

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 E. 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 2005

31.12.2005

31.12.2004

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Attivo

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	810
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	Immobilizzazioni Immateriali		
	1 Costi di impianto e ampliamento	1.134	1.513
	3 Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno	14.408	0
	Totale immobilizzazioni immateriali	15.542	1.513
II	Immobilizzazioni Materiali		
	4 Altri beni	147.888	0
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti	0	2.955
	Totale immobilizzazioni materiali	147.888	2.955
III	Immobilizzazioni Finanziarie		
	2 Crediti		
	d) crediti verso altri	2.304.875	0
	<i>Di cui esigibili entro l'esercizio successivo:</i>	<i>421.767</i>	
	Totale immobilizzazioni finanziarie	2.304.875	0
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	2.468.305	4.468
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
	1 Verso clienti	753.198	0
	4bis Crediti Tributari (esigibili entro l'esercizio successivo)	13.900	116
	4ter Imposte Anticipate (esigibili oltre l'esercizio successivo)	49.500	2.369
	5 Verso altri	2.090.513	0
	Totale crediti del circolante	2.907.111	2.485
IV	Disponibilità liquide		
	1 Depositi bancari e postali	9.159.280	121.408
	Totale disponibilità liquide	9.159.280	121.408
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	12.066.391	123.893
D	RATEI E RISCONTI	12.214	0
	TOTALE ATTIVO	14.546.910	129.171

A.P.E.S Scpa

Registro Imprese di Pisa
Cod. Fisc. 01699440507**Bilancio al 31 dicembre 2005**

31.12.2005

31.12.2004

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Passivo

A PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale sociale	870.000	120.000
IV	Riserva legale	0	0
VII	Altre riserve	470.994	1
	<i>Avanzo di conferimento delibera 109/02</i>	<i>470.991</i>	<i>0</i>
	<i>Riserva di arrotondamento</i>	<i>3</i>	<i>1</i>
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo	-4.762	0
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	9.267	-4.762
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	1.345.499	115.239
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	927.112	0
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	927.112	0
C	TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	105.962	0
D DEBITI			
	4 Debiti verso banche	711.917	0
	<i>Di cui esigibili oltre l'esercizio successivo:</i>	<i>615.657</i>	
	5 Debiti verso altri finanziatori	1.450.984	0
	7 Debiti verso fornitori	1.167.015	6.051
	12 Debiti tributari	635.862	0
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.601	0
	14 Altri debiti	8.200.958	7.881
	<i>Di cui verso Comuni:</i>	<i>522.562</i>	
	<i>Di cui verso Regione Toscana esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>5.621.296</i>	
	<i>Di cui verso Regione Toscana esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>1.267.451</i>	
	<i>Di cui verso il personale:</i>	<i>80.570</i>	
	<i>Di cui per depositi cauzionali:</i>	<i>589.248</i>	
	<i>Di cui verso altri</i>	<i>119.832</i>	
	TOTALE DEBITI	12.168.337	13.932
E	RATEI E RISCONTI	0	0
	TOTALE PASSIVO	14.546.910	129.171

Bilancio al 31 dicembre 2005

31.12.2005

31.12.2004

(Importi in euro)

C on to E conomico			
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni	5.399.725	0
	<i>a Da gestione amministrativa per C/Comuni Lode</i>	3.509.018	
	<i>b Da locazione fondi in concessione</i>	381.982	
	<i>c Da funzioni Gestione Speciale</i>	130.637	
	<i>d Per compensi tecnici su interventi edilizi</i>	120.988	
	<i>e Da nuove costruzioni e interventi di manutenzione straordi</i>	1.257.099	
5	Altri ricavi e proventi	623.290	0
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.023.015	0
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
7	Per servizi	3.630.727	6.266
	<i>a Amministrazione e funzionamento</i>	564.681	
	<i>b Per Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</i>	1.743.661	
	<i>c Per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie</i>	1.322.385	
8	Per godimento di beni di terzi	0	0
9	Per il personale	2.146.814	0
	<i>a Salari e stipendi</i>	1.612.937	0
	<i>b Oneri sociali</i>	417.419	0
	<i>c Trattamento di fine rapporto</i>	110.273	0
	<i>e Altri costi</i>	6.185	0
10	Ammortamenti e svalutazioni	188.776	378
	<i>a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	7.581	378
	<i>b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	31.195	0
	<i>c Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquid</i>	150.000	0
12	Accantonamenti per rischi ed oneri	0	0
14	Oneri diversi di gestione	91.182	491
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.057.499	7.135
	DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-34.484	-7.135
C PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16	Altri proventi finanziari	221.169	4
	<i>a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</i>	92.279	0
	<i>b Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni</i>	0	0
	<i>d Proventi diversi dai precedenti</i>	128.890	4
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-93.872	0
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	127.297	4
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
		0	0
E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20	Proventi	115.976	0
21	Oneri	-21.999	0
	<i>di cui, per imposte relative ad esercizi precedenti</i>	18.882	0
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	93.977	0
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	186.790	-7.131
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	177.523	2.369
	<i>a Correnti</i>	224.654	
	<i>b Anticipate</i>	-47.131	2.369
23	Utile dell'esercizio	9.267	-4.762

