

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della TOSCANA NORD-OVEST

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 06/09/2024

INFORMAZIONI SOCIETARIE

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



1BGTBH

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	PISA (PI) PIAZZA DEI FACCHINI 16 CAP 56125 STRADARIO 00106
Domicilio digitale/PEC	apespisa@apespisa.it
Numero REA	PI - 147832
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01699440507
Forma giuridica	societa' consortile per azioni

Indice

1 Allegati 3

1 Allegati

Bilancio

Atto

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO
Data chiusura esercizio 31/12/2023
AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)

Sommario

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL
GOVERNO SOCIETARIO)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

A.P.E.S. S.C.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	PIAZZA DEI FACCHINI 16 56125 PISA (PI)
Codice Fiscale	01699440507
Numero Rea	PI 147832
P.I.	01699440507
Capitale Sociale Euro	870.000 i.v.
Settore di attività prevalente (ATECO)	Amministrazione di condomini e gestione di beni immobili per conto terzi (68.32.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.829	21.145
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.372.691	1.423.531
6) immobilizzazioni in corso e acconti	24.339	24.339
7) altre	531.075	566.067
Totale immobilizzazioni immateriali	1.932.934	2.035.082
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
4) altri beni	80.985	83.263
5) immobilizzazioni in corso e acconti	594.616	315.261
Totale immobilizzazioni materiali	1.888.526	1.611.449
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.546	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	142.035
Totale crediti verso altri	40.546	142.035
Totale crediti	40.546	142.035
Totale immobilizzazioni finanziarie	40.546	142.035
Totale immobilizzazioni (B)	3.862.006	3.788.566
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.524.278	9.529.287
Totale crediti verso clienti	9.524.278	9.529.287
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	936
Totale crediti tributari	-	936
5-ter) imposte anticipate	700.459	668.173
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.742.458	3.190.935
Totale crediti verso altri	4.742.458	3.190.935
Totale crediti	14.967.195	13.389.331
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.174.056	4.016.852
3) danaro e valori in cassa	2.511	1.668
Totale disponibilità liquide	3.176.567	4.018.520
Totale attivo circolante (C)	18.143.762	17.407.851
D) Ratei e risconti	167.816	195.313
Totale attivo	22.173.584	21.391.730
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	870.000	870.000
IV - Riserva legale	7.146	6.778

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Pag. 2 di 46

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	131.009	124.017
Varie altre riserve	470.993	470.995
Totale altre riserve	602.002	595.012
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	7.558	7.360
Totale patrimonio netto	1.486.706	1.479.150
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.629.923	1.876.422
Totale fondi per rischi ed oneri	1.629.923	1.876.422
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	702.013	714.276
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	42.597	179.608
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.199.201	1.053.798
Totale debiti verso banche	1.241.798	1.233.406
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.006.806	3.236.856
Totale acconti	3.006.806	3.236.856
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.824.191	3.686.374
Totale debiti verso fornitori	4.824.191	3.686.374
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.893	98.605
Totale debiti tributari	29.893	98.605
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.946	103.506
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.946	103.506
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.159.971	8.962.610
Totale altri debiti	9.159.971	8.962.610
Totale debiti	18.354.605	17.321.357
E) Ratei e risconti	337	525
Totale passivo	22.173.584	21.391.730

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.570.714	8.386.917
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	30.595
altri	1.591.025	1.863.142
Totale altri ricavi e proventi	1.591.025	1.893.737
Totale valore della produzione	10.161.739	10.280.654
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.783.741	4.073.236
8) per godimento di beni di terzi	367.990	372.973
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.605.014	1.580.492
b) oneri sociali	400.801	394.597
c) trattamento di fine rapporto	-	165.446
d) trattamento di quiescenza e simili	123.465	-
e) altri costi	33.117	18.954
Totale costi per il personale	2.162.397	2.159.489
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	104.815	116.393
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	13.919	15.601
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.120.959	916.601
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.239.693	1.048.595
12) accantonamenti per rischi	290.000	68.393
13) altri accantonamenti	214.130	206.500
14) oneri diversi di gestione	2.023.601	2.299.854
Totale costi della produzione	10.081.552	10.229.040
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	80.187	51.614
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	10.588	9.043
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.588	9.043
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	89.830	107.775
Totale proventi diversi dai precedenti	89.830	107.775
Totale altri proventi finanziari	100.418	116.818
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	79.754	74.418
Totale interessi e altri oneri finanziari	79.754	74.418
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	20.664	42.400
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	100.851	94.014
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	123.618	138.773
imposte relative a esercizi precedenti	1.961	83
imposte differite e anticipate	(32.286)	(52.202)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	93.293	86.654

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Pag. 4 di 46

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1	A.P.E.S. S.C.P.A.	
21) Utile (perdita) dell'esercizio	7.558	7.360

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.558	7.360
Imposte sul reddito	93.293	86.654
Interessi passivi/(attivi)	(20.664)	(42.400)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	62.554	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	142.741	51.614
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	786.158	621.154
Ammortamenti delle immobilizzazioni	118.734	131.994
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	904.892	753.148
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.047.633	804.762
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	5.009	(662.343)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(266.332)	131.889
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	27.497	(75.251)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(188)	524
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	423.959	(15.642)
Totale variazioni del capitale circolante netto	189.945	(620.823)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.237.578	183.939
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	14.832	42.400
(Imposte sul reddito pagate)	(157.243)	-
(Utilizzo dei fondi)	(1.044.920)	(405.943)
Totale altre rettifiche	(1.187.331)	(363.543)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	50.247	(179.604)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(290.996)	(156.972)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(5.687.558)	(3.761.932)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(38.731)
Disinvestimenti	38.935	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(5.939.619)	(3.957.635)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	(159.950)
Accensione finanziamenti	6.677.183	4.665.022
(Rimborso finanziamenti)	(1.629.764)	(611.190)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	5.047.419	3.893.882
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(841.953)	(243.357)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.016.852	4.261.877
Danaro e valori in cassa	1.668	2.408

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Pag. 6 di 46

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1	A.P.E.S. S.C.P.A.	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.018.520	4.261.877
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.174.056	4.016.852
Danaro e valori in cassa	2.511	1.668
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.176.567	4.018.520

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

I flussi dei pagamenti relativi agli interventi edilizi qualificati, eseguiti sugli immobili di proprietà dei comuni, sono inclusi nella sezione B, intitolata all'attività di investimento.

I flussi relativi agli incassi dei contributi, anche in acconto, erogati dalla Regione e dai comuni per finanziare i predetti interventi sono inclusi nella sezione C.

Di seguito si evidenzia il dettaglio dei flussi relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali, con il riepilogo dei flussi dell'attività edilizia.

	2023	2022
Immobilizzazioni materiali		
<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-1.419	-6.304
<i>Altri</i>	-289.577	-150.668
(Totale Investimenti)	-290.996	-156.972
Disinvestimenti	0	0
Totale	-290.996	-156.972
Immobilizzazioni immateriali		
Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	-1.017	-8.452
<i>Immobilizzazioni in corso</i>	126.645	-12.053
<i>Nuove costruzioni</i>	-2.069.500	-1.116.972
<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-5.147.835	-3.087.268
<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	1.404.149	462.813
Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni	-5.686.541	-3.753.480
(Totale Investimenti)	-5.687.558	-3.761.932
Disinvestimenti	0	0
Totale	-5.687.558	-3.761.932
FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA		
Investimenti	-5.686.541	-3.753.480
Contributi regionali e comunali (al netto dell'IVA)	6.489.183	4.665.022
Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia	-1.450.156	-371.324
TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	-647.515	540.218

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

Il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Rendiconto finanziario;
- 4) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile; tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono stati rispettati la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- le componenti straordinarie del conto economico sono state imputate, secondo la loro natura, alle rispettive voci di costo e di ricavo.
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico. In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi.

La presente nota integrativa, relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai vigenti principi contabili nazionali, come redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

La società non controlla altre imprese, neppure tramite fiduciarie ed interposti soggetti, e non appartiene ad alcun gruppo, né in qualità di controllata né in quella di collegata.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

ATTIVITÀ SVOLTA

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Le risultanze del bilancio dell'esercizio riflettono la natura e lo scopo consortile di APES che, dal primo gennaio 2006, per conto e nell'interesse dei Comuni consorziati, è affidataria della gestione degli alloggi di loro proprietà destinati al servizio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Quale mandataria dei Comuni della Provincia di Pisa, ai sensi dell'art. 5, L.R. Toscana n. 77 del 3.11.1998, APES eroga un servizio sociale di interesse generale, ponendosi come soggetto unitario nei confronti dell'utenza anche nel lato attivo dei contratti di locazione relativi al patrimonio immobiliare affidato.

Ad APES sono inoltre attribuite le funzioni inerenti le manutenzioni e le nuove realizzazioni di alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni consorziati; nell'attivo del bilancio (voce B.I.7. - Altre immobilizzazioni immateriali: spese incrementative su beni di terzi), sono quindi indicati i costi sostenuti per interventi edilizi qualificati (nuove costruzioni, ristrutturazioni, lavori di manutenzione straordinaria etc...) sul patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni consorziati, al netto dei contributi spettanti alla società per finanziare detti interventi; tale impostazione è coerente con le indicazioni ricevute dalla Direzione Regionale delle Entrate per la Toscana, in risposta all'istanza di interpello presentata il 6 dicembre 2005.

Il rapporto fra APES e i Comuni consorziati, stabilito dalla citata L.R. n. 77/98, è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio sottoscritto in data 08.09.2011 che prevede la non onerosità dell'affidamento del servizio dal primo gennaio 2012 e sino al termine dell'anno 2050.

L'attività di APES persegue le finalità istituzionali dei Comuni soci, in conformità all'art. 112, comma 1 e all'art. 13, comma 1 del Testo Unico Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

APES, inoltre è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, e successive integrazioni e modificazioni, in materia di società a partecipazione pubblica; APES, pertanto, è una società sulla quale i Comuni della Provincia di Pisa esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, esercitando un'influenza determinante sia sugli obiettivi strategici che sulle decisioni significative della società stessa.

Per i dettagli sull'attività consortile e le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale e a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, Codice civile.

*

Per quanto riguarda l'informativa in merito ai fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio, si rinvia alla parte conclusiva della presente nota integrativa.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, attivo

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni immateriali sono dettagliati nella seguente tabella.

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	452.910	1.985.574	24.339	868.646	3.331.469
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	431.765	562.043	-	97.307	1.091.115
Svalutazioni	-	-	-	205.272	205.272
Valore di bilancio	21.145	1.423.531	24.339	566.067	2.035.082
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.017	-	-	1.650	2.667
Ammortamento dell'esercizio	17.333	50.840	-	36.642	104.815
Totale variazioni	(16.316)	(50.840)	-	(34.992)	(102.148)
Valore di fine esercizio					
Costo	453.927	1.985.574	24.339	531.075	2.994.915
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	449.098	612.883	-	-	1.061.981
Valore di bilancio	4.829	1.372.691	24.339	531.075	1.932.934

In considerazione dell'importanza che assumono gli interventi edili realizzati sulle proprietà immobiliari dei Comuni del Lode Pisano, i costi sostenuti per la realizzazione dei medesimi sono rilevati in contabilità fra le altre immobilizzazioni immateriali al lordo e al netto dei contributi per il loro finanziamento.

Con riferimento alle singole voci, si evidenzia quanto segue.

La voce dei **Diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno** è relativa al costo del software acquisito in licenza d'uso ed ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software.

