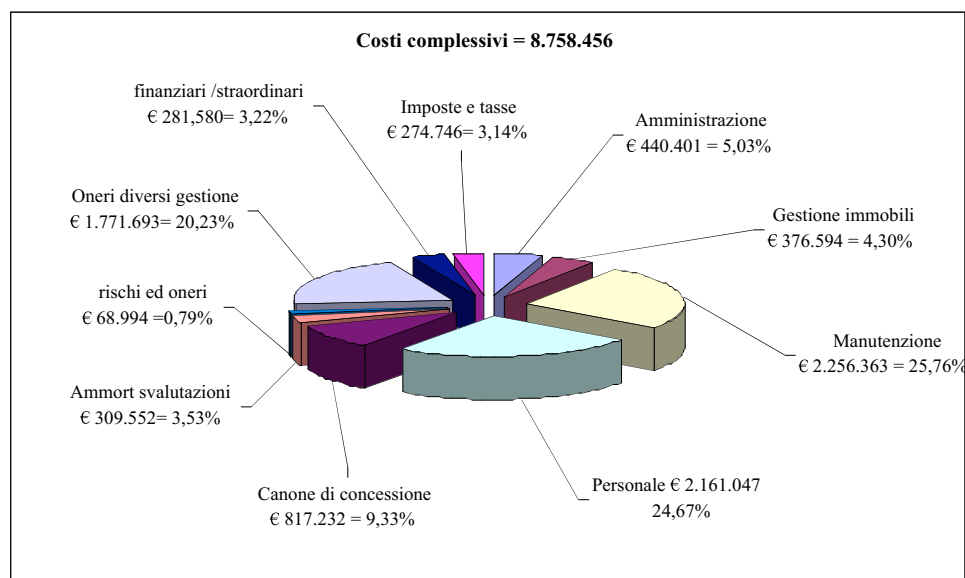
I Costi per “Canone concessorio” ed accantonamenti ai Fondo E.R.P.

Con il nuovo contratto di servizio, sulla gestione aziendale, gravano, tra l'altro, i seguenti costi:

Canone concessorio	817.232,10	Corrisposto ai Comuni pe la gestione del loro patrimonio di ER.P
Fondo regionale E.R.P.	488.890,94	Pari allo 0,5% del valore locativo degli alloggi esclusi i canoni sociali
Fondo sociale Regionale	70.000,00	Pari al 1% dei canoni di locazione delle abitazioni
TOTALE	1.376.123,04	
Fondo disagio economico	17.500,00	Pari allo 0,25% dei canoni di locazione delle abitazioni

Escluso il “fondo per il disagio” che, conformemente alle finalità indicate in legge regionale su circostanze documentate, può essere utilizzato dall'Azienda per far fronte alle “morosità sui servizi”, gli altri costituiscono un consistente prelievo sul monte canoni (19,65%), destinato in parte (per il 59%) a compensare i Comuni, con un canone che comunque mantiene il vincolo di destinazione a favore dell'E.R.P., e, per la restante parte, a fornire alla Regione risorse che potranno, in seguito essere ritrasferite dall'Azienda per programmi di nuova costruzione e/o manutenzione straordinaria finanziata.

I Costi complessivi - riepilogo



#) il costo complessivo della manutenzione ammonta ad € 2.596.363 (29,64% dei costi totali) in quanto comprende l'utilizzo del “fondo” per € 340.000,00 iscritto a bilancio in diminuzione del costo 200.

#) L'incidenza del costo del personale al lordo delle attività di nuova edificazione e manutenzione programmata risulta pari al 17% del costo totale delle attività

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

I risultati complessivi della gestione 2006 sono i seguenti:

a.) Differenza tra valore e costi della produzione	-	€ 300.130,00
b.) Utile lordo (prima delle imposte)	-	€ 284.932,00
c.) Utile di esercizio (al netto delle imposte)	-	€ 10.186,00

La consistenza patrimoniale della Società

L'Azienda non possiede beni immobili di proprietà né risulta titolare di diritti reali immobiliari, per 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 31/12/2006.