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.

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. Non si è reso necessario evidenziare la specifica ripartizione dei crediti secondo le aree geografiche, comunque sostanzialmente circoscritti alla regione Toscana, essendo l'area di attività della società limitata al territorio della provincia di Pisa.

Lo stato patrimoniale e il conto economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425, c.c.

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.

Informazioni sulle voci dello Stato Patrimoniale e loro variazioni

Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti

Il capitale sociale è stato interamente liberato nel mese di gennaio 2005, prima della deliberazione di aumento con conferimento in natura del 7 febbraio 2005.

CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	Esercizio Precedente	Variazioni	Esercizio Corrente
Totale	810	-810	0

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali 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

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - conferimento</i>	<i>Incrementi - Acquisizioni</i>	<i>Decrementi</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	1.891	0	0	0	1.891
Diritti utilizzazione opere ingegno	0	15.750	5.860	0	21.610
TOTALE	1.891	15.750	5.860	0	23.501

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	378	379	0	379	757
Diritti utilizzazione opere ingegno	0	7.202	0	7.202	7.202
TOTALE	378	7.581	0	7.581	7.959

<i>Immobilizzazioni nette</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Costi di impianto e di ampliamento	1.513	-379	1.134
Diritti utilizzazione opere ingegno	0	14.408	14.408
TOTALE	1.513	14.029	15.542

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%

L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono costantemente rinnovati e complessivamente di scarsa importanza rispetto all'attivo del bilancio; non vengono pertanto valorizzate nell'attivo del bilancio risultando, contabilmente, ammortizzate per il loro intero ammontare.

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

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi - conferimento</i>	<i>Incrementi - acquisizioni</i>	<i>Decrementi</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<i>Altre Immobilizzazioni materiali:</i>					
<i>Hardware e macchine elettroniche</i>	0	45.301	6.853	0	52.154
<i>Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio</i>	0	75.130	2.197	0	77.327
<i>Impianti telefonici</i>	0	9.013	0	0	9.013
<i>Automezzi</i>	0	31.790	2.955	0	34.745
<i>Altre</i>	0	84	5.760	0	5.844
Totale altre Immobilizzazioni materiali:	0	161.318	17.765	0	179.083
Immobilizzazioni in corso e acconti:	2.955	0	0	-2.955	0
TOTALE	2.955	161.318	17.765	-2.955	179.083

<i>Fondi Ammortamento</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Utilizzi e rettifiche</i>	<i>Variazione</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<i>Altre Immobilizzazioni materiali:</i>					
<i>Hardware e macchine elettroniche</i>	0	10.431	0	10.431	10.431
<i>Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio</i>	0	4.431	0	4.431	4.431
<i>Impianti telefonici</i>	0	1.803	0	1.803	1.803
<i>Automezzi</i>	0	8.686	0	8.686	8.686
<i>Altre</i>	0	5.844	0	5.844	5.844
Totale altre Immobilizzazioni materiali:	0	31.195	0	31.195	31.195
TOTALE	0	31.195	0	31.195	31.195

<i>Immobilizzazioni nette</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione netta</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<i>Altre Immobilizzazioni materiali:</i>			
<i>Hardware e macchine elettroniche</i>	0	41.723	41.723
<i>Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio</i>	0	72.896	72.896
<i>Impianti telefonici</i>	0	7.210	7.210
<i>Automezzi</i>	0	26.059	26.059
<i>Altre</i>	0	0	0
Totale altre Immobilizzazioni materiali:	0	147.888	147.888
Immobilizzazioni in corso e acconti:	2.955	-2.955	0
TOTALE	2.955	144.933	147.888

Immobilizzazioni finanziarie**Crediti verso altri**

Sono composti e variati come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
CREDITI VERSO ALTRI				
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	0	1.953.629	-360.671	1.592.958
Verso Regione Toscana	0	802.035	-90.118	711.917
Totale crediti verso altri	0	2.755.664	-450.789	2.304.875

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2005, 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 73.882.