Nella voce **Concessioni, licenze, marchi e simili** sono rilevati i costi degli Immobili in concessione, al netto dei contributi ricevuti, per l'acquisto di diritti reali di godimento o concessioni ad essi assimilabili, su fabbricati o porzioni di fabbricato non gestiti da APES in qualità di mandataria dei Comuni consorziati e non direttamente disciplinati dal contratto di servizio.

In particolare, si tratta dei costi sostenuti per euro 4.761.619 negli anni dal 2007 al 2011 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa, di n. 36 alloggi e n. 4 fondi commerciali in Pisa, loc. CEP, in base alla convenzione sottoscritta con il predetto Comune in data 18 aprile 2006.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Al netto del parziale contributo finanziario di euro 2.776.045 della Regione Toscana, l'importo del costo rimasto a carico della società, pari a euro 1.985.574, è stato posto in ammortamento dall'esercizio 2012 per i successivi 39 anni (fino al 31.12.2050, termine della Società), con un costo annuale rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali" di euro 50.840.

La voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** è riferita ai costi pre-operativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto c. d. "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa sostenuti per i parcheggi e ai costi di co-housing per 11 alloggi in Bientina.

La voce **Altre Immobilizzazioni Immateriali** accoglie principalmente i costi, di norma interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o degli Enti loro danti causa (quale in particolare la Regione Toscana), per interventi su immobili di proprietà dei Comuni consorziati sui quali Apes non dispone di diritti reali o simili.

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

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

Salvi i casi in cui Comuni finanzia 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 eroga direttamente o le svincola da specifici fondi alimentati essenzialmente dai canoni locativi degli immobili ubicati nel Lode Pisano.

Nella tabella precedente sono indicati i valori relativi ai costi per interventi su immobili di proprietà dei Comuni soci rimasti a carico di APES e sottoposti ad ammortamento; i movimenti completi della voce sono dettagliati nella tabella seguente.

ALTRE IMM.NI IMMATERIALI (B.I.7 -SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)				
Costo	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	44.447.595	2.069.500		46.517.095
Per nuove costruzioni a carico Apes	544.739	0		544.739
Totale nuove costruzioni	44.992.334	2.069.500	0	47.061.834
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	31.050.152	5.147.835		36.197.987
Per adeguamento sede	323.907	1.650		325.557
TOTALE	76.366.393	7.218.985	0	83.585.378
Contributi regionali e comunali	Esercizio precedente	Incrementi dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	44.447.595	2.069.500		46.517.095
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	31.050.152	5.147.835		36.197.987
Per adeguamento sede	205.272	0		205.272
TOTALE	75.703.019	7.217.335		82.920.354
Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	80.824	16.551		97.375
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	16.483	20.091		36.574
TOTALE	97.307	36.642	0	133.949
Importo netto in bilancio	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Rettifiche	Esercizio corrente
Per nuove costruzioni	0	0	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Per nuove costruzioni a carico Apes	463.915	-16.551	0	447.364
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	102.152	-18.441	0	83.711
TOTALE	566.067	-34.992	0	531.075

Con riguardo agli interventi sul patrimonio edilizio dei Comuni eseguiti nell'esercizio, si evidenzia quanto segue:

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Bientina	65.588	0	65.588
Buti	9.022	0	9.022
Calci	40.075	0	40.075
Calcinaia	20.581	0	20.581
Capannoli	7.131	0	7.131
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	17.179	0	17.179
Cascina	187.504	0	187.504
Castelfranco	66.275	0	66.275
Castellina	0	0	0
Castelnuovo V.C.	4.688	0	4.688
Chianni	0	0	0
Crespina-Lorenzana	1.800	0	1.800
Fauglia	16.271	0	16.271
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	36.240	0	36.240
Montecatini V.C.	32.358	0	32.358
Montescudaio	4.688	0	4.688
Monteverdi	0	0	0
Montopoli	78.502	0	78.502
Orciano	19.592	0	19.592
Palaia	65.722	0	65.722
Peccioli	41.966	0	41.966
Pisa	3.197.834	2.069.500	5.267.333
Pomarance	23.154	0	23.154
Ponsacco	30.324	0	30.324
Pontedera	306.239	0	306.239
Riparbella	17.266	0	17.266
Santa Croce Sull'Arno	125.238	0	125.238
Santa Luce	237.164	0	237.164
Santa Maria a Monte	37.266	0	37.266
San Miniato	172.396	0	172.396
San Giuliano Terme	62.572	0	62.572
Terricciola	157.599	0	157.599
Vecchiano	18.514	0	18.514

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1 A.P.E.S. S.C.P.A.

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Vicopisano	8.995	0	8.995
Volterra	38.093	0	38.093
TOTALE 2023	5.147.835	2.069.500	7.217.335

La voce relativa a “Costi a carico di Apes” si riferisce a costi per nuove costruzioni, sostenuti nei precedenti esercizi per complessivi euro 544.739, relativi al completamento di interventi sul patrimonio edilizio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni consorziati.
L'importo, rimasto a carico di Apes, è posto in ammortamento sino al termine del contratto di servizio. Il costo imputabile all'esercizio 2023 è pari a euro 16.551, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

COSTI A CARICO APES	Costo	Fondo Ammortamento	Netto in bilancio
Pisa	312.619	39.345	273.274
Cascina	226.020	56.505	169.515
Casciana Terme-Lari	6.100	1.525	4.575
TOTALE 2023	544.739	97.375	447.364

Le "Spese per adeguamento sede" (pari a euro 83.711) sono riferite alle spese incrementative relative all'edificio in Piazza dei Facchini n.16, ove è ubicata la sede sociale, di proprietà del Comune di Pisa. Dette spese sono ammortizzate in base alla durata del contratto locativo.

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%
Mobili e arredi per alloggi:	10%
Impianti telefonici:	20%
Autovetture:	25%
Autocarri:	20%

I fabbricati a uso abitativo, non strumentali per l'attività della società, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile.

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio gli ammortamenti sono stati calcolati riducendo alla metà le predette aliquote, attesa l'irrilevanza degli effetti rispetto a un calcolo a giorni; per la stessa ragione l'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzati per il loro intero ammontare.
Non sono assoggettati ad ammortamento i quadri aventi una quotazione di mercato e compresi negli arredi per il valore risultante dalla relazione giurata di stima ex art. 2343, c.c.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.212.925	465.254	315.261	1.993.440
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	381.991	-	381.991
Valore di bilancio	1.212.925	83.263	315.261	1.611.449
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	11.641	279.355	290.996
Ammortamento dell'esercizio	-	13.919	-	13.919
Totale variazioni	-	(2.278)	279.355	277.077
Valore di fine esercizio				
Costo	1.212.925	303.424	594.616	2.110.965
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	222.439	-	222.439
Valore di bilancio	1.212.925	80.985	594.616	1.888.526

Terreni e fabbricati

Dal 2015 Apes ha in proprietà 27 alloggi realizzati nel Comune di Pontedera, rilevati nella voce Terreni e fabbricati. I costi complessivamente sostenuti per la costruzione del fabbricato sono stati pari a euro 2.188.520, a cui va aggiunto il costo del terreno pari a euro 217.884, per un totale di costi sostenuti di euro 2.406.403, immutato rispetto al precedente esercizio. Al netto dei contributi in conto capitale riconosciuti dalla Regione Toscana per euro 1.193.478, l'immobile è iscritto in bilancio al valore di euro 1.212.925, di cui euro 109.822 imputabili al terreno e euro 1.103.103 al fabbricato. L'immobile è vincolato alla locazione per un periodo di 25 anni dalla ultimazione, considerato equivalente alla vita utile economica del fabbricato. Il valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile economica è stato stimato di ammontare superiore al valore netto contabile di euro 1.103.103; detto valore, pertanto, non è oggetto di ammortamento. Per ulteriori dettagli si rinvia al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016.

Altri beni

Le variazioni intervenute nelle altre immobilizzazioni materiali sono dettagliate come segue:

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	113.159	5.139	0	118.298
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	128.547	5.083	0	133.630
Impianti telefonici	2.526	0	0	2.526
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	150.606	1.419	0	152.025
TOTALE	465.253	11.641	0	476.894
Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	76.378	9.403	0	85.781
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	82.160	3.001	0	85.162
Impianti telefonici	2.431	95	0	2.526

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	150.606	1.419	0	152.025
TOTALE	381.991	13.919	0	395.909
Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz. netta		Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	36.781	-4.264		32.517
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	46.387	2.082		48.469
Impianti telefonici	95	-95		0
Automezzi	0	0		0
Altre	0	0		0
TOTALE	83.263	-2.277		80.985

Immobilizzazioni in corso e acconti

Nella voce sono stati rilevati i costi pre-operativi relativi a un intervento di edilizia agevolata a canone sostenibile, volto alla realizzazione di 12 alloggi in Pisa, Via Pietrasantina, su un'area di proprietà Apes. L'area è pervenuta alla società in dipendenza di quanto previsto dalla Convenzione con il Comune di Pisa del 7.11.2018 (atto Caccetta, rep. n. 80.623) e successivo atto di trasferimento a titolo gratuito del 17.10.2019 (atto Caccetta, rep. n. 81.997).
Il costo complessivo dell'opera è previsto in euro 1.994.772, finanziato per euro 594.772 con un contributo regionale e per euro 1.400.000 con un mutuo ipotecario a 25 anni sottoscritto in data 29.12.2021, erogato a stati avanzamento lavori.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie sono stati iscritti in bilancio al valore nominale, corrispondente a quello di presunto realizzo, anziché in base al costo ammortizzato; si è tenuto conto, ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c., dell'irrelevanza della differenza fra l'applicazione dei due criteri, originata dall'applicazione di tassi allineati a quelli di mercato per i crediti più consistenti o dal modesto importo degli altri crediti.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Nella tabella seguente, i crediti immobilizzati sono suddivisi per la loro esigibilità tra quelli esigibili entro e oltre l'esercizio evidenziando anche quelli di durata residua superiore a 5 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	14.2035	101.489	40.546	40.546	40.546
Totale crediti immobilizzati	14.2035	101.489	40.546	40.546	40.546

Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione dell'esercizio
Verso Monteverdi Energia srl	62.554	0	-62.554
Verso altri	79.481	40.546	-38.935
Totale crediti verso altri	142.035	40.546	-101.489

La voce "Crediti verso Altri" euro 40.546 si riferisce a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas).
Si precisa che nell'esercizio è stata effettuata la formale compensazione delle partite a credito vantato nei confronti della società Monteverdi Energia s.r.l. e suoi aventi causa con il debito di pari importo nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo a seguito della realizzazione di un impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo. Per il dettaglio dell'intervento edilizio si rimanda ai bilanci degli esercizi precedenti.

In relazione alla scadenza dei crediti in esame si evidenzia quanto segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Verso altri per cauzioni	0	0	40.546
Totale crediti verso altri	0	0	40.546

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	40.546	40.546
Totale	40.546	40.546

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è decrementato del 71,45% rispetto all'anno precedente passando da euro 142.035 a euro 40.546 per effetto della formale compensazione del credito verso Monteverdi Energia.

Il totale delle immobilizzazioni è incrementato complessivamente dello 1,93% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.788.566 a euro 3.862.006 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 18.143.762 ed è composto dalle voci di seguito commentate.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato trattandosi di crediti aventi scadenza inferiore ai dodici mesi o per i quali l'adozione di detto criterio non produce effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del presente bilancio. I crediti sono pertanto esposti al presumibile valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.
L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti, sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Crediti", rappresentata interamente da poste esigibili entro l'esercizio successivo.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	9.529.287	(5.009)	9.524.278	9.524.278
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	936	(936)	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	668.173	32.286	700.459	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.190.935	1.551.523	4.742.458	4.742.458
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.389.331	1.577.864	14.967.195	14.266.736

Crediti verso clienti

La voce "crediti verso clienti" è dettagliata come segue.