Tra questi ultimi si evidenziano:

a.) Debiti verso la Regione Toscana – trattasi di somme derivanti dalla gestione del patrimonio di E.R.P. nel corso dell'esercizio 2006 e precedenti, da versare alla Regione per alimentare i fondi dai quali, in seguito saranno trasferite le risorse per nuovi interventi costruttivi in materia di E.R.P.. Tale debito risulta costituito da:

1	Fondi da cessioni ex L. 560/1993 - anno 2004	2.994.716	
	Fondi da cessioni ex L. 560/1993 - anno 2005/2006	852.138	
	Fondi da diritto prelazione ex L. 560/1993 - 2005/2006	287.323	
	Eccedenza gest. Immobili	7.394	4.141.571
2	Rentri vincolati ex art. 25 L. 513/77		65.297
3	Fondo ex art. 23 L.R. 96/1996		921.493
4	Fondo sociale regionale 1% dei canoni		135.117
	TOTALE		5.263.478

Nel corso dell'esercizio è stata accantonata la somma di € 17.500,00 (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.

b.) Debiti per finanziamenti - sono indicati nel prospetto seguente

Fondi CER da erogare	165.603	L'importo di € 1.288.710 corrisponde a
Fondi CER e L. 560/93 erogati	738.517	Giacenze di cassa € 517.418 . Somme riscosse
Fondi ex D.M. 2460 - erogati	363.232	Crediti per finanziamenti € 771.292
Fondi manut. Straord. Erogati	21.358	
	1.288.710	

Tra i crediti iscritti a bilancio si segnalano i

Crediti verso Regione Toscana e Comuni Consorziati -

Il totale riportato in bilancio di € 3.851.808,

formato da:

#) Somme anticipate dall'Azienda – pagamento S.AL. per finanziamenti richiesti.	€ 2.713.608,00
#) Lavori in corso da pagare ai fornitori e fatturati ai Comuni	€ 915.855,00
#) Crediti Vs. Comuni per finanziamenti da Regione a Comuni	€ 222.345,00

è stato riscosso nel mese di Febbraio 2007 con l'accredito da parte della Regione Toscana dei fondi richiesti per l'esecuzione degli interventi sugli immobili di proprietà dei Comuni consorziati

Bilancio al 31.12.2006 – Relazione sulla gestione

Pag. **12**

Situazione della morosità

I crediti per “morosità”, sono componente di rilievo sia del patrimonio della società e che della gestione finanziaria, e sono “osservati” con particolare attenzione in quanto rappresentano un significativo “fattore di rischio” per la Società che gestisce una attività di locazione rivolta anche a soggetti che, per condizioni di disagio economico e sociale, non sempre sono in grado di pagare il canone richiesto.

Per procedere ad un attento esame delle “morosità” è necessario distinguere le diverse situazioni:

a.) Gestione APES esercizi 2005 e 2006 – Per la gestione 2005 l’Azienda era titolare solo dei canoni per “locali”(unità a destinazione non abitativa) e per quote residuali ed accessorie della locazione di u.i. abitative, mentre, come già ricordato, con il nuovo contratto di servizio, APES scpa dal 01/01/2006 è titolare i crediti (e della morosità) derivante dalla gestione dell’intero patrimonio di E.R.P.

La situazione al 31/12/2006 è rappresentati come segue:

Descrizione	Emesso	Riscosso	Saldo
Gestione 2006			
Importo emesso per canoni/servizie access.	9.313.035,65	7.296.507,13	2.016.528,52
Gestione 2005	al 01/01/2006	Riscosso	al 31/12/2006
Canoni locali uso diverso abitazione	101.468,69	65.545,72	35.922,97
Rate di ammortamento	47.565,72	40.506,96	7.058,76
Rimborsi	18.016,91	10.691,19	7.325,72
Servizi	87.766,60	66.240,75	21.525,85

Sul residuo credito della gestione 2006 (€ 2.016.528,52) nel mese di Gennaio 2007 sono stati incassati € 947.510,00.

Sulla parte rimanente l’Azienda dovrà attivare le azioni di recupero delle “morosità” per far fronte alle eventuali insolvenze che ne potrebbero derivare , A.P.E.S. scpa ha accantonato un “Fondo svalutazione crediti” di € 250.000,00.

b.) Gestione 2005 svolta in nome e per conto dei Comuni - Le risultanze di tale gestione “per conto” non sono indicate in bilancio, ma si è ritenuto utile esporle nella relazione 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 31/12/2006 è la seguente:

Descrizione	Emesso	Credito	Riscosso	Credito
	2005	al 01/01/2006	nel 2006	al 31/12/006
Gestione per conto dei Comuni	7.217.991,92	1.295.070,63	659.799,48	635.271,15

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
 Cod.Fisc. 01699440507

b.) Gestione APES scpa (ex Ater) esercizi 2004 e precedenti

Nel corso dell'anno (delibera del C.d.A. del 13/06/2006) sono stati cancellati, attingendo dal fondo accantonato al 31/12/2005, crediti per l'importo complessivo di € 104.106,26 a seguito di canoni ridotti per effetto della documentazione reddituale presentata, se pure in ritardo, da alcuni assegnatari.