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 1.824.908, 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.

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 disiolta 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.	325.507	468.957	798.494	1.592.958
Verso Regione Toscana	96.260	609.658	5.999	711.917
Totale crediti verso altri	421.767	1.078.615	804.493	2.304.875

Crediti del circolante

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

Crediti verso clienti:

CREDITI VERSO CLIENTI	Esercizio precedente	Variazioni da conferimento	Altre variazioni	Esercizio corrente
Per interventi edilizi finanziati da Reg. Tosc.	0	0	586.381	586.381
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	0	0	47.331	47.331
Per canoni di locazione di immobili non abit.	0	0	101.469	101.469
Per somme da rimborsare	0	0	18.017	18.017
Totale crediti verso clienti	0	0	753.198	753.198

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico

nell'esercizio 2005; gli analoghi crediti provenienti dal patrimonio ATER e conferiti dai Comuni - i quali non derivano dall'attività economica svolta da Apes – sono iscritti fra gli altri crediti del circolante.

I **crediti per interventi edilizi** sono rilevati a fronte dei lavori per nuove costruzioni e/o interventi manutentivi relativi a immobili di proprietà comunale destinati ad E.R.P. Detti interventi vengono realizzati sulla base di piani di spesa preventivamente approvati dalla Regione e da questa parimenti finanziati.

Apes, al momento dell'approvazione 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.

Il credito è rilevato da Apes al momento in cui si considera definitivamente acquisito il diritto a incassare i contributi regionali o i corrispettivi per interventi a diretto carico dei Comuni.

I crediti in commento, pertanto, sono relativi in massima parte a interventi o parti di interventi edilizi, ultimati e fatturati alla chiusura dell'esercizio, per i quali la Regione non ha ancora autorizzato lo svincolo, a favore di Apes, delle relative risorse finanziarie.

Crediti Tributari e Imposte Anticipate

I **crediti tributari**, rivenienti dal conferimento ex ATER, sono relativi a rimborsi IRPEG 1986 e 1987 di nominali euro 5.081 e 64.420, rispettivamente; 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	Variazioni da conferimento	Altre variazioni	Esercizio corrente
Crediti Tributari	116	13.900	-116	13.900
Imposte anticipate	2.369	0	47.131	49.500
Totale crediti verso altri	2.485	13.900	47.015	63.400

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 47.131€.

FISCALITA' DIFFERITA E ANTICIPATA

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente			esercizio precedente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
A. Differenze Temporanee						
Stanzamenti di Imposte anticipate:						
Ammortamento spese di impianto (art. 108, co. 4, tuir)				378	37,25%	141
Svalutazione crediti eccedente quota deducibile	150.000	33,00%	49.500			
Totale:	150.000		49.500	378		141
Utilizzi di Imposte anticipate:						
Ammortamento spese di impianto (art. 108, co. 4, tuir)	-378	37,25%	-141			0
Totale:	-378		-141	0		0
B. Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali						
Attinenti a perdite dell'esercizio (stanzamenti)	0	33%	0	6.753	33%	2.228
Attinenti a perdite dell'esercizio precedente (utilizzi)	-6.753	33%	-2.228	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI DELL'ESERCIZIO			47.131			2.369

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 stanziare ritenendosi sussistere la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno 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 delle voci relative ai debiti tributari ed alle imposte di competenza.

Crediti verso altri

Sono composti come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
CREDITI VERSO ALTRI				
Verso Regione Toscana	0	428.997	-263.394	165.603
Verso cessionari alloggi per rate scadute	0	62.419	11.463	73.882
Verso assegnatari per canoni, servizi e rimborsi	0	2.391.156	-864.738	1.526.418
Altri crediti conferiti	0	719.344	-549.283	170.061
Verso condomini e proprietari alloggi	0	0	152.341	152.341
Altri crediti	0	0	2.208	2.208
Totale crediti verso altri	0	3.601.916	-1.511.403	2.090.513

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".

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 2005 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 812.824 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

CREDITI VERSO ASSEGNATARI	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio Corrente</i>
Crediti per canoni anteriori al 1997	0	158.068	0	158.068
Crediti 1997-2004				
Valore nominale:	0	2.895.912	-714.737	2.181.175
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto	0	662.824	0	662.824
Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato	0	0	150.000	150.000
Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004	0	662.824	150.000	812.824
Toale Crediti 1997-2004	0	2.233.088	-864.737	1.368.351
Totale crediti verso assegnatari	0	2.391.156	-864.737	1.526.419

Non si è reso necessario svalutare i crediti 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.