CREDITI VERSO CLIENTI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	8.251.543	8.192.603	58.940
Per altri rimborsi e prestazioni	260.509	184.252	76.257
Per compensi tecnici	1.012.226	1.152.432	-140.206
Totale crediti verso clienti	9.524.278	9.529.287	-5.009

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

I crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi sono valutati euro 8.251.543, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 12.293.094, di cui 1.339.950 euro formati con accantonamenti netti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 1.339.950 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 1.120.959 (al netto degli utilizzi per euro 308.538 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), e nella voce C.16.d. per euro 218.991 (al netto degli utilizzi per euro 19.880 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), a riduzione delle indennità di mora maturate nell'esercizio.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 3.418.602; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 8.874.494.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 260.509) si riferiscono a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 1.012.226 relativo a fatture da emettere per "compensi tecnici" si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci.

Crediti Tributari

La voce è dettagliata come segue.

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Iva da dichiarazione annuale	0	0	0

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Irap e Ires a saldo	0	0	0
Ritenute erariali da versare	0	0	0
Credito d'imposta spese sanificazioni emergenza Covid	0	936	-936
Conguaglio imposta di bollo	0	0	0
Totale crediti tributari	0	936	-936

Imposte anticipate

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 700.459) che si prevede di pagare in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

La fiscalità anticipata e differita è stata determinata sulla base di un'aliquota IRES di riversamento pari al 12%.

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto positivo netto di euro 32.286.

Si rinvia all'apposita sezione per ulteriori informazioni relative alla fiscalità anticipata ed agli effetti conseguenti.

Crediti verso altri

La voce "C.II.5-quater - Crediti verso altri", esigibili entro l'esercizio successivo si è incrementata da 3,19 milioni di euro a 4,74 milioni di euro, con una variazione positiva netta di euro 1.551.523 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso Regione Toscana	0	0	0
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interv. edilizi finanz. Regione Toscana	3.097.321	2.712.875	384.446
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	1.126.335	68.385	1.057.951
Totale	4.223.657	2.781.260	1.442.397
Verso cessionari alloggi per rate scadute	334.984	329.345	5.639
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	82.588	83.588	-1.000
Altri crediti (al netto credito vs ministero)	101.228	-3.259	104.488
Totale	183.816	80.329	103.488
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	4.742.458	3.190.935	1.551.523

I crediti verso Enti locali per interventi edilizi (4.223.657) sono relativi agli interventi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 3.097.321) né corrisposti quelli comunali (euro 1.126.335).

Il credito verso cessionari alloggi per rate scadute, pari a euro 334.984 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2023 e nei precedenti relative ai crediti dilazionati già descritti nel commento alle immobilizzazioni finanziarie; esso trova corrispondenza nella voce "altri debiti" del passivo, intitolata ai debiti verso la Regione Toscana.

Gli altri crediti (euro 183.816) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti		
Crediti v/utenti servizi e lavori extra-bollettazione	82.588	83.588
Crediti vari	101.228	-3.259

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Altri Crediti		
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	0	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	0	-466.910
Totale Altri Crediti	183.816	80.329

In riferimento al credito verso imprese appaltatrici di euro 466.910, iscritto nel 2013 per indebito pagamento e interamente svalutato già negli esercizi precedenti, si fa presente che in data 20.12.2023 è stato comunicato il deposito dello stato finale del fallimento da cui risulta la soddisfazione, meramente parziale, dei soli creditori privilegiati, con la definitiva conferma dell'impossibilità di soddisfare qualsiasi creditore chirografario, come A.P.E.S. Pertanto, nell'esercizio si è provveduto alla cancellazione del credito con copertura del costo mediante utilizzo del relativo fondo svalutazione.

La voce comprende inoltre crediti, interamente svalutati, di nominali 703.259 euro.

Si tratta di crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti di utenti per canoni e servizi a rimborso; tali crediti sono variati come da prospetto sotto riportato.

CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazione dell'esercizio
Crediti per canoni anteriori al 1997	57.621	57.621	0
Crediti per canoni dal 1997 al 2004 e per servizi a rimborso	645.638	660.335	-14.697
Crediti "ex Ater" - Valore nominale:	-703.259	-717.956	14.697
Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Dedotto	0	-311	311
Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Tassato	-703.259	-717.645	14.385
Totale Fondo svalutazione crediti "ex Ater"	-703.259	-717.956	14.697
TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)	0	0	0

Trattandosi di crediti esigibili entro l'esercizio successivo non si è reso necessario applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato o scorporare gli interessi impliciti.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

L'area in cui opera la società è limitata al territorio di competenza dei comuni della provincia di Pisa, fermi i rapporti con la regione Toscana nello svolgimento delle funzioni amministrative connesse alla gestione del patrimonio ERP; tutti i crediti si riferiscono all'area geografica nazionale.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	952.4278	952.4278
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	700.459	700.459
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.742.458	4.742.458
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.4967.195	1.4967.195

Non vi sono crediti in valuta.

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è incrementato del 11,80% rispetto all'anno precedente passando da euro 13,38 milioni a euro 14,96 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.016.852	(842.796)	3.174.056
Denaro e altri valori in cassa	1.668	843	2.511
Totale disponibilità liquide	4.018.520	(841.953)	3.176.567

Si rinvia al prospetto del Rendiconto Finanziario per l'analisi delle variazioni di liquidità dell'esercizio.

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue.

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
C/c bancari con destinazione vincolata	2.792.419	3.829.732	-1.037.313
C/c bancari/postali con destinazione non vincolata	381.637	187.120	194.517
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	2.511	1.668	843
Totale disponibilità liquide	3.176.567	4.018.520	-841.953

Si precisa che la posta "c/c bancari con destinazione vincolata" non esprime liquidità vincolata a favore di soggetti terzi (in tal caso da rilevarsi fra i crediti), ma si riferisce al saldo dei conti correnti, intestati alla società, sui quali affluiscono i contributi della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, alimentati sia dai fondi CER (ex Ater), sia dai fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento derivanti sia dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canonici" ex art. 29, co.1, lett.c L.R.T. 2/2019), sia dai finanziamenti delle Misure Straordinarie disposti dalla Regione Toscana. L'attivo circolante è incrementato del 4,25% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17,40 milioni a euro 18,14 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica.
La voce comprende esclusivamente risconti di costi, dettagliati come segue:

RATEI E RISCONTI ATTIVI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposta di Registro 2018	6	24	-18
Imposta di Registro 2019	0	6.169	-6.169
Imposta di Registro 2020	5.674	17.997	-12.323
Imposta di Registro 2021	14.515	25.092	-10.578
Imposta di Registro 2022	7.820	11.220	-3.400
Imposta di Registro 2023	18.070	0	18.070
Altri risconti attivi	121.731	134.811	-13.080
Totale ratei e risconti attivi	167.816	195.313	-27.497

Gli "altri risconti attivi" sono relativi a premi assicurativi per polizze rinnovate o stipulate in prossimità della chiusura dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

*

Il totale dell'attivo è incrementato del 2,67% rispetto all'anno precedente passando da euro 21.391.731 a euro 22.173.585 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Si presentano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

Patrimonio netto

Il capitale sociale, pari ad euro 870.000 interamente sottoscritto e versato, è composto da n. 870.000 azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna e non ha subito alcuna variazione nell'esercizio.
Le azioni sono tutte nominative ma la società, per previsione statutaria, non emette i certificati azionari.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riporta il prospetto riassuntivo delle variazioni intervenute nelle voci componenti il patrimonio netto, nel corso dell'esercizio, così come previsto dall'art. 2427, comma 1, punto 4, codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	870.000	-		870.000
Riserva legale	6.778	368		7.146
Altre riserve				
Riserva straordinaria	124.017	6.992		131.009
Varie altre riserve	470.995	(2)		470.993
Totale altre riserve	595.012	6.990		602.002
Utile (perdita) dell'esercizio	7.360	(7.360)	7.558	7.558
Totale patrimonio netto	1.479.150	(2)	7.558	1.486.706

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	3
Totale	470.994

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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:

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000		-
Riserva legale	7.146	A,B	7.146

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Altre riserve			
Riserva straordinaria	131.009	A,B	131.909
Varie altre riserve	470.993		470.995
Totale altre riserve	602.002		602.904
Totale	1.479.148		610.050
Residua quota distribuibile			610.050

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
Avanzo di conferimento	470.991	Capitale	A-B	470.991
Arrotondamenti	3	Utili	A-B	3
Totale	470.994			

Legenda: (A) per aumento di capitale; (B) per copertura perdite; (C) per distribuzione ai soci.
Attesa la natura consortile della società e la sua assenza di scopo lucrativo, le riserve della società non sono distribuibili agli azionisti.
*

Il totale del patrimonio netto è incrementato dello 0,50% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.479.151 a euro 1.486.707 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e 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.
Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Fondi per rischi e oneri".

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	1.876.422	1.876.422
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	246.499	246.499
Totale variazioni	(246.499)	(246.499)
Valore di fine esercizio	1.629.923	1.629.923

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.
Il dettaglio della composizione e delle variazioni dell'esercizio è riassunto nella seguente tabella.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Fondo rischi cause in corso	1.033.056	266.312	290.000	-81.140	975.604
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	142.080	142.080	144.640	0	144.640
F.do art. 31 LR 2-2019	527.898	246.272	214.130	0	495.756
F.do manutenzione stabili	173.389	173.389	13.923	0	13.923
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.876.422	828.053	662.693	-81.140	1.629.923

APES rileva fondi rischi e oneri quando è probabile che sorga un'obbligazione, legale o implicita, nei confronti di terzi e che si renderà necessario l'impiego di risorse della Società per adempiere l'obbligazione, sempreché possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Il **fondo rischi cause in corso** si è incrementato di 290.000 euro per accantonamenti dell'esercizio e si è ridotto di 266.312 per utilizzi a copertura di oneri di competenza dell'esercizio; sono stati inoltre liberati 81.140 euro, imputati alla voce A.5 del Conto economico, per accantonamenti rivelatisi esuberanti. Gli accantonamenti, complessivamente pari a 975.604 euro, sono stati operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili.

In maggior dettaglio si riferiscono a:

- contenziosi con imprese appaltatrici, per euro 645.607;
- contenziosi con vari professionisti per contestazioni su onorari richiesti, per euro 250.266;
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 11.338;
- contenziosi con proprietari privati 6.393;
- contenziosi con ex-dipendenti 62.000.

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 144.640 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e l'utilizzo di euro 142.080 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 214.130, pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente. Il fondo esistente al termine del precedente esercizio è stato utilizzato per euro 246.272; a norma della disposizione richiamata il fondo è utilizzabile per:

- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- compensare i crediti inesigibili;
- realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

L'art. 34 della L.R. 2/2019 prevede inoltre che si possa attingere dal fondo in discorso anche per concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2023 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2023, del fondo accantonato al 31.12.2022.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'ammontare di debito maturato verso i lavoratori dipendenti è calcolato in conformità alla vigente normativa ed ai contratti di lavoro, tenuto conto dell'applicazione delle opzioni connesse alla riforma del sistema di previdenza complementare.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce C del passivo: "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato".

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	714.276
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	123.465
Utilizzo nell'esercizio	135.728
Totale variazioni	(12.263)
Valore di fine esercizio	702.013

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di riferimento del bilancio, al netto del versamento al Fondo di previdenza complementare prevista dal CCNL di categoria (Previambiente).
L'importo di euro 702.013 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 dettagliate come segue.

	Esercizio precedente	Versamenti previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	714.276	13.066	122.662	123.465	702.013

Debiti

Nella valutazione dei debiti finanziari aventi data di scadenza superiore al termine dell'esercizio successivo e soggetti a ordinari tassi di mercato non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.
L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore non attualizzato.