Sempre nel corso dell'anno 2006, al fine di recuperare i crediti esistenti al 31/12/2005 sono state inviate n°1032 diffide ad adempiere così ripartite:

- Morosità maggiore a 2 mesi relativa al solo anno 2005, n°109 diffide prot 2291 del 21/2/2006
- Morosità fino a 12/2005 alloggi a locazione tutti i comuni n°702 diffide
- Morosità alloggi a riscatto, tutti i comuni, n°221 diffide

Sono state altresì richieste ai Comuni n°137 informative socio reddituali per reperire notizie utili al recupero del credito o all'individuazione dei casi di interesse sociale.

Si è inoltre provveduto a:

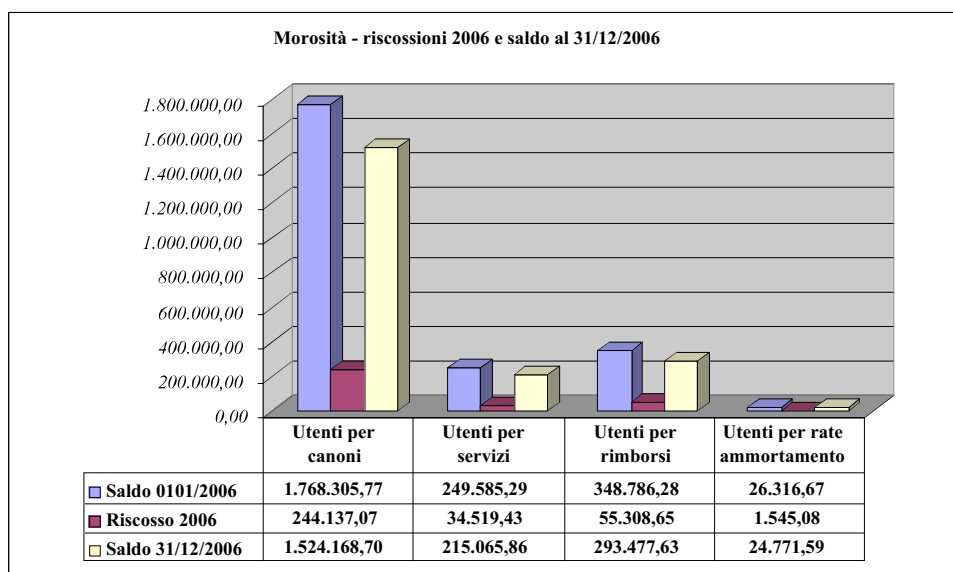
- Concedere n°105 rateizzazioni del debito
- Inviare al legale n°3 pratiche di cui 1 relativa ad un fondo commerciale.
- Recuperare num 2 alloggi a seguito di procedura di sfratto
- Inviare le diffide ai locatari di fondi commerciali inadempienti N°16 delle quali 4 archiviate per saldo.

In totale la situazione della morosità è riportata nei prospetti seguenti:

Descrizione	Saldo al	Riscosso	Riscosso	Residuo al
	01/01/2006	2006	%	31/12/2006
Utenti per canoni	1.768.305,77	244.137,07	13,81	1.524.168,70
Utenti per servizi	249.585,29	34.519,43	13,83	215.065,86
Utenti per rimborsi	348.786,28	55.308,65	15,86	293.477,63
Utenti per rate ammortamento	26.316,67	1.545,08	5,87	24.771,59
TOTALE	2.392.994,01	337.516,23	14,10	2.057.483,78
Fondo rischi su crediti				-708.717,85
Canoni 1996 e prec. - debito CER				-158.068,10
MOROSITA' RESIDUA				1.190.697,83
Morosità residua in % su totale				57,87