Disponibilità liquide

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

Le disponibilità liquide sono composte e variate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
C/c Bancari vincolati	0	567.622	227.086	794.708
C/c Bancari non vincolati	121.408	7.167.147	640.443	7.928.998
C/c postali	0	333.833	101.741	435.574
Danaro e valori in cassa	0	0	0	0
Totale disponibilità liquide	121.408	8.068.602	969.270	9.159.280

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 ai debiti verso la Regione iscritti nel passivo fra i debiti verso altri finanziatori per euro 650.504; 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.

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.

RATEI E RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Ratei attivi	0	17.401	-17.401	0
Risconti attivi	0	0	12.214	12.214
Totale	0	17.401	-5.187	12.214

Patrimonio Netto

Nel corso dell'esercizio 2005 i movimenti nelle voci di patrimonio netto sono stati quelli di seguito evidenziati:

MOVIMENTI INTERVENUTI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO	<i>Capitale sociale</i>	<i>Avanzo di conferimento</i>	<i>Riserva di arrotondamento</i>	<i>Utili/Perdite a nuovo</i>	<i>Risultato dell'esercizio</i>	<i>Totale</i>
All'inizio dell'esercizio precedente:	0	0	0	0	0	0
Variazioni:						
Costituzione	120.000		0	0	0	120.000
Arrotondamenti unità di euro			1	0		1
Risultato dell'esercizio precedente					-4.762	-4.762
Alla chiusura dell'esercizio precedente:	120.000	0	1	0	-4.762	115.239
Variazioni:						
Destinazione risultato dell'eserc. precedente	0	0	0	-4.762	4.762	0
Conferimento ramo operativo "Ex Ater"	750.000	470.991	0	0	0	1.220.991
Arrotondamenti unità di euro			2	0		2
Risultato dell'esercizio corrente					9.267	9.267
Alla chiusura dell'esercizio corrente	870.000	470.991	3	-4.762	9.267	1.345.499

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.

Il patrimonio netto della società si è incrementato del valore del ramo operativo "ex Ater" conferito dai Comuni Soci con atto, sottoscritto e autenticato in data 30.12.2004, avente effetto dallo 01.01.2005.

Con assemblea straordinaria del 7 febbraio 2005 è stato quindi deliberato e formalizzato l'aumento di capitale sociale da euro 120.000,00€ a euro 870.000,00€ conseguente al predetto conferimento. Le 750.000 nuove azioni sono state attribuite ai Comuni Soci in proporzione a quelle già possedute.

Il patrimonio conferito in natura è stato oggetto di valutazione peritale ex art. 2343, c.c., riferita alla data dello 01.10.2004; alla data di effetto del conferimento (1° gennaio 2005) il patrimonio netto contabile della società è variato del valore di carico delle attività e passività trasferite. Nella predetta assemblea straordinaria del 7.02.2005 i Comuni Soci hanno, quindi, inoltre deliberato:

- di destinare ad una riserva non distribuibile l'importo di euro 2.769,34€ , pari alla differenza fra il valore del compendio conferito, risultante dalla perizia di cui all'art. 2343, c.c., e l'importo dell'aumento del capitale sociale;
- di destinare altresì alla stessa riserva il saldo - risultato pari ad euro 468.221,88€ - delle differenze fra i valori di conferimento e i valori risultanti dalla perizia di cui all'art. 2343, c.c., originate dai fatti di gestione di ATER nel periodo dallo 01.10.2004 al 31.12.2004.

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto, nel termine dell'art. 2343, co. 3, c.c.,

al controllo delle valutazioni contenute nella predetta relazione giurata di stima, riconoscendone la congruità in riferimento all'aumento del capitale sociale di euro 750.000,00€, e dando attuazione a quanto deliberato dall'assemblea straordinaria del 7 febbraio 2005 in ordine alla destinazione delle differenze di conferimento.