Variazioni e scadenza dei debiti

I debiti al 31.12.2023 ammontano complessivamente a euro 18.354.605, di cui 986.914 con scadenza superiore a cinque anni come di seguito meglio evidenziato.
Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti e le variazioni che le hanno interessate, inclusa la relativa scadenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.233.406	8.392	1.241.798	42.597	1.199.201	986.914
Acconti	3.236.856	(230.050)	3.006.806	3.006.806	-	-
Debiti verso fornitori	3.686.374	1.137.817	4.824.191	4.824.191	-	-
Debiti tributari	98.605	(68.712)	29.893	29.893	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	103.506	(11.560)	91.946	91.946	-	-
Altri debiti	8.962.610	197.361	9.159.971	9.159.971	-	-
Totale debiti	17.321.357	1.033.248	18.354.605	17.155.404	1.199.201	986.914

I debiti complessivamente sono incrementati del 5,96% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17.321.357, a euro 18.354.605 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.
Si segnala che nell'importo relativo agli altri debiti, pari a 9.159.971 euro interamente indicati come scadenti entro l'esercizio successivo, è compreso il debito verso la Regione Toscana di euro 7.048.333 il quale, tuttavia, deve di fatto

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

ritenersi esigibile soltanto successivamente; tale debito si riferisce infatti a somme da versare alla Regione Toscana solo a valle della definizione e dell'approvazione, da parte del LODE Pisano, del Piano Operativo di Reinvestimento (POR) di dette risorse.
Di seguito si dettaglia e si specifica il contenuto delle voci relative ai debiti.

Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui bancari	1.241.798	1.233.406	8.392
Totale	1.241.798	1.233.406	8.392

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono a:

- mutuo ipotecario con erogazione a più soluzioni (a S.A.L.), fino a un massimo di euro 1,4 milioni, per il finanziamento dell'intervento edilizio di costruzione di 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina di proprietà APES per la quota non coperta dal contributo regionale. L'importo rilevato al 31.12.2023, pari a euro 228.000, si riferisce alle prime due erogazioni avvenute.
- mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2023: euro 1.013.798) acceso nel 2015 per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, coperta solo parzialmente dal contributo regionale di cui alla delibera C.R.T. 43/2009;

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo 2024	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo 2025 /2029	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo 12 all. Pietrasantina	0	36.603	191.397
Mutuo ipotecario 27 all. Pontedera	42.597	175.684	795.516
Totale	42.597	212.287	986.914

Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	237.475	128.628	108.847
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.769.332	3.108.228	-338.897
Totale	3.006.806	3.236.856	-230.050

L'ammontare complessivo di euro 3.006.806 comprende:

Descrizione	Importo
Importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermite	126.337
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al Finanziamento straordinario di cui alla L.80/2014 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa - Programma di recupero e razionalizzazione degli alloggi di e.r. p."	324.070

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Descrizione	Importo
Importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di 33 + 39 alloggi nel comune di Pisa località Sant'Ermite	50.675
Importi erogati dalla Società della Salute Pisana per contributi da destinare al recupero di alcuni alloggi, ai sensi della convenzione stipulata in data 18.09.2019	2.291
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima (Palazzo Renzetti) di cui alla delibera G.R.T. n. 16 del 12.01.2015 scana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero in Castellina Marittima	131.152
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi all'intervento di recupero 11 alloggi a Bientina misura straordinaria E	36.000
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi	871.313
Importo erogato dalla Regione per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al PNRR/PNC	1.356.121
Importo erogato dal comune di Bientina per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al recupero di n.4 alloggi Det. 317/2023 + Det- 398/2022	108.847
Totale	3.006.806

Debiti verso fornitori
Sono variati come segue.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso fornitori	4.824.191	3.686.374	1.137.817

Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Erario per dichiarazione Iva annuale	-47.007	19.196	-66.203
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	29.272	34.864	-5.592
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	66.753	59.031	7.722
Ires dell'esercizio a saldo	-10.764	-34.598	23.834
Irap a saldo	-8.361	20.112	-28.473
Totale debiti tributari	29.893	98.605	-68.712

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	91.946	103.506	-11.560

L'importo di euro 91.946 è composto da:
- euro 63.424 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2024;
- euro 28.522 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

ALTRI DEBITI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
1 - Verso Comuni consorziati	166.863	407.015	-240.152
2 - Verso Regione Toscana	7.048.333	6.755.142	293.191
3 - Verso il personale	122.173	135.947	-13.774
4 - V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	751.838	716.773	35.065
5 -Verso altri	1.070.764	947.734	123.030
Totale altri debiti	9.159.971	8.962.610	197.361

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

1 - Debiti verso Comuni consorziati	Importo
Verso Comuni Lode per canoni concessione	47.005
Verso Comuni per residui gestione 2005	56.224
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	63.634
Totale	166.863

Il debito verso Comuni Lode per canone di concessione, pari a euro 47.005, esprime il residuo versamento da effettuare nelle casse dei Comuni in virtù del precedente contratto di servizio.

Il debito per residui gestione 2005, pari a euro 56.224, deriva dagli incassi di somme per canoni, servizi, rimborsi e interessi, riscossi in nome e per conto dei Comuni del Lode.

Gli altri debiti verso Comuni per versamenti da attribuire, pari a euro 63.634, si riferiscono a:

- euro 20.775 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 42.859 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune;

2 - Debiti verso Regione Toscana	Per fondi sociali	Rientri vincolati L. 560/93	Rientri vincolati art.29 co.1 lett. c) l.r. 2-2019	Totale
Fondo erp 1% canoni 2009-20018	735.545			
Fondo erp 0,50% valore locativo 2010-2015	2.600.414			
Rientri vincolati risorse da L. 560 /93 e L. 5/2014		2.588.272		
Rientri vincolati risorse ex residuo gettito canoni art. 29 co.1 lett. c) l.r. 2-2019		731.497		
Totale debito per Gestione Speciale:	3.335.959	2.588.272	731.497	6.655.728
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				57.621
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				334.984
Totale da versare al momento dei rientri:				392.605
Totale				7.048.333

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

In riferimento alla scadenza dei debiti verso la Regione Toscana si rimanda a quanto segnalato nel paragrafo "Variazioni e scadenza dei debiti".

Debiti per fondi sociali L.R. 96/96

L'importo di euro **735.545** si riferisce a quanto dovuto ai sensi dell'art. 29 della abrogata L.R. 96/96, pari all'1% dei canoni di locazione, destinato ad alimentare il fondo sociale istituito presso la Regione Toscana finalizzato a:

- a. integrare il canone di locazione in alloggi privati a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi;
- b. supportare finanziariamente i comuni che stipulino accordi con privati per la locazione di alloggi ai soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- c. al ripristino di alloggi sfitti.

L'accesso a detto fondo è riservato ai Comuni, a seguito della conclusione di accordi di programma con la regione Toscana, rimasti inattuati sino all'entrata in vigore della nuova legge regionale sull'ERP (n. 2/2019). La nuova legge non ha proposto un analogo versamento; sono tutt'ora in corso le valutazioni e le analisi, da parte degli uffici regionali, per definire la destinazione e le modalità di utilizzo degli importi pregressi.

L'importo di euro **2.600.414** si riferisce a quanto dovuto ai sensi dell'art. 23, co.1, lett. b), della abrogata L.R. 96/96, pari allo 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, destinare ad alimentare il fondo sociale ERP di cui all'art. 13 della Legge 457/78. Anche in questo caso la nuova legge ERP non ha riproposto analoghi obblighi di versamento e si attende di conoscere la destinazione del debito accumulato negli anni precedenti.

Debiti per rientri vincolati ex L. 560/93

L'importo di euro **2.588.272** si riferisce agli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. effettuati ai sensi della Legge 560/1993 e legge 5/2014 da riversare sulla contabilità speciale (c/1981) presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze.

Debiti per rientri vincolati da "residuo gettito canoni"

L'importo di euro **731.497** si riferisce all'obbligo, già previsto dall'art. 23, co. 1, lett. b, L.R. 96/96, e ora dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. 2/2019, di riversare negli appositi conti di contabilità speciale presso la Tesoreria provinciale dello Stato sezione di Firenze (c/1865), l'eccedenza del gettito locativo degli alloggi ERP rispetto ai costi della gestione; le risorse derivanti da tale eccedenza saranno destinate esclusivamente al finanziamento dei P.O.R. (Piani Operativi di reinvestimento) per interventi di nuove costruzioni, riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Pisa, preventivamente autorizzati con delibere dalla Giunta regionale.

Debiti da versare al momento dei rientri

I debiti da versare al momento dei rientri (euro **392.605**) si riferiscono:

- per euro 57.621, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 334.984 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 122.173) esprime l'ammontare delle somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza:

- euro 77.978 per straordinari ed incentivi tecnici.
- euro 44.195 per ferie non godute al 31.12.2023

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 751.838 è relativo a quanto richiesto agli utenti a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli stessi.

5. Debiti verso altri

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

L'ammontare di euro 1.070.764 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	104.066
Somme dovute a Condomini e autogestioni	228.691
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	179
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	47.151
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento cauzioni contratti imprese appaltatrici da definire	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	12.924
Cauzioni a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	630.655
Totale	1.070.764

Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti residenti in Italia.

Area geografica	<i>Italia</i>	Totale
Debiti verso banche	<i>1.241.798</i>	1.241.798
Acconti	<i>3.006.806</i>	3.006.806
Debiti verso fornitori	<i>4.824.191</i>	4.824.191
Debiti tributari	<i>29.893</i>	29.893
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	<i>91.946</i>	91.946
Altri debiti	<i>9.159.971</i>	9.159.971
Debiti	<i>18.354.605</i>	18.354.605

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti della società assistiti da garanzie reali su beni sociali si riferiscono al mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni contratto per la realizzazione dell'intervento costruttivo di 27 alloggi in comune di Pontedera ed alla prima erogazione del mutuo ipotecario con erogazione a più soluzioni (a S.A.L.) per un massimo di euro 1,4 milioni per il finanziamento dell'intervento edilizio di costruzione di 12 alloggi in Pisa Via Pietrasantina.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.241.798	1.241.798	-	1.241.798
Acconti	-	-	3.006.806	3.006.806
Debiti verso fornitori	-	-	4.824.191	4.824.191
Debiti tributari	-	-	29.893	29.893
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	91.946	91.946
Altri debiti	-	-	9.159.971	9.159.971

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Totale debiti	1.241.798	1.241.798	17.112.807	18.354.605

Il totale del passivo è incrementato del 3,65% rispetto all'anno precedente passando da euro 21.391.731 a euro 22.173.585 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, conto economico

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Valore della produzione

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione si è decrementato di euro 118.915 in valore assoluto e del 1,16 % rispetto al precedente esercizio; pur avendo un incremento dei ricavi di vendite e prestazioni si rileva un decremento dei rimborsi relativi alle quote condominiali che in hanno determinato una riduzione del valore della produzione.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 8.570.714.

Si evidenzia di seguito la scomposizione dei ricavi per tipologia di servizi

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locaz. Immobili propr. comunale	7.379.440
Amministrazione Stabili	171.970
Compensi tecnici su interventi ed	694636
Sublocaz. Agenzia Casa	237.782
Locazione immobili in proprietà	86.886
Totale	8.570.714

Le variazioni rispetto al precedente esercizio sono dettagliate nella seguente tabella.