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507



	COMUNE	Canoni	Quote access.	Ammortamento	Totale	%
1	BIENTINA	10.499,70	2.408,52	0,00	12.908,22	0,63%
2	BUTI	8.562,62	1.372,00	0,00	9.934,62	0,48%
3	CALCI	9.518,06	1.072,50	0,00	10.590,56	0,51%
4	CALCINAIA	4.566,02	1.256,68	0,00	5.822,70	0,28%
5	CAPANNOLI	4.520,44	3.356,50	0,00	7.876,94	0,38%
6	CASALE M.MO	62,39	9,77	0,00	72,16	0,00%
7	CASCIANA Terme	341,42	79,91	0,00	421,33	0,02%
8	CASCINA	67.110,78	23.448,45	850,02	91.409,25	4,44%
9	CASTELFRANCO	39.272,14	6.960,27	0,00	46.232,41	2,25%
10	CASTELLINA MM	6.228,24	482,47	0,00	6.710,71	0,33%
11	CASTELNUOVO	922,20	172,41	0,00	1.094,61	0,05%
12	CHIANNI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
13	CRESPINA	1.431,95	1.017,49	0,00	2.449,44	0,12%
14	FAUGLIA	142,69	39,01	0,00	181,70	0,01%
15	GUARDISTALLO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
16	LAJATICO	4.134,38	406,00	0,00	4.540,38	0,22%
17	LARI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
18	LORENZANA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
19	MONTECATINI VC	1.607,12	577,50	0,00	2.184,62	0,11%
20	MONTESCUDAIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
21	MONTEVERDI	0,00	600,96	0,00	600,96	0,03%

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

	COMUNE	Canoni	Quote access.	Ammortamento	Totale	%
22	MONTOPOLI	18.764,74	7.470,53	0,00	26.235,27	1,28%
23	ORCIANO	4.397,53	620,79	0,00	5.018,32	0,24%
24	PALAIA	690,81	944,95	0,00	1.635,76	0,08%
25	PECCIOLI	15.995,61	3.592,13	0,00	19.587,74	0,95%
26	PISA	837.223,73	341.040,75	4.743,96	1.183.008,44	57,50%
27	POMARANACE	14.994,57	2.887,96	0,00	17.882,53	0,87%
28	PONSACCO	17.457,23	3.325,78	0,00	20.783,01	1,01%
29	PONTEDERA	164.667,59	43.092,37	18.857,19	226.617,15	11,01%
30	RIPARBELLA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
31	S. CROCE	89.552,65	20.573,11	303,37	110.429,13	5,37%
32	S. LUCE	6.514,21	794,67	0,00	7.308,88	0,36%
33	S. MARIA MONTE	15.665,46	4.925,81	0,00	20.591,27	1,00%
34	S. MINIATO	77.509,49	10.806,81	0,00	88.316,30	4,29%
35	S. GIULIANO	59.481,13	10.304,65	0,00	69.785,78	3,39%
36	TERICCIOIA	0,00	407,15	0,00	407,15	0,02%
37	VECCHIANO	7.897,54	9.655,36	0,00	17.552,90	0,85%
38	VICOPIANO	6.679,65	977,22	0,00	7.656,87	0,37%
39	VOLTERRA	27.756,61	3.863,01	17,05	31.636,67	1,54%
	TOTALE	1.524.168,70	508.543,49	24.771,59	2.057.483,78	100,00%
	Composizione %	74,08%	24,72%	1,20%		

La Società, con il C.d.A del 20 Dicembre 2006 ha inoltre tracciato 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.

In particolare si tratta di:

a.) Comune di Pisa – alloggi a "convenzione in nome e per conto" - APES, nel prendere atto della decisione del Comune di Pisa di voler gestire direttamente la "morosità" relativa a propri crediti (*anni 1993 – 2005 per circa 800 alloggi*), affidando a S.E.PI S.p.A. l'incarico della loro riscossione, ha conferito al Presidente il mandato di sottoscrivere un atto con il quale

#) la riscossione dell'ammontare residuo di tali crediti, rilevato alla data del 31/12/2006, rientra nella diretta disponibilità del Comune;

#) la documentazione relativa a tale morosità venga consegnata a S.E.PI. spa affinché possa svolgere la richiesta azione di recupero del credito.