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. 109/02	470.991	B	0	0	0
Riserve di utili:					
- riserva legale	0	B	0	0	0
- riserva straordinaria	0	A,B,C	0	0	0
Totale	1.340.991		0		
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	Esercizio precedente	Variazioni da conferimento	Altre Variazioni		
			Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
Per adeguamenti retributivi CCNL EE.II.LL.	0	710.427	-584.051	0	126.376
Per manutenzioni patrimonio ERP	0	850.149	-425.000	0	425.149
Per disponibilità "lavori in danno"	0	419.291	-61.169	0	358.122
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	0	0	0	17.465	17.465
TOTALE ALTRI FONDI	0	1.979.867	-1.070.220	17.465	927.112

Il **fondo per adeguamenti retributivi** comprende, per euro 100.000, l'accantonamento di costi per arretrati di C.C.N.L. al personale, effettuato in sede di relazione di stima ex art. 2343, c.c.; gli ulteriori 26.376 euro esprimono l'eccedenza rispetto a quanto stanziato, nella stessa perizia, al fondo indennità per gli incentivi al trasferimento al nuovo gestore previsto dagli accordi con le OO.SS.

Si tratta sostanzialmente di accantonamenti eccedenti il debito effettivo, al 31.12.2004 e non utilizzati al 31.12.2005, nei confronti del personale ex ATER trasferito ad Apes; 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.

Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di redazione del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro a tale data; le variazioni dell'esercizio sono riepilogate come segue:

	Esercizio precedente	Variazioni da conferimento	Altre Variazioni		Esercizio corrente
			Accantonamenti	Utilizzi	
Trattamento di Fine Rapporto	0	0	110.273	4.311	105.962

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.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso Banche				
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	0	161.359	-20.737	140.622
Mutui bancari	0	640.675	-69.380	571.295
Totale	0	802.034	-90.117	711.917

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

Debiti Verso Banche	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>	<i>Totale</i>
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	22.241	112.382	5.999	140.622
Mutui bancari	74.019	497.276	0	571.295
Totale	96.260	609.658	5.999	711.917

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. Trattandosi di contributi destinati a finanziare lavori su beni appartenenti al patrimonio 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.

Ad ultimazione dell'intervento APES imputa a conto economico l'importo addebitato al Comune interessato e compensa il credito, sorto in contropartita del ricavo, con il debito verso la Regione precedentemente rilevato; il saldo della voce, pertanto, esprime l'ammontare degli interventi non ancora realizzati per i quali la Regione ha già impegnato le relative risorse.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso altri finanziatori				
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	0	404.115	-238.512	165.603
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	0	0	202.881	202.881
Regione Toscana - Finanz. L. 560/93 erogati	0	124.636	322.987	447.623
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	0	698.338	-63.461	634.877
Totale	0	1.227.089	223.895	1.450.984

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 650.504, trovano contropartita negli specifici conti bancari vincolati già illustrati in sede di commento delle disponibilità liquide; i finanziamenti ex L. 560/93 sono destinati, quanto ad euro 192.566, ad interventi di tipo manutentivo e, quanto al residuo, a nuovi interventi.

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 da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso fornitori	6.051	765.009	395.955	1.167.015

Debiti Tributari

La voce è composta come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
DEBITI TRIBUTARI				
Iva da versare	0	-62.161	505.559	443.398
Erario c/Ritenute da versare	0	0	2.610	2.610
Ires a debito	0	179.566	-93.789	85.777
Irap a debito	0	180.520	-76.443	104.077
Totale debiti tributari	0	297.925	337.937	635.862

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 2006.

Nella colonna "variazioni da conferimento" sono riportati gli importi per Ires e Irap rilevati a debito della disciolta ATER al 31.12.2004 come da Dichiarazione Unico 2005 relativa ai redditi 2004 e conferiti in APES.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso enti previdenziali	0	0	1.601	1.601

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni da conferimento</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
ALTRI DEBITI				
Verso Comuni consorziati	0	2.068.243	-1.545.681	522.562
Verso Regione Toscana	0	6.115.038	773.709	6.888.747
Verso il personale	0	0	80.570	80.570
V. assegnatari e locatari per depositi	0	589.816	-568	589.248
Verso altri	7.881	141.528	-29.578	119.831
Totale altri debiti	7.881	8.914.625	-721.548	8.200.958

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni consorziati	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per gestione 2005	389.905
Verso Comune di Pisa per residui gestione 2004	132.657
Totale	522.562

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 (euro

5.920.916), al netto: del corrispettivo spettante ad Apes pari, al lordo dell'I.V.A., ad euro 4.210.822; delle somme anticipate nell'interesse dei comuni per euro 807.083; delle somme da riversare alla Regione a beneficio del Fondo sociale e del fondo E.R.P., di cui all'art. 23, L.R. 96/96, nonché dell'accantonamento al fondo di disagio economico di cui all'art. 32-bis, della legge citata, per complessivi euro 513.107.