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in gestione	7.379.440	7.406.667	-27.227
Da locazione immobili in proprietà	86.886	87.150	-264
Da amministrazione stabili	171.970	146.830	25.140
Per compensi tecnici su interventi edilizi	694.636	520.625	174.011
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	237.782	225.645	12.137
Totale	8.570.714	8.386.917	183.797

Ricavi da locazione immobili in gestione (euro 7.379.440): derivano per euro 129.025 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.121.305 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 129.110 dai canoni di locazione dei 31 alloggi affidati in concessione dal Comune di Pisa e concessi in locazione ai sensi della L. 431/98.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Ricavi da locazione immobili in proprietà (euro 86.886): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 171.970); derivano:

- per euro 117.253 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 54.717 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 694.636): l'importo corrisponde ai compensi tecnici spettanti per la realizzazione di interventi edilizi finanziati con contributi della Regione Toscana su immobili di terzi. Si rimanda al commento della voce dei crediti verso clienti.

Corrispettivi di sublocazione "Agenzia Casa" (euro 237.782): derivano dalla convenzione stipulata con il Comune di Pisa per fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa. La convenzione prevede che Apes assuma in locazione immobili sul mercato e li conceda in sub-locazione, tramite bando pubblico, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998, a soggetti che non hanno i requisiti per l'accesso alle graduatorie dell'edilizia a canone sociale. Il Comune di Pisa eroga annualmente un contributo destinato a coprire la differenza fra il costo dei canoni di locazione a carico di Apes e il ricavo derivante dalle sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

- euro 65.686 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 158.162 per contributo di gestione dal Comune di Pisa
- euro 13.934 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Tutti i ricavi si riferiscono all'ambito territoriale della provincia di Pisa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.570.714
Totale	8570714

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 1.591.025, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.109.147 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 94.874 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 157.595 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e proprietari
- euro 47.359 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti;
- euro 81.139 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo contenziosi e rivelatisi esuberanti;
- euro 100.911 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali e altri proventi vari.

Costi della produzione

A sintetico commento delle dinamiche dei costi di competenza dell'esercizio osserviamo quanto segue.

Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.783.741, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con un decremento di euro 289.495 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

COSTI PER SERVIZI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	42.334	41.264
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	9.360	9.360
Spese postali e telefoniche	28.928	29.390
Manutenzione macchine ufficio	5.697	5.697
Gestione sistema informatico	132.336	117.269
Incarichi e prestazioni di terzi	658.424	599.169
Spese assicurative varie	17.215	19.850
Spese depositi bancari e postali	7.780	6.676
Spese servizi sede	30.543	105.632
Bollettazione e riscossione canoni	109.302	106.510
Spese per certificazione di qualità	1.425	800
Spese di assicurazione stabili	139.950	134.739
Rimb. quote amm. autogestioni art.31 L.R.96	103.920	104.332
Spese condominiali su alloggi sfitti	102.929	43.379
Spese varie	28.849	39.790
Spese varie agenzia casa	4.298	62
Costi eccezionali per servizi	5.280	26.499
Totale Amministrazione e funzionamento	1.457.374	1.419.222
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.727.460	2.006.634
Manutenzione finanziata art.31 L.R. 2/2019	230.398	0
Utilizzo fondo manutenzione art.31 L.R. 2/2019	-230.398	0
Quote amministrazione condomini	450.842	369.842
Quote manutenzione condomini	127.620	246.403
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.305.922	2.622.879
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Pubblicazione bandi	17.627	30.713
Spese varie	2.818	422
Totale altri servizi per gestione immobiliare	20.445	31.135
Totale gestione immobiliare:	2.326.367	2.654.013
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.783.741	4.073.236

Il decremento dei costi è dovuto principalmente alla riduzione delle spese legate alle quote di manutenzione dei condomini finanziate direttamente dai comuni soci e all'utilizzo del fondo sociale di cui all'art.31 Legge Regionale 2/2019 per interventi di manutenzione.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Canoni di locazione sede	127.259	135.444
Canoni di locazione parcheggio	6.897	3.877
Canoni di locazione Agenzia Casa	233.835	211.993
Canoni software licenza d'uso	0	21.660
Totale	367.990	372.973

Il costo per canoni di locazione sede è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di canone di locazione della sede in Piazza dei Facchini n.16. Il costo di euro 6.897 è relativo al canone di locazione del parcheggio. Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 233.835 relativo ai canoni di locazione e agli altri oneri degli alloggi in "Agenzia Casa", gestiti ai sensi della convenzione stipulata con il Comune di Pisa.

Costi per il Personale

Costi del personale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Salari e stipendi	1.605.014	1.580.492
Oneri sociali	400.801	394.597
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	123.465	165.446
Altri costi di personale	33.117	18.954
Totale	2.162.397	2.159.489

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 144.640 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2024. Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.lgs. n. 81/2008, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Si segnala che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20, D.L. 112/2008, in riferimento alle società pubbliche, nonché ai criteri da ultimo confermati dalla Corte di Appello di Firenze con Sent. n. 277 del 28.3.2019, nel giudizio di rinvio riassunto in dipendenza della sentenza della corte di Cassazione del gennaio 2018. Apes dal gennaio 2009 versa infatti i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF), calcolati con un'aliquota complessiva del 2,54% (anziché del 9,54%, a suo tempo richiesto dall'Inps a seguito dell'inquadramento della società, sconfessato dalle intervenute sentenze, come società per azioni del settore commercio anziché come società pubblica ai sensi dell'art. 20 del D.L. 112/2008). In data 1.10.2019 l'Inps ha presentato nuovo ricorso in Cassazione per l'annullamento parziale della citata Sentenza 277 /2019, insistendo per la quota di contributi di disoccupazione involontaria e contribuzione T.F.R.; Apes si è costituita con controricorso depositato in data 28.11.2019. Alla data di redazione del presente bilancio, la controversia è ancora pendente. Da gennaio 2024 è stato definito il contenzioso con l'INPS per i periodi dal 01/01/2009 in poi e l'azienda sta pagando un'aliquota complessiva corrispondente a quanto dovuto ai sensi dell'art. 20 del D.L. 112/2008.

Al 31.12.2023 i dipendenti in servizio erano pari a 38 unità, di cui tre a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	3	
Livello A1:	n.	7	(di cui un'unità part-time)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Livello A2:	n.	4	
Livello A3:	n.	2	
Livello B1:	n.	5	
Livello B2:	n.	14	(di cui un'unità part-time)
Livello B3:	n.	2	(a tempo determinato)
Totale	n.	38	

Durante l'esercizio sono state effettuate 2 assunzioni a tempo indeterminato (nei mesi di gennaio e febbraio 2023). Inoltre, è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello Q1 (nel mese di novembre 2023) e sono stati cessati i rapporti di lavoro a tempo determinato di n. 2 dipendenti nei mesi di ottobre e dicembre 2023. In media, nell'esercizio, sono state occupate 39,58 unità

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2023 è pari a euro 104.815 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 13.919. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante iscritte nella sezione in commento ammontano complessivamente a euro 1.120.959, di cui:

- euro 565.959 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo" al netto dell'utilizzo fondo;
- euro 555.000 relativi a crediti 2006-2011;

Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 290.000 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con imprese appaltatrici e con alcuni professionisti; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 214.130, pari al 3% dei canoni da alloggi maturati nel precedente esercizio, destinato al fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019. Anche in questo caso si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione:	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Servizi condominiali a carico Utenza	1.109.147	1.375.720
Lavori a carico utenza	157.595	187.416
Cancelleria, stampati e abbonamenti	9.096	9.855
Gestione automezzi	2.933	7.848
Imposte indirette e tasse	151.281	178.982
Contributi associativi (Federcasa)	27.528	28.443
Iva non detraibile da pro-rata	363.835	394.247
Residuo gettito canoni art.29 co.1 lett. c) L.R.2/2019	5.000	5.000
Perdite su crediti	52.347	52.240
Sopravvenienze passive	94.888	25.482
Altri oneri e spese	49.952	33.765
Altri oneri eccez. per rettifiche di ricavi es. precedenti	0	855
Totale	2.023.601	2.299.854

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

La voce perdite su crediti è la risultanza algebrica tra le cancellazioni effettuate a seguito di atti dell'amministratore unico e l'utilizzo dei fondi svalutazione di riferimento.

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per euro 20.664 con un decremento di euro 21.736 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori incassi per interessi di mora.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	<i>Interessi e altri oneri finanziari</i>
Debiti verso banche	52.272
Altri	27.482
Totale	79.754

In maggiore dettaglio i proventi e gli oneri finanziari sono ripartiti come segue.

Proventi finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	10.588
Interessi attivi su conti bancari	7.881
Indennità/interessi di mora	294.803
Svalut. cred. per interessi/indennità di mora	-238.872
Proventi per incassi indennità di mora es. precedenti	19.880
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	6.137
Totale proventi finanziari	100.418
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-8.000
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-16.893
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-41.477
Interessi passivi mutuo 31 Alloggi CEP	-2.796
Interessi passivi su debiti per rientri	-10.588
Totale oneri finanziari	-79.754
Totale proventi e oneri finanziari	20.664

Nella voce C16.d è stato iscritto l'ammontare degli *interessi di mora*, maturate in ragione dell'1,5% mensile - ai sensi dell'art. 30, L.R. Toscana n. 2/2019 - sui tardivi pagamenti dei canoni locativi e quote accessorie dovuti dall'utenza. L'ammontare di 294.803 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 55.932; il conseguente credito di 238.871 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 10.588) 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 per rientri*" 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.

Quest'anno sono maturati *interessi attivi su conti bancari* per euro 7.881 per giacenza di capitale grazie all'attività di razionalizzazione dei conti correnti bancari e all'individuazione di istituti di credito che hanno proposto una remunerazione del capitale giacente.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Gli interessi e oneri finanziari sui conti bancari, pari a euro 8.000 si riferiscono all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

In riferimento agli interessi passivi rilevati ai mutui concessi si rimanda al commento della voce "Debiti verso banche e istituti di credito"

Non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

Non sono da segnalare elementi di ricavo di incidenza eccezionale.

Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

In conformità al principio contabile Oic 29, si precisa che non sono stati individuati errori contabili che, da soli o insieme ad altri, possano influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori assumono in base al bilancio.

Gli altri errori, commessi nei bilanci relativi a precedenti esercizi e individuati nell'esercizio corrente, sono contabilizzati nel conto economico nelle relative voci di costo o di ricavo.

Non sono da segnalare elementi di costo di incidenza eccezionale.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente.

Le imposte differite e anticipate vengono determinate sulla base delle differenze temporanee tra i valori dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali.

In particolare, sono iscritte imposte anticipate ritenendosi esistere la ragionevole certezza del loro futuro recupero. Le imposte differite sono state parimenti rilevate ritenendosi esistere adeguate probabilità che insorga il relativo debito.

Le imposte di competenza dell'esercizio ammontano a euro 93.293. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 65.308 e per IRES corrente di euro 58.310; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 1.961; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 32.286.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		58.310	-32.286	1.961	27.985	27,75%
Irap		65.308	0	0	65.308	64,76%
Totale	100.851	123.618	-32.286	1.961	93.293	92,51%

Si evidenzia che l'art. 1, co. 89, L. 28.12.2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) ha esteso, con effetto dallo 01.01.2016, l'agevolazione di cui all'art. 6, lett. c-bis, D.P.R. n. 601/73 anche alle società "in house providing" operanti allo 01.01.2013 e aventi le stesse finalità sociali degli istituti case popolari comunque denominati; pertanto, Apes beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES ordinaria, attualmente stabilita nella misura del 24 per cento.

Per l'effetto l'aliquota IRES corrente per l'esercizio è pari al 12%, così come l'aliquota di riversamento utilizzata ai fini della rilevazione della fiscalità anticipata e differita.