L'operazione non avrà effetti diretti sul bilancio di Apes in quanto riferita a crediti propri del Comune dei quali la società curava esclusivamente l'incasso;

Con il medesimo atto sarà dato incarico S.E.PI spa di incassare i crediti, facenti parte come quote accessorie e non separabili della stessa gestione, di pertinenza dell'Azienda.

b.) Gestione esercizio 2004 e precedenti e 2005 per il Comune di Pisa. Preso atto delle decisione sopra richiamata del Comune di Pisa, APES scpa, al fine di concentrare le azioni di recupero dei crediti, ha valutato l'opportunità di affidare a SEPI spa l'incarico di riscuotere anche la propria morosità pregressa (*gestione ex ATER*) relativa agli anni 2004 e precedenti.

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

A tal fine il C.d.A. ha dato incarico al Presidente di individuare gli atti e le procedure per:

#) sottoscrivere un quota del capitale di SEPI spa e una convenzione con la stessa società per stabilire le modalità di esercizio dell'azione di recupero, a garanzia che essa avvenga con "criteri analoghi" a quelli che avrebbe seguito APES.

#) definire un "disciplinare" per l'esecuzione del servizio nel quale saranno riportare alcune condizioni attinenti alla natura particolare del credito, derivante dalla gestione di E.R.P.

c.) Criteri e procedure per il recupero delle "morosità" - L'Azienda, d'intesa con i Comuni, è impegnata a definire, in generale, le procedure da applicare per la riscossione dei propri crediti. Si tratta, in sostanza, di rendere pienamente operative alcune disposizioni già presenti nella disciplina dell'E.R.P. (*mancato pagamento e decadenze*) che riguardano sia l'Azienda che i Comuni, fissando i criteri in base ai quali l'azione dell'azienda nella riscossione del credito dovrà arrestarsi, si tratta, in particolare, delle azioni di recupero nei confronti degli assegnatari definiti "caso sociali" dei quali, in forme e modi da definire, dovranno farsi carico i rispettivi Comuni.

In tutti gli altri l'azione di recupero, che può comprende anche facilitazioni in forme rateali, dovrà svolgersi fino al suo completo esaurimento (*riscossione o accertamento dell'inesigibilità*).

Consapevole della complessità della materia e del suo impatto sociale, l'Azienda, sulla base di criteri specifici ed oggettivi, ha deciso di presentare una proposta ai Comuni, in modo da avviare un confronto che possa concludersi con l'approvazione condivisa di un atto in base al quale entrambi i soggetti gestiranno, ciascuno per le proprie competenze, il recupero delle "morosità."

È auspicio dell'Azienda che un'azione condivisa e più efficace nel recupero di questi crediti, possa contribuire a ridurre le dimensioni di questo fenomeno che resta il vero obiettivo da raggiungere da parte di tutti i soggetti che operano nell'E.R.P.

Struttura Patrimoniale

La struttura patrimoniale al 31/12/2006 riclassificata in base al 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	2005	2006	Variazioni	ATTIVO	2005	2006	Variazioni
Immob. Materiali ed immat	163.430	163.430	0	Patrimonio netto	1.345.499	1.345.499	0
Immobilizz. Finanziarie	1.883.108	1.410.281	-472.827	Fondi rischi e T.F.R.	1.033.074	718.189	-314.885
				Debiti a medio lungo	1.883.108	1.410.281	-472.827
Totale fisso	2.046.538	1.573.711	-472.827	Totale Consolidato	4.261.681	3.475.975	-785.706
Crediti e risconti attivi	3.341.092	8.109.488	4.768.396	Passività correnti	10.285.229	10.518.645	233.416
Disponibilità liquide	9.159.280	4.311.421	-4.847.859				
Totale attivi circolante	12.500.372	12.420.909	-79.463				
Totale Attivo	14.546.910	13.994.620	-552.290	Totale Passivo	14.546.910	13.994.620	-552.290

Per le componenti patrimoniali ed economiche non trattate in questa relazione si rinvia a quanto riportato nella nota integrativa del Bilancio 2006

Bilancio al 31.12.2006 – Relazione sulla gestione

Pag. 17

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Tra gli eventi più significativi che hanno interessato l'Azienda nei primi mesi del 2007 si segnalano:

#) Nuovi programmi di investimento. La Assemblea del LODE Pisa del 01/03/2007 ha approvato il P.O.R. (*Piano Operativo di Reinvestimento*) con il quale, attingendo da risorse pregresse e non ancora utilizzate alle quali si sono sommati gli ulteriori fondi derivanti sia dalle cessioni del patrimonio di E.R.P. (*anni 2004 e 2006*) che dalla gestione dello stesso (*anni 2002 e successivi*), sono stati finanziati e localizzati interventi di nuova costruzione, completamento di progetti esistenti e manutenzione straordinaria di fabbricati per un importo complessivo di € 9.302.718,38. Questi interventi saranno realizzati da APES scpa nel rispetto dei tempi e delle procedure indicate dalla Regione Toscana, e consentiranno di migliorare la qualità del patrimonio gestito adeguandolo alle nuove esigenze degli assegnatari, aumentare il numero degli alloggi E.R.P. disponibili su territorio, ed inoltre contribuiranno, attraverso i "compensi tecnici", a sostenere i ricavi dell'Azienda a tutto vantaggio della gestione delle attività di E.R.P.

#) Gestione della morosità. riprendendo quanto già rilevato in precedenza si fa presente che:

1.) Gestione "a convenzione e per conto" di alloggi del Comune di Pisa. E' in via di approvazione l'atto del Presidente di Apes scpa con il quale il Comune di Pisa rientra nella disponibilità dei suoi crediti e viene incaricata S.E.PI. spa per la riscossione delle quote accessorie di pertinenza della Società. Gli importi risultanti alla data del 31/12/2006 sono i seguenti:

- a.) Crediti Verso il Comune di Pisa – pari ad € 720.083,91 di cui € 579.322,21 per crediti relativi al 2004 e precedenti ed € 140.715,70 relativi alla gestione 2005
- b.) Crediti di APES – per quote accessorie pari ad € 81.027,92 comprese le somma da versare a terzi

2.) Gestione esercizio 2004 e precedenti e 2005 per il Comune di Pisa. - Il C.d.A.si appresta ad approvare i seguenti atti:

- a.) Autorizzazione a sottoscrivere n.1.560 azioni per un valore nominale di € 10,00, senza sovrapprezzo, per complessivi € 15.600,00 dell'aumento di capitale deliberato da S.E.PI. spa.
- b.) Autorizzazione ad approvare la convenzione con S.E.PI. spa per garantire che lo svolgimento del servizio di riscossione dei crediti di APES avvenga attraverso un "controllo analogo" a quello che avrebbe svolto APES scpa nel gestire direttamente questa attività.

Entrambi gli atti sono necessari per poter procedere all'affidamento in "house" dell'incarico a S.E.PI spa della riscossione dei crediti di APES scpa per gli anni 2004 e precedenti(*gestione ex ATER*) riguardanti il territorio del Comune di Pisa.

Resta ancora da approvare il disciplinare per la riscossione, in quanto alcune delle condizioni in esso contenute, potranno solo a seguito di una accordo più generale e largamente condiviso dai Comuni, sui criteri di recupero della morosità.

3.) Criteri e procedure per il recupero delle morosità - L'Azienda in base ai criteri già evidenziati, ha presentato alla Assemblea del LODE del 01/03/2007, una sua proposta che, al momento, è oggetto di valutazione da parte dell'Esecutivo dello stesso il quale, quanto prima, dovrebbe presentare un documento da portare in discussione all'Assemblea del LODE e a quella dei Soci

Altre notizie

Privacy

In base al Codice in materia di protezione dei dati personali (Dlgs n. 196/2003) Apes scpa ha aggiornato il "Documento programmatico della sicurezza" per le norme antintrusione del sistema informatico dell'Azienda alla data del 21/03/2007. In particolare sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo.

Cariche sociali

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

Giovanni	Ferrari	Presidente
Marco	Bonciolini	Vice Presidente
Vincenzo	Turini	Consigliere
Franco	Falconetti	Consigliere
Maurizio	Castellani	Consigliere

Il Presidente ha la rappresentanza legale della Società; in data 28/06/2005 il C.d.A. ha delegato al Presidente le attribuzioni necessarie per la migliore gestione operativa della Società.

Il Collegio Sindacale, in carica fino alla approvazione del Bilancio relativo all'esercizio 2006, è stato nominato in sede di costituzione della Società (08/04/2004), 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

A.P.E.S. Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod.Fisc. 01699440507

Destinazione dell'Utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile di esercizio di € 10.168,00 nel modo seguente:

per € 508,40 – a Fondo di riserva legale

per € 9.659,60 – a Fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 21 Marzo 2007

Gli Amministratori.