Si rileva che il residuo credito dei Comuni nei confronti degli assegnatari, pari ad euro 1.295.071 di cui 1.087.790 per canoni, sarà riversato ai Comuni stessi al momento dell'incasso.

Nella scheda che segue si rendicontra in dettaglio il risultato della gestione per conto dei Comuni.

RENDICONTO GESTIONE ALLOGGI E.R.P. - ESERCIZIO 2005

Descrizione	Importo Maturato	Importo Riscosso	Credito residuo al 31/12/05
Canoni	6.511.697	5.423.907	1.087.790
Servizi	457.369	337.300	120.068
Rimborsi	115.923	44.915	71.009
Capitale e interessi cessione alloggi	130.997	114.794	16.204
Totale	7.215.987	5.920.916	1.295.071

Somma a credito dei Comuni **5.920.916**

A DEDURRE:

Corrispettivo gestione: **4.210.822**

Costi Apes anticipati c/Comuni **807.083**

Spese per servizi a rimborso	459.220
Spese per depositi cauzionali	17.396
Imposta di registro	56.520
Spese per autogestioni	113.256
Surroghe	9.229
Tributi locali e varie	10.985
Altre spese contratto	50.553
Assicurazioni stabili	89.925

Somma a debito dei Comuni **5.017.905**

Saldo a credito dei Comuni (lordo) **903.012**

Accantonamenti E.R.P. **513.107**

Fondo regionale ERP	431.711
Fondo sociale regionale 1% dei canoni	65.117
Fondo per situaz. disagio 0,25% dei canoni	16.279

Saldo a credito dei Comuni (netto) **389.905**

N.B. le somme maturate e non riscosse nel 2005 (euro 1.295.070,63) saranno versate al Comune titolare del credito al momento del loro incasso

Il debito verso il **Comune di Pisa per residui gestione 2004** (euro 132.657) esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla gestione di immobili di tale Comune, già affidata alla disciolta ATER, al netto delle spese anticipate nell'interesse del Comune stesso.

Debiti verso Regione Toscana	Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77	Rientri vincolati L. 560/93	Rientri non vincolati	Totale
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla ex Sez. Autonoma Cassa DD.PP	1.542.318	0	49.412	1.591.730
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato	2.471	3.469.637	0	3.472.108
Totale debito per Gestione Speciale:	1.544.789	3.469.637	49.412	5.063.838
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997 e rate scadute di crediti da cessione alloggi				231.951
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				1.592.958
Totale da versare al momento dei rientri:				1.824.909
Totale	1.544.789	3.469.637	49.412	6.888.747

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare**, ex 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 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 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 dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P. già commentato nella parte relativa alle immobilizzazioni finanziarie, sia all'ammontare per capitale e interessi scaduto e non incassato (euro 73.882), commentato fra gli altri crediti del circolante, sia, infine, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 158.068), come sopra già commentato.

In ordine al debito per rate non scadute si evidenzia quanto segue:

Debiti verso Regione Toscana	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	325.507	468.957	798.494	1.592.958
Totale	325.507	468.957	798.494	1.592.958

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, tra le altre, somme dovute ad associazioni di inquilini o ai Comuni e loro fornitori.

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 5.399.725 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	3.509.018
b Da locazione fondi in concessione	381.982
c Da funzioni Gestione Speciale	130.637
d Per compensi tecnici su interventi edilizi	120.988
e Da nuove costruzioni e interventi di manutenzione straordinaria	1.257.099
Totale	5.399.725

Ricavi da gestione amministrativa per c/Comuni Lode (euro 3.509.018); rappresenta il corrispettivo spettante all'Azienda per la gestione amministrativa e per gli interventi manutentivi ordinari sugli immobili ERP di proprietà dei Comuni del Lode Pisano.

Detto corrispettivo è determinato nella misura del 53,85% dei canoni di locazione maturati nel corso dell'esercizio, come stabilito dallo schema di contratto di servizio approvato dall'Assemblea del Lode Pisano con deliberazione del 30.12.2004, integrato e ratificato dalla deliberazione Lode dell'8.11.2005.

I ricavi in commento hanno concorso alla copertura dei costi della gestione immobiliare sostenuti dall'Azienda nello svolgimento delle funzioni attinenti al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio di E.R.P. secondo quanto stabilito dalla L.R. Toscana 3 novembre 1998 n. 77.