Si segnala peraltro che l'art. 1, co. 51, L. 30.12.2018, n. 145, ha abrogato il predetto art. 6, D.P.R. 601/73 ma l'effetto di detta abrogazione è stato sospeso dall'art. 1, co. 8-bis, lett. b, D.L. 14.12.2018, n. 135 (come convertito in L. 11.02.2019, n. 12), sino al periodo di imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui all'art. 1, co. 52-bis della citata L. 145 /2018.

La dinamica relativa alle imposte anticipate e differite è illustrata nelle tabelle esplicative riportate di seguito.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	-5.883.254
Totale differenze temporanee imponibili	46.085
Differenze temporanee nette	-5.837.169
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-668.173
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-32286
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-700.459

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
A. Risultato prima delle imposte	100.851		94.014	
Onere fiscale teorico (aliquota 12%)		12.102		11.282
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	376.738	45.209	274.951	32.994
Per altre variazioni	-260.723	-31.287	-261.449	-31.374
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	116.016	13.922	13.503	1.620
C. Ires sul reddito dell'esercizio	216.867	26.024	107.517	12.902
Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte		25,80%		13,70%
Detrazione per riqualificazione energetica		0		0
Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi	0	0	0	0
Ires di competenza	216.867	26.024	107.517	12.902
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti indeducibile	555.000	66.600	356.955	42.835
Accantonamento per oneri	158.563	19.028	180.815	21.698
Accantonamento per rischi	290.000	34.800	68.393	8.207
Altri accantonamenti e stanziamenti	214.130	25.696	206.500	24.780
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	1.217.693	146.123	812.663	97.520
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-18.070	-2.168	-11.220	-1.346
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-18.070	-2.168	-11.220	-1.346
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-51.560	-6.187	-106.626	-12.795
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-347.452	-41.694	-168.160	-20.179

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-564.046	-67.686	-140.138	-16.817
Altri utilizzi	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-963.058	-115.567	-414.924	-49.791
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	32.487	3.898	48.500	5.820
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	32.487	3.898	48.500	5.820
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	<i>-3</i>	<i>0</i>	<i>-3</i>	<i>0</i>
D. Imposte anticipate e differite	269.049	32.286	435.016	52.202
E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)	485.918	58.310	542.536	65.104

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	80.187		51.614	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	3.787.486		3.350.983	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	3867673		3.402.597	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		186.422		164.005
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	247.626	11.936	253.434	12.216
Per variazioni in diminuzione	-865.156	-41.701	-322.282	-15.534
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.895.199	-91.349	-1.805.340	-87.017
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-2512729	-121.114	-1.874.188	-90.336
Imponibile fiscale e imposte correnti	1354944	65.308	1.111.138	53.557

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, altre informazioni

Nota integrativa rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è stato redatto con metodo indiretto secondo le previsioni del principio contabile OIC n. 10.

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate variazioni consistenti nel numero dei dipendenti.
Il numero medio dei dipendenti in forza durante il decorso dell'esercizio ripartito per categoria è il seguente:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	34
Totale Dipendenti	39

Si rinvia per maggiori dettagli alle informazioni fornite in sede di commento dei costi del personale.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi agli amministratori e ai sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	40.709	28.803

Il costo relativo agli amministratori è esposto al netto degli oneri previdenziali a carico della società.

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.360
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.360

Categorie di azioni emesse dalla società

Si rinvia a quanto riferito in sede di commento delle voci di patrimonio netto.
Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	870.000	870.000	870.000	870.000
Totale	870.000	870.000	870.000	870.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non risultano impegni o garanzie prestate per debiti di terzi o passività potenziali di cui non sia stato tenuto conto negli appositi fondi rischi e oneri iscritti nel passivo del bilancio. Conseguentemente non sono stati operati accantonamenti per cause o controversie relativamente alle quale è stato escluso il rischio di soccombenza.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni soci, si rinvia al commento della voce “Spese per godimento di beni terzi” per quanto concerne l'ammontare dei costi per utilizzo della sede sociale.
Per quanto concerne gli interventi costruttivi e gli interventi di manutenzione straordinaria, rifatturati al costo, si rinvia al commento delle immobilizzazioni immateriali.
Non sussistono allo stato attuale ulteriori operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale rilevanti ai sensi dell'art. 2427, n. 22-ter, c.c.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 *quinquies e sexies*), C.c..

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Nel corso dell'esercizio la società non ha ricevuto sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti di cui all'art. 1, co. 125-129, della legge citata.
Le erogazioni ricevute nel corso dell'esercizio dalla Regione Toscana o dai Comuni del Lode Pisano costituiscono la provvista finanziaria necessaria per realizzare, in esecuzione del mandato ricevuto, gli interventi edilizi sul patrimonio dei Comuni consorziati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 7.558), l'amministratore unico propone la seguente destinazione:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

- il 5 per cento, pari a euro 378, alla riserva legale;
- il residuo di euro 7.180 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Nota integrativa, parte finale

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Pisa, 29 Marzo 2024

L'Amministratore unico
Avv. Chiara Rossi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.1

A.P.E.S. S.C.P.A.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento ottenuto tramite scansione, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sulla gestione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sulla gestione

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.
Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sulla gestione

Sommario

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società - profilo economico
3. Situazione generale della Società - profilo patrimoniale
4. Situazione generale della Società - andamento settoriale - gestione del patrimonio ERP
5. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato
6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze
7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente
8. Informazioni relative alle relazioni con il personale
9. Situazione fiscale della Società
10. Attività di Ricerca e sviluppo (art. 2428, c.c., n. 1)
11. Rapporti con imprese del gruppo (art. 2428, c.c., n. 2)
12. Azioni proprie e del gruppo (art. 2428, c.c., n. 3)
13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (art. 2428, c.c., n. 4)
14. Evoluzione prevedibile della gestione (art. 2428, c.c., n. 6)
15. Altre informazioni
16. Informazioni relative all'attività delle società a controllo pubblico.
17. Separazione contabile ex art. 6, D.lgs. 175/2016
18. Destinazione dell'utile di esercizio

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, sottoponiamo alla Vostra attenzione la presente Relazione sulla gestione, redatta in conformità al disposto dell'art. 2428, c.c.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili al fine di avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi, che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari nonché quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni relative all'ambiente e al personale.

Prima di passare alla illustrazione dei dati contabili, si ritiene opportuno segnalare i fatti più significativi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nell'anno che si è appena concluso e i fatti di rilievo verificatisi nel primo scorcio del 2024.

1.1. ASSETTO ORGANIZZATIVO AZIENDALE

Con atto n. 155 del 29.12.2023, l'Amministratrice Unica ha approvato un documento avente ad oggetto "Valutazione dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile della società sotto il profilo dell'adeguatezza, anche con particolare riferimento al Dlgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ed alle novità introdotte dal Dlgs 17 giugno 2022, n. 83. Aggiornamento 12/2023".

Con tale documento, in linea con il precedente atto n. 126 del 22.12.2022, si è voluto dare evidenza delle azioni intraprese con la previsione-programmazione 2024-2026 al fine di meglio attenzionare, in termini previsionali e predittivi, i fenomeni finanziari e di tesoreria della Società, anche al fine di azionare migliori strumenti di intervento che agiscano sulle dinamiche critiche delle morosità esistente.

In termini organizzativi e funzionali, nel Piano di lavoro 2023 della Direzione generale (con riflessi economico-finanziari riportati ovviamente anche nel Budget autorizzatorio 2023-2025) erano stati già previsti altri interventi utili al potenziamento della struttura tecnica ed organizzativa, tra i quali, l'implementazione di un nuovo applicativo gestionale multifunzione in grado di gestire contemporaneamente anche i flussi finanziari e di tesoreria predittivi e consuntivi, e l'apporto di ulteriori risorse umane specializzate, in coerenza con gli obiettivi annuali e triennali fissati in accordo con i Soci.

In tale direzione tutti gli interventi previsti di cui sopra, utili al potenziamento della struttura tecnica ed organizzativa, sono stati avviati nell'anno 2023 e si prevede si realizzino compiutamente nell'annualità 2024.

1.2. COMUNICAZIONE FRA APES E I COMUNI SOCI

L'Amministratrice Unica, Avv. Chiara Rossi, fin da subito rispetto al suo insediamento nella società, ha voluto implementare e rafforzare il rapporto con i Comuni soci con incontri costanti e continui e ha fortemente voluto che i medesimi incontri avvenissero direttamente sui territori interessati.

Quanto sopra ha permesso di intercettare velocemente le esigenze e le criticità sentite dai soci e di condividere e concertare le attività al fine di rispondere alle varie questioni poste.

Resta in ogni caso a disposizione dei Comuni il software IN CONTATTO, ovvero la piattaforma che consente agli stessi di condividere gli esiti di riunioni, documentazione, news e comunicazioni dirette a tutti i Comuni o solo ad alcuni di essi. Il software dà anche la possibilità di avere un forum per "dialogare" con APES e porre quesiti ai quali APES risponderà nei tempi previsti.

1.3. PIANO VENDITA ALLOGGI

Con nota del 26.07.2022, prot. 5831, la Regione Toscana ha previsto un aggiornamento del piano regionale di cessione del patrimonio ERP ai sensi della L.R. n. 5/2014.

Considerato che è stato ceduto effettivamente solo una parte del patrimonio alienabile, la Regione Toscana ha ritenuto di procedere al suddetto aggiornamento con la possibilità per i Lode di prevedere la conferma o esclusione di alloggi già presenti nel precedente piano di vendita così come l'inserimento di nuovi alloggi rispondenti ai criteri di legge.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Con delibera Lode n. 110 del 7.12.2022 sono stati approvati i criteri di alienabilità e con delibera Lode n. 112 del 20.01.2023 sono stati approvati, secondo le indicazioni dei Comuni proprietari, gli elenchi delle unità immobiliari che andranno a formare il piano di vendita in corso di approvazione da parte della Regione Toscana.

1.4. GRANDI INTERVENTI

A) "PNRR – Fondo complementare - Piano regionale relativo agli interventi previsti dal programma Sicuro, verde e sociale: riqualificazione della edilizia residenziale pubblica" (deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 1423 del 27/12/2021)

Secondo la normativa sopra richiamata entro il 31.12.2022 dovevano essere pubblicati i bandi per l'individuazione degli operatori cui affidare gli interventi previsti dal finanziamento ed entro il 31.03.2023, dovevano essere aggiudicate le relative gare.

Apes ha rispettato pienamente i termini previsti dalla delibera regionale aggiudicando le 9 gare e contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo da parte della Regione Toscana che prevedeva l'aggiudicazione di tutti i 70 lotti in cui erano stati distribuiti gli interventi, così come previsto dal cronoprogramma e quindi pienamente in linea con l'obiettivo di completamento dei lavori entro marzo 2026. I lavori dei lotti sono iniziati, come prescritto dal bando regionale, entro giugno 2023. Attualmente stanno procedendo, nella quasi totalità dei casi, come da cronoprogramma approvati. Per i lotti da 1 a 6 si prevede la fine lavori entro gennaio 2025 mentre per il lotto 7 si prevede la fine lavori entro settembre 2025.

B) D.G.R. Toscana n. 646/2020 - Assegnazione di contributi regionali a favore dei Comuni per la realizzazione di interventi di efficienza energetica in edifici E.R.P.

APES ha presentato alla Regione Toscana i progetti di efficientamento energetico per gli immobili individuati dai Comuni stessi ed a seguito dell'istruttoria da parte del Nucleo di Valutazione, la Regione Toscana con decreto n. 20862/2020 ha assegnato un contributo complessivo di 1.324.449,18 euro, di cui 1.050.380,15 euro al Comune di Pisa e di cui 274.069,03 euro al Comune di Castelfranco di Sotto.