Giovanni	Ferrari -	Presidente	“firmato”
Marco	Bonciolini	Vice Presidente	“firmato”
Vincenzo	Turini	Consigliere	“firmato”
Franco	Falconetti	Consigliere	“firmato”
Maurizio	Castellani	Consigliere	“firmato”

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

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

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE - Società Consortile per Azioni

Sede legale: Via E. Fermi, 4 – 56121 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 31/12/2006

Signori Soci Consorziati,

il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006, propostoVi dagli Amministratori, la cui bozza approvata con la nota integrativa e la relazione sulla gestione nel C. di A. del 21/03/2007, si chiude con un risultato positivo dopo il calcolo delle imposte di € 10.186 quindi di entità non molto differente da quello del precedente esercizio.

L'esercizio 2006 è il secondo da quando l'attività della vostra società, costituita l'08/04/2004, è andata a regime con una gestione per molti aspetti diversa da quella della disciolta ATER.

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, nonché dal Dirigente e dalle addette dell'Ufficio Ragioneria dettagliate e precise informazioni e indicazioni sugli atti compiuti e sulla contabilità sociale.

E' continuato anche in questo esercizio l'adeguamento dei fatti amministrativi ad una gestione sempre più formalmente privata con l'impegno sia degli Organi sociali che delle strutture interne operative ai fini del necessario e pertinente adattamento e aggiornamento.

In tale andamento gli Amministratori hanno definitivamente costituito e messo in atto una nuova struttura organizzativa più rispondente a criteri privatistici.

In ordine alle proprie funzioni il Collegio sottolinea:

A) E' continuata la vigilanza sull'osservanza delle normative di Legge e dell'atto costitutivo e sui principi di corretta amministrazione e di trasparente gestione. Il sistema operativo è risultato affidabile ed appropriato a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Nell'attività di vigilanza non è pervenuto al Collegio alcun esposto ex art. 2408 del cod. civ., mentre il Collegio, sia pure rimanendo rigorosamente nella propria distinta funzione, 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 atte a determinare menzione nella presente relazione.

B) Nel corso della nostra attività abbiamo tenuto in debito conto le norme di comportamento del Collegio dei Sindaci, emanate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e Periti Commerciali.

C) Abbiamo partecipato a N. 1 Assemblea dei soci e a N.6 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.

Più specificamente l'esame del bilancio ci permette di segnalarVi quanto di seguito:

Pregiudizialmente confermiamo, come già espressoVi dagli Amministratori nella nota integrativa, la necessaria variazione dei criteri, per obbligo fiscale stabilito dall'amministrazione finanziaria e chiaramente esposto nell'interpello a suo tempo formulato dalla società, circa l'esposizione delle "Spese incrementative su beni di terzi" relativamente ai costi sostenuti per nuove costruzioni e lavori di manutenzione straordinaria sul patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni consorziati, da esporre al netto dei contributi di finanziamento spettanti.

Stando anche a detta pronuncia il Collegio conferma che il nuovo criterio, rispetto a quello seguito nell'esercizio precedente, è corretto e conforme alle norme di Legge, dando luogo all'adattamento delle relative poste con l'evidenza delle differenze rispetto all'esercizio 2005 in ottemperanza all'art. 2423/ter 5° comma cod. civ..

Il Collegio sottolinea altresì che quanto contabilmente esposto è conforme al contratto di servizio che costituisce la base della gestione aziendale sottoscritto il 7 Novembre 2006 dal Presidente di APES scpa e dal Sindaco di Pisa all'uopo delegato dai Comuni consorziati attraverso l'Assemblea del LODE del 8 Novembre 2005. I dettagli di detto contratto base sono specificati a pagina 2 della Relazione sulla Gestione

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 € 15.976 al netto degli ammortamenti, poco differente rispetto a quello dell'esercizio precedente.

1.b) Per quanto riguarda le "spese incrementative su beni di terzi" il diverso criterio adottato, come sopra esposto, evidenzia l'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; circa l'entità del loro ammortamento il Collegio deduce che il criterio fiscale adottato sia stato ritenuto congruo rispetto a quello civilistico e rispondente all'effettivo utilizzo dei cespiti, prendendone atto.

3) Immobilizzazioni finanziarie.