Ricavi da locazione fondi in concessione (euro 381.982); derivano dai canoni di locazione maturati nel corso dell'esercizio per 354 unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione affidati in concessione all'Azienda.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 130.637); derivano:

- per euro 49.254 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 58.290 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 23.093 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 120.988); l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana.

Ricavi da nuove costruzioni e interventi di manutenzione (euro 1.257.099); l'importo corrisponde a quanto rifatturato ai Comuni proprietari a copertura dei costi sostenuti dall'Azienda per la realizzazione di nuove costruzioni (euro 1.095.775) e per la manutenzione di impianti termici realizzati con la compartecipazione dell'utenza (euro 161.324), ricompresi fra i costi per servizi.

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 623.290, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; originano in massima parte dall'utilizzo (per euro 425.000) del Fondo Manutenzione Stabili già illustrato a commento delle voci del passivo e dallo stralcio (per euro 52.384) di accantonamenti per fatture da ricevere stanziati dalla disciolta ATER negli esercizi 2003 e 2004, rivelatisi esuberanti.

La voce comprende, inoltre, rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali e rimborsi di spese legali per complessivi euro 71.101, nonché altri ricavi e proventi vari per complessivi euro 74.805.

COSTI DELLA PRODUZIONE**Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 3.630.727, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

a) Amministrazione e funzionamento

Compensi organi sociali	107.341
Spese postali e telefoniche	63.360
Manutenzione macchine ufficio	14.015
Gestione sistema informatico	63.467
Partecipazione a corsi e seminari	5.348
Consulenze e prest.professionali	144.724
Spese assicurative diverse	22.758
Spese depositi bancari e postali	5.710
Spese servizi sede	49.915
Bollettazione e riscossione canoni	57.085
Spese varie	30.958
Totale	564.681

b) Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento

Manutenzione ordinaria	1.533.661
Quote manutenzione condomini	210.000
Totale	1.743.661

c) Nuove Costruzioni e manutenzioni straordinarie

Collaudi e indagini geologiche	43.591
Pubblicazione bandi	10.445
Spese varie	11.249
Interventi edilizi c/Comuni Lode	1.257.100
Totale	1.322.385
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.630.727

I compensi per organi sociali sono relativi a compensi e rimborsi spettanti ai membri del consiglio di amministrazione quanto ad euro 81.841 e, per euro 25.500, a compensi di competenza del collegio sindacale.

Costi per il Personale

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.612.937
b Oneri sociali	417.419
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	110.273
e Altri costi di personale	6.185
Totale	2.146.814

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex L. 626/94 e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Al 31.12.2005 i dipendenti in servizio erano pari a 43 unità 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. 5
Livello A1:	n. 18
Livello A3:	n. 6
Livello B2:	n. 10
Livello B3:	n. 4
Totale	n. 43

In media, nell'esercizio, sono state occupate 46,08 unità.

Nel corso del 2005 non sono state effettuate nuove assunzioni; a far data dal 1.01.2006 il personale si è ulteriormente ridotto di n. 2 Unità (n.1 Dirigente con la qualifica di Direttore e un dipendente livello A1).

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2005 è pari a euro 7.581, mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 31.195. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Si è provveduto ad una svalutazione dei crediti verso utenti, derivanti dal conferimento ex Ater, per canoni di competenza 1997-2004, servizi e rimborsi. L'importo della svalutazione rilevata nell'esercizio è pari a euro 150.000 che ha incrementato ad euro 812.824 il fondo svalutazione crediti già stanziato da ATER al 31.12.2004 per euro 662.824.

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	
Cancelleria e stampati	20.414
Gestione automezzi	8.003
Inposte indirette e tasse	27.399
Contributi associativi (Federcasa)	27.534
Altri oneri e spese	7.832
Totale	91.182

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	92.279
Interessi attivi su conti bancari	128.890
Interessi passivi su depositi cauzionali	-1.593
Interessi passivi su debiti per rientri	-92.279
Totale	127.297

Gli interessi attivi su crediti da cessione alloggi (euro 92.279) 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.

Il conto economico non evidenzia l'importo di euro 24.702 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 1.593.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo positivo netto di euro 93.977 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari pari a euro 115.976 e gli oneri straordinari rilevati per euro 21.999.