Per quanto riguarda il Comune di Pisa sono in fase di ultimazione i lavori di via Merlo mentre sono in fase di inizio i lavori di via Matteucci.

Per quanto riguarda il Comune di Castelfranco di Sotto il progetto cofinanziato dall'amministrazione comunale è in fase di valutazione da parte della Regione Toscana.

C) Cantiere "i Passi"

I 18 alloggi sono stati completati e consegnati agli aventi titolo in base alle graduatorie vigenti.

D) 33 alloggi in S. Ermete – Pisa

Con Delibera di Giunta Comunale n. 40 del 17.02.2023 l'Amministrazione comunale di Pisa ha provveduto, accertati gli esiti della verifica di interesse culturale ex art. 12, D.Lgs. 42/2004, ad aggiornare definitivamente la revisione del masterplan del quartiere di Sant'Ermete.

Con atto dell'Amministratrice Unica n. 23 del 13.03.2023 è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo per il completamento del fabbricato dei 33 alloggi, di seguito approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Pisa n. 92 del 23.03.2023.

Con determinazione dell'Amministratrice Unica di Apes n. 35 del 28.03.2023 è stata indetta la gara di appalto per l'affidamento dei lavori di completamento di un fabbricato per complessivi n. 33 alloggi ERP.

In data 9.8.2023 è stato sottoscritto contratto di appalto con l'impresa aggiudicatrice ed i lavori sono iniziati sotto riserve di legge in data 10.7.2023. Le opere stanno proseguendo come da cronoprogramma e si dovrebbero concludere entro aprile 2025.

E) Binario 14

Ultimati i lavori di manutenzione straordinaria dei primi n.5 fabbricati. Sono attualmente in corso i lavori sugli ultimi due immobili interessati dalla Rigenerazione a completa proprietà pubblica.

F) PINQuA (Progetto di riqualificazione edilizia ed urbana PisaTHIS – Progetto di riqualificazione energetica edifici via Ugo Rindi e via Piave)

A seguito della rimodulazione del progetto presso il Ministero delle Infrastrutture entro i termini previsti dalla normativa di riferimento sono stati approvati i relativi progetti.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Di seguito sono stati sottoscritti gli Ordini di Acquisto con le imprese individuate da INVITALIA e attualmente sono in corso i lavori sull'Azione PINQuA via Rindi e via Piave, mentre sono in fase di consegna i lavori di PINQuA THIS.

Le attività stanno proseguendo in linea con le tempistiche del bando.

1.5. APPROVAZIONE NUOVO PIANO DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA

Con atto dell'Amministratrice Unica n. 11 del 31/01/2024 è stato approvato il Piano della prevenzione della corruzione e trasparenza 2024-2026.

APES ha effettuato un'attività di analisi e valutazione dei contenuti del PNA e dell'aggiornamento 2023 al fine di valutare l'adeguatezza delle misure già adottate e valutarne l'introduzione di nuove. Il PNA, infatti, ai sensi del decreto legislativo 25 maggio 2016, n. 97, «Recante revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche», è atto generale di indirizzo rivolto a tutte le amministrazioni (e ai soggetti di diritto privato in controllo pubblico, nei limiti posti dalla legge) che adottano i PTPC (ovvero le misure di integrazione di quelle adottate ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231).

Nel corso del 2023 è, inoltre, intervenuta l'ANAC con la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 come modificata e integrata con delibera n. 601 del 19 dicembre 2023 avente ad oggetto "Adozione del provvedimento di cui all'articolo 28, comma 4, del decreto legislativo n. 31 marzo 2023, n. 36 recante individuazione delle informazioni e dei dati relativi alla programmazione di lavori, servizi e forniture, nonché alle procedure del ciclo di vita dei contratti pubblici che rilevano ai fini dell'assolvimento degli obblighi di pubblicazione di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33." Tale delibera prevede che, al fine di assolvere gli obblighi di pubblicazione in materia di contratti pubblici di cui all'articolo 37 del decreto trasparenza, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti comunicano tempestivamente alla BDNCP, ai sensi dell'articolo 9-bis del citato decreto, tutti i dati e le informazioni, individuati nell'articolo 10 del provvedimento di cui all'articolo 23 del codice. La trasmissione dei dati alla BDNCP è assicurata dalle piattaforme di approvvigionamento digitale di cui agli articoli 25 e 26 del codice.

1.6. QUALIFICAZIONE STAZIONE APPALTANTE

Alla luce della nuova normativa, A.P.E.S. in data 26/06/2023, in qualità di stazione appaltante ha acquisito, mediante domanda presentata tramite la specificata piattaforma presente sul sito Anac, la qualificazione per i seguenti settori di attività:

- Settore qualificazione: Lavori - Livello di Qualificazione L1
- Settore qualificazione: Servizi e Forniture- Livello di Qualificazione SF1

La qualificazione L1 e SF1 abilita Apes a svolgere gare ed a eseguire lavori, servizi e forniture senza limiti di importo.

In data 03/01/2024 Apes, per non incorrere nella decadenza della qualificazione già conseguita e nel rispetto delle disposizioni del Dlgs. 36/2023 sulla digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti, efficaci dall'01/01/2024, ha comunicato ad Anac l'uso di una piattaforma di approvvigionamento digitale certificata per lo svolgimento delle proprie gare.

Nella fattispecie Apes utilizza la piattaforma Start (Sistema telematico acquisti Regione Toscana), che risulta presente nel registro delle piattaforme certificate istituito presso Anac.

1.7. CERTIFICAZIONE ISO 9001:2015

A seguito dell'ultimo audit è stato ottenuto il rinnovo della certificazione ISO 9001:2015 in data 23.03.2023. La commissione tecnica Certiquality ha deliberato che il sistema gestione qualità è conforme ai requisiti della Norma.

Il manuale, le procedure e la modulistica sono gestiti con il Sistema ARIS Cloud.

In data 28/03/2024 è stato svolto da Certiquality l'audit di mantenimento ed è stato confermato che il Sistema di Gestione, applicato nelle Sedi definite nel Certificato, è conforme alla Norma ISO 9001:2015

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

1.8. MANUTENZIONE STRAORDINARIA: ALLOGGI SFITTI/PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica è molto elevata e le risorse messe a disposizione nel loro complesso risultano insufficienti a sostenere un adeguato programma di ampliamento del patrimonio di edilizia popolare. Pertanto, alcuni Comuni del Lode Pisano hanno messo a disposizione di Apes risorse del proprio bilancio per poter recuperare più alloggi sfitti possibili e fronteggiare le situazioni di emergenza abitativa sempre più diffuse.

I Comuni che hanno messo a disposizione proprie risorse e le attività effettuate da parte della Società sono stati i seguenti:

- Comune di Pisa (lavori in corso);
- Comune di Pontedera (lavori conclusi);
- Comune di San Miniato (lavori conclusi);
- Comune di Ponsacco (lavori in affidamento);
- Comune di Calci (lavori conclusi);
- Comune di Vicopisano (lavori conclusi)
- Comune di Cascina (lavori conclusi);
- Comune di Bientina (lavori in corso);

Nella seguente tabella sono riportati (suddivisi per Comune e per il periodo gennaio 2023 - marzo 2024) gli alloggi:

- comunicati per assegnazione;
- con lavori in corso;
- lavori finanziati con gare in corso/da espletare;
- da finanziare

Comune	Alloggi comunicati per assegnazione 2023	Alloggi comunicati per assegnazione 2024	Totale alloggi comunicati per assegnazione 2023-2024	Alloggi con lavori in corso	Alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes (gara in corso o da espletare)	Alloggi sfitti da finanziare
Bientina	0	3	3	4	3	1
Buti	0	0	0	0	0	2
Calci	1	0	1	0	1	0
Calcinaia	1	0	1	0	2	2
Capannoli	0	0	0	0	1	0
Casale Marittimo	0	0	0	0	1	1
Cascina	10	0	10	0	4	10
Castelfranco	1	1	2	0	2	12
Castellina M.tima	0	0	0	1	2	3
Castelnuovo VC	1	0	1	0	2	2
Chianni	0	0	0	0	2	0
Crespina-Lorenzana	0	0	0	0	0	0
Fauglia	1	0	1	0	1	0
Guardistallo	0	0	0	0	0	0
Lajatico	1	0	1	0	2	2
Lari-Casciana T.	1	0	1	0	1	1
Montecatini VdC	1	0	1	0	1	0
Montescudaio	1	0	1	0	0	0
Monteverdi	0	0	0	1	1	0
Montopoli	1	0	1	3	2	10

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Comune	Alloggi comunicati per assegnazione 2023	Alloggi comunicati per assegnazione 2024	Totale alloggi comunicati per assegnazione 2023-2024	Alloggi con lavori in corso	Alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes (gara in corso o da espletare)	Alloggi sfitti da finanziare
Orciano Pisano	0	0	0	0	0	1
Palaia	1	0	1	0	2	5
Peccioli	1	0	1	0	2	5
Pisa	46	23	69	15	37	126
Pomarance	0	1	1	2	1	12
Ponsacco	1	0	1	0	3	0
Pontedera	13	5	18	0	10	67
Riparbella	1	0	1	2	1	2
San Giuliano	3	0	3	1	4	7
San Miniato	7	2	9	0	2	6
Santa Croce	0	1	1	0	3	27
Santa Luce	1	0	1	1	2	3
S. Maria a M	1	1	2	0	2	2
Terricciola	2	1	3	3	2	5
Vecchiano	0	1	1	0	1	1
Vicopisano	0	2	2	0	2	0
Volterra	2	2	4	4	2	17
TOTALE	99	43	142	37	104	332

Dettaglio degli alloggi finanziati suddivisi per canale di finanziamento

Fonte Finanziamento alloggi finanziati con risorse nella disponibilità di Apes	Note esplicative sulla tipologia di finanziamento	Data disponibilità del finanziamento (mese/anno)	N° alloggi
FIN.MINIST. LINEA B2	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	12/2023	2
FIN.MINIST. LINEA B1	Finanziamento Ministeriale L.80/2014	01/2024	1
FREG_2022	Finanziamento Regionale	02/2023	30
Determina Gagno	Finanziamento Comune Pisa	11/2023	6
Fondi propri	Finanziamento Comune Bientina	12/2023	1
Fondi propri	Finanziamento Comune Ponsacco	07/2023	2
Por economie	POR ECONOMIE	01/2024	41
Pinqua Rindi	Finanziamento Ministeriale PNRR	01/2022	13
Pinqua This	Finanziamento Ministeriale PNRR	01/2022	8
		TOTALE	104

Si evidenzia che oltre a quanto indicato nelle precedenti tabelle sono stati assegnati in regime di Autorecupero n. 28 alloggi nel 2023 e n. 9 alloggi nel 2024 sino ad ora.

1.9. Approvazione POR ECONOMIE

In data 31.07.2023 è stata portata al L.O.D.E. l'approvazione del POR avente ad oggetto la localizzazione di risorse già versate presso la Tesoreria Provinciale dello Stato derivanti da

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

economie ed interventi decaduti. L'approvazione da parte del L.O.D.E. è avvenuta con delibera n.119 del 31.07.2023. La localizzazione delle risorse prevede n° 17 interventi riguardanti lavori di ripristino alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria su diversi fabbricati per un totale di euro 5.312.234,79.

Con D.G.R. n. 14 del 08.01.2024 è stato approvato il piano operativo di reinvestimento delle economie delle risorse del L.O.D.E.