L'esame di tale posta merita una particolare attenzione.

3.a) I crediti verso gli acquirenti degli alloggi, per i quali come esposto dagli Amministratori a pag. 7 della nota integrativa non si è reso necessario operare alcuna svalutazione, ammontanti originariamente ad € 1.592.958 si sono ridotti a € 1.120.131. Analogamente quelli verso la Regione Toscana passano da € 711.917 a € 614.018.

3.b) I crediti verso clienti passano da € 753.198 a € 1.769.187 essendo stati influenzati dal variato criterio conseguente all'interpello come sopra esposto e dal nuovo contratto di servizio con effetto dal 01/01/2006 con cui la società è subentrata ai Comuni nei contratti di locazione. I crediti verso gli assegnatari di

alloggi abitativi sono esposti al netto del fondo di svalutazione accantonato nell'esercizio per € 250.000 di cui € 8.846 dedotto fiscalmente.

3.c) I crediti tributari ammontano complessivamente a € 104.299 di cui € 86.688 per imposte anticipate il cui dettaglio è esposto a pag. 9 della nota integrativa.

3.d) Nei crediti verso altri, che passano da € 2.090.513 a € 5.747.976, appare un rilevante incremento derivante da quanto esposto a pag. 10 della Nota integrativa ove al capoverso "Crediti per interventi edilizi" è esplicitata la loro appostazione. In essa sono compresi crediti per € 1.528.686 trasferiti alla società nel conferimento di ramo di azienda.

Nel totale, € 1.323.994, costituenti effettiva morosità potrebbero, unitamente a quelli formati nel 2006, palesarsi gravemente "incagliati" e comunque di difficile recupero; in proposito era stato appostato, sempre derivante dal conferimento, un fondo svalutazione fiscalmente ammissibile per € 662.824, incrementato nel 2005 di altri € 150.000, tassato. A tal proposito il Collegio segnala agli Amministratori la necessità di depurare i crediti effettivamente inesigibili da quelli di prevedibile fondato realizzo, indicando l'opportunità di adire tutte le procedure, ivi comprese quelle legali se convenienti ed opportune, onde evitare il mantenimento di poste che potrebbero risultare da un punto di vista patrimoniale meramente virtuali.

3.e) Il Collegio segnala che le disponibilità liquide si sono più che dimezzate rispetto all'esercizio precedente.

4) Tra i ratei e risconti attivi si segnala l'appostazione di un risconto per imposta di Registro derivante da imposte pagate nel 2006 ma competenti ad annualità successive

5.) Tra i fondi per rischi ed oneri si segnala l'accantonamento di € 17.500 al F.do disagio economico art. 32/bis L.R. 96/96 e la costituzione del F.do rischi INPS per € 51.494 per sanzioni relative a minore contribuzione rispetto a quelle accertate per l'anno 2005 e tuttora in contenzioso.

6) Il F.do per il T.F.R. di lavoro subordinato per € 192.923 è correttamente esposto per gli importi maturati a favore delle N. 40 risorse in forza al 31/12/2006.

7) Debiti, in particolare verso Regione Toscana per € 6.646.489.

8) Valore produzione e costi produzione sono praticamente raddoppiati

9) Le spese di manutenzione ordinaria sostenute nel 2006 ammontano a € 2.256.363 al netto dell'utilizzo per € 340.000 del fondo manutenzione stabili ex ATER.

10) Prendiamo atto, senza commento, che non è stata operata la rivalsa di € 83.206, peraltro fiscalmente non obbligatoria, dell'imposta di bollo sulle fatture emesse nell'esercizio.

Giudizio complessivo sul bilancio.

Fatto salvo quanto esposto al punto 3.d sulla base delle verifiche eseguite, dell'esame della contabilità e dello schema di bilancio chiuso al 31/12/2006, 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 2006 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.

Nulla opponiamo, pertanto, all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2006 con la relazione sulla gestione, concordando con i Vostri Amministratori sulla destinazione dell'utile conseguito.

Essendo venuto a naturale scadenza, per decorso del triennio, il nostro mandato Ve lo rimettiamo ringraziando per la fiducia accordataci.

Pisa, 4 Aprile 2007

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Giuseppe Prosperi	Presidente	"firmato"
Rag. Damiano Matteoli	Sindaco effettivo	"firmato"
Rag. Luciano Rizza	Sindaco effettivo	"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.