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 58.526 per maggior credito Iva 2004 risultante dalla dichiarazione della disciolta ATER rispetto all'ammontare rilevato in sede di conferimento;
- euro 8.369 per chiusura di fornitori per importi risultati non dovuti;
- euro 22.495 per contributi ex D.M. 2460 del 22.09.1995 spettanti su lavori di adeguamento di impianti di riscaldamento effettuati da ATER in precedenti esercizi;
- euro 10.907 per incasso di canoni di locazione di competenza di esercizi precedenti a seguito di rideterminazione degli importi dovuti da diversi utenti;
- euro 15.679 per rimborso dall'Enel delle cauzioni costituite dall'A.T.E.R. o dallo I.A.C.P. per i contatori in diversi fabbricati a seguito della variazione di intestazione degli stessi da Ater ad Apes.

Gli **oneri straordinari** pari a euro 21.999 sono rappresentati da ICI relativa a esercizi precedenti (per euro 18.882) e da altre sopravvenienze passive per euro 3.117.

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 177.523, è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti di euro 224.654 e da imposte anticipate nette per euro 47.131. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		120.577	-47.147	73.430	39,31%
Irap		104.077	16	104.093	55,73%
Totale	186.790	224.654	-47.131	177.523	95,04%

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

IRES	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico						
Risultato prima delle imposte	186.790			-7.131		
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 33%)</i>		61.641	33,00%		-2.353	33,00%
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	12.303	4.060	2,17%	0	0	0,00%
- Sopravvenienze passive	21.999	7.260	3,89%	0	0	0,00%
- Altre differenze permanenti	1.425	470	0,25%	0	0	0,00%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	35.727	11.790	6,31%	0	0	0,00%
Imposte di competenza		73.431	39,31%		-2.353	33,00%
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:						
Ammortamenti dedotti in via extra-contabile	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:						
Ammortamenti deducibili in esercizi successivi	0	0	0,00%	378	125	-1,75%
Svalutazione crediti eccedente la quota deducibile nell'esercizio	150.000	49.500	26,50%	0	0	0,00%
Altri accantonamenti e per oneri futuri	0	0	0,00%	0	0	0,00%
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	150.000	49.500	26,50%	378	125	-1,75%
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Ammortamenti non dedotti in precedenti esercizi	-378	-125	-0,07%	0	0	0,00%
Altre	0	0	0,00%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-378	-125	-0,07%	0	0	0,00%
Imposte anticipate e differite		49.375	26,43%	378	125	-1,75%
Stanziamenti di imposte anticipate per perdite				6.753	2.228	-31,25%
Utilizzi di imposte anticipate per perdite	-6.753	-2.228	-1,19%			
Imponibile fiscale	365.386			0		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 33%)		120.577	64,55%	0	0	0,00%

IRAP	Esercizio Corrente			Esercizio Precedente		
	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %	IMPONIBILE	IMPOSTA	Effetto %
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico						
Differenza fra Valore e Costi della produzione	-34.484			-7.135		
Costi non rilevanti a fini Irap	2.272.185			0		
Totale	2.237.701			0		
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 4,25%)</i>		95.102	4,25%		0	0,00%
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:						
- Spese autoveicoli	12.303	523	0,02%	0	0	0,00%
- Compensi organi sociali	75.688	3.217	0,14%	0	0	0,00%
- Altre variazioni permanenti	123.554	5.251	0,23%	0	0	0,00%
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	211.545	8.991	0,40%	0	0	0,00%
Imposte di competenza		104.093	4,65%		0	0,00%
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:						
Ammortamenti dedotti in via extra-contabile	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:						
Ammortamenti deducibili in esercizi successivi	0	0	0,00%	378	125	-1,75%
Altri accantonamenti e per oneri futuri	0	0	0,00%	0	0	0,00%
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	0	0	0,00%	378	125	-1,75%
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti						
Ammortamenti non dedotti in precedenti esercizi	-378	-16	0,05%	0	0	0,00%
Altre	0	0	0,00%	0	0	0,00%
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-378	-16	0,00%	0	0	0,00%
Imposte anticipate e differite		-16	0,00%	378	125	-1,75%
Imponibile fiscale	2.448.868			0		
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio (aliquota 4,25%)		104.077	4,65%	0	0	***

Conclusioni

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 9.267# sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

• • •

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2005, 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 li 23 Marzo 2006

Gli Amministratori:

"firmato" Giovanni Ferrari - *Presidente*

"firmato" Marco Bonciolini - *Vice Presidente*

"firmato" Vincenzo Turini - *Consigliere*

"firmato" Franco Falconetti - *Consigliere*

"firmato" Maurizio Castellani - *Consigliere*

Il sottoscritto Amministratore, mediante apposizione della propria firma digitale, 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.