Sono stati verificati, validati e avviate le procedure di gara per i seguenti interventi: Peccioli via di Mezzo, Volterra Largo Grandi, Capannoli via Puccini, Buti Largo Mantovano, recupero alloggi Provincia. Sono in fase avanzata di progettazione Pontedera via Indipendenza, Montopoli via Tosco Romagnola, recupero alloggi Comune di Pisa. Risulta ultimato l'intervento di Lajatico e l'intervento di recupero alloggi in vari comuni (gara S), mentre sono in corso gli interventi di nuova costruzione di 33 alloggi in loc. S. Ermete (parzialmente finanziato con fondi POR) e la nuova costruzione di un edificio per complessivi 18 alloggi in via Pietrasantina (parzialmente finanziato con fondi POR). Come per legge, i lavori relativi agli interventi finanziati con POR dovranno iniziare entro un anno dalla data di approvazione della delibera regionale ovvero, entro gennaio 2025. Si prevede di avviare i lavori da maggio a novembre 2024.

1.10. PIANO ASSUNZIONALE

La Direzione aziendale, di concerto con l'Organo amministrativo, alla luce delle valutazioni effettuate sulla struttura organizzativa interna in relazione alle sfide intraprese e da intraprendere nel prossimo futuro ha elaborato – in linea con il documento approvato con atto dell'AU n. 126 del 30/12/2022 avente ad oggetto "Valutazione dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile della società sotto il profilo dell'adeguatezza, anche con particolare riferimento al D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ed alle novità introdotte dal D.lgs. 17 giugno 2022, n. 83" – una proposta di Piano assunzionale presentato alla Conferenza permanente del L.O.D.E. Pisano e all'Assemblea degli azionisti, finalizzata alla sostituzione delle figure professionali in scadenza nonché a potenziare l'organico aziendale che risulta sottodimensionato e non adeguato alle sfide del futuro. Tale piano è stato approvato dal L.O.D.E. con delibera 117 del 31.07.23 e prevede un totale di 9 nuove risorse di cui 1 Quadro Amministrativo, 1 Livello A1 Tecnico, 1 Livello A3 Amministrativo, 3 Livello B2 Amministrativo e 3 Livello B2 Tecnico. Le procedure selettive sono attualmente in corso.

2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile di euro 7.558, al netto delle imposte di competenza ammontanti a euro 93.293.

Il risultato ante imposte, pari a euro 100.851, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 118.734 ai fondi di ammortamento, per euro 1.120.959 ai fondi svalutazione crediti e per euro 504.130 ai fondi per rischi ed oneri e ad altri fondi.

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

Conto Economico riclassificato	2023	2022	2021	Variazione 2023 - 2022	Variazione 2023-2021
Ricavi da canoni	7.466.326	7.493.817	7.218.484	-27.491	247.842
Ricavi da prestazioni	1.104.388	893.100	555.389	211.288	548.999
Valore della produzione operativa	8.570.714	8.386.917	7.773.873	183.797	796.841
Costi esterni operativi	4.151.731	4.446.209	4.243.705	-294.478	-91.974
Valore aggiunto (VA)	4.418.983	3.940.708	3.530.168	478.275	888.815
Costi del personale	2.162.397	2.159.489	1.843.609	2.908	318.788
Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)	2.256.586	1.781.219	1.686.559	475.367	570.027
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.743.823	1.323.488	1.247.616	420.335	496.207
Risultato operativo (RO)	512.763	457.731	438.943	55.032	73.820
Risultato dell'area accessoria	-480.773	-493.289	-439.408	12.516	-41.365
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	100.418	116.818	146.998	-16.400	-46.580
EBIT normalizzato	132.408	81.260	146.533	51.148	-14.125
Risultato dell'area straordinaria	48.197	87.172	19.255	-38.975	28.942

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

EBIT integrale	180.605	168.432	165.788	12.173	14.817
Oneri finanziari	79.754	74.418	84.774	5.336	-5.020
Risultato lordo (RL)	100.851	94.014	81.014	6.837	19.837
Imposte sul reddito	-93.293	-86.654	-76.727	-6.639	-16.566
Risultato netto (RN)	7.558	7.360	4.287	198	3.271

In merito ai dati sopra esposti, si forniscono le informazioni relative alle voci più significative, rimandando per ulteriori dettagli, ai commenti della nota integrativa:

a. Nel corso del 2023 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.341 alloggi e di 159 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2023	2022	2021	Variazione 2023-2022	Variazione 2023-2021
Alloggi L.R. 96/96	6.278	6.286	6.256	-8	29
Alloggi L. 431/98	63	63	63	0	0
Altri Immobili	159	167	217	-8	-50
Totali	6.500	6.516	6.536	-16	-21

I ricavi da canoni di locazione sono diminuiti complessivamente di euro 27.491.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R. Toscana, n. 2/2019, ammontano a euro 7.121.305, con un decremento di euro 16.361.

Il canone medio mensile per alloggio, locato ai sensi della legge regionale, è passato dai 104,83 dell'esercizio 2022 ai 105,65 dell'esercizio 2023.

Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 129.110 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, con un decremento di euro 7.119 rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 129.025, si sono ridotti di 3.747 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 86.886, con una riduzione di euro 264 rispetto all'esercizio precedente.

b. I ricavi per "compensi tecnici" (compresi nei ricavi da prestazioni) sono aumentati di euro 174.011 passando da euro 520.625 dell'esercizio 2022 a euro 694.636 dell'esercizio 2023. Ciò è dovuto all'incremento degli interventi edilizi realizzati nell'esercizio.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 237.782, i proventi derivanti dalla sublocazione di alloggi, attuata nell'ambito delle convenzioni con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa la prima delle quali sottoscritta nel 2011.

L'iniziativa ha per scopo principale il reperimento, presso soggetti privati o pubblici, di abitazioni da assumere in locazione per concederle in sublocazione - tramite bando pubblico ai sensi dell'art. 2, co. 3, L. 431/1998 - a soggetti in condizioni di disagio abitativo.

Con delibera del Consiglio comunale di Pisa, n. 61 del 22.11.2022, è stato approvato il nuovo Regolamento in materia di disciplina dell'Agenzia casa al fine di rendere tale istituto più flessibile in termini di risposta alle esigenze legate all'emergenza abitativa.

Con delibera di Giunta comunale di Pisa, n. 340 del 15.12.2022, è stato approvato lo schema di Convenzione tra il Comune di Pisa e Apes Scpa, al fine di affidare alla medesima la gestione

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione*

dell'Agenzia casa ai sensi della L.R. Toscana n. 13/2015, sottoscritta successivamente in data 26 gennaio 2023.

Al 31 dicembre 2023 gli alloggi gestiti da Apes in Agenzia Casa sono 41, di cui 20 di proprietà privata e 21 di proprietà pubblica (tra quelli di proprietà pubblica ve ne sono n. 9 di edilizia convenzionata conferiti come destinazione in agenzia casa).

Ai sensi dell'art. 4 della convenzione in essere il Comune di Pisa deve erogare ad Apes un contributo di gestione annuale destinato a coprire:

- le imposte di bollo e di registro a carico di Apes;
- le spese di manutenzione ordinaria e le spese condominiali degli alloggi non locati;
- le spese sostenute da Apes per tutti gli oneri connessi al reperimento degli alloggi;
- la costituzione di un fondo di garanzia per un importo non superiore al 20% del contributo;
- la differenza fra il costo annuo delle locazioni e le entrate delle sublocazioni.

Apes trasmette annualmente il rendiconto della gestione e l'eventuale residuo di contributo non impiegato è destinato all'esercizio successivo.

Non si è determinata al 31.12.2023 un'eccedenza di contributo di gestione rispetto ai costi contabilizzati.

d. Gli altri ricavi e proventi della gestione accessoria sono decrementati di euro 302.712, passando da 1.893.737 euro del 2022 a 1.591.025 euro dell'esercizio 2023.

Detto decremento è conseguente in massima parte alla diminuzione delle spese condominiali, addebitate agli utenti, rilevati di pari importo negli oneri diversi di gestione.

e. I costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, sono decrementati di euro 289.495 rispetto all'esercizio precedente. Il decremento dei costi è dovuto principalmente alla riduzione delle spese legate alle quote di manutenzione dei condomini finanziate direttamente dai comuni soci e al maggior utilizzo del fondo sociale di cui all'art.31 Legge Regionale 2/2019 per interventi di manutenzione.

f. Il costo del personale è in linea con quello dell'anno precedente; si rimanda al commento della voce in nota integrativa.

g. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è incrementato di euro 191.098, passando da 1.048.595 euro a 1.239.693 euro, essenzialmente per effetto delle maggiori svalutazioni dei crediti.

Si rimanda, in particolare, alla nota integrativa per l'informativa di dettaglio in ordine alla svalutazione dei crediti e alla relazione sul governo societario per quanto attiene alla gestione dei rischi aziendali.

h. Gli accantonamenti per rischi sono stati rilevati per euro 290.000 con un incremento di euro 221.607 rispetto all'esercizio precedente; si riferiscono al prudentiale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie contrattuali. Per i dettagli si rinvia alle informazioni contenute nella nota integrativa.

i. Gli altri accantonamenti, rilevati per euro 214.130, si riferiscono al fondo ex art. 31, L.R. Toscana, n. 2/2019, pari al 3% dei canoni di locazione degli alloggi ERP, destinato a:

- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- compensare i crediti inesigibili;
- realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

L'art. 34 della L.R. 2/2019 prevede inoltre che si possa attingere dal fondo in discorso anche per concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico.

l. Gli oneri diversi della gestione accessoria sono decrementati di euro 276.253 rispetto all'esercizio precedente.

Tale variazione è essenzialmente dovuta alle minori spese condominiali sostenute a carico degli

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

utenti. Per i dettagli si rimanda al commento della voce nella nota integrativa

m. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 93.293. L'art. 1 comma 89 della L. 208 del 28.12.2015 (legge di stabilità 2016) ha esteso, dal primo gennaio 2016, alle società affidatarie *in house providing* dei servizi di edilizia sociale, quali Apes, la riduzione al 50% dell'aliquota IRES, già applicabile agli istituti case popolari comunque denominati ai sensi dell'art. 6, D.P.R. 601/73.

Si segnala peraltro che l'art. 1, co. 51, L. 30.12.2018, n. 145, ha abrogato il menzionato art. 6, D.P.R. 601/73 ma l'effetto di detta abrogazione è stato sospeso dall'art. 1, co. 8-bis, lett. b, D.L. 14.12.2018, n. 135 (come convertito in L. 11.02.2019, n. 12), sino al periodo di imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui all'art. 1, co. 52-bis della citata L. 145/2018.

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

Indici di redditività		2023	2022	2021
ROE netto	RN / MP	0,51%	0,50%	0,29%
ROE lordo	RL / MP	6,78%	6,36%	5,50%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	18,85%	15,74%	13,66%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	5,98%	5,46%	5,65%

La redditività operativa (ROI e ROS) appare adeguata rispetto alla natura e alle finalità dell'attività svolta; gli indici di redditività dei mezzi propri (ROE) sono scarsamente significativi nel caso di una società consortile senza scopo di lucro, quale è Apes.

3. Situazione generale della Società- profilo patrimoniale

Per quanto riguarda i principali dati patrimoniali, possiamo osservare lo stato patrimoniale riclassificato secondo lo schema finanziario e confrontato con quello dell'esercizio precedente, così come riportato nella seguente tabella.

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)	2023	2022	2021
Immobilizzazioni immateriali	2.633.393	2.703.255	2.688.471
Immobilizzazioni materiali	1.888.526	1.611.449	1.470.078
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	40.546	142.035	103.304
Attivo fisso (AF)	4.562.465	4.456.739	4.261.853
Risconti attivi	167.816	195.313	120.062
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	13.874.131	12.334.192	11.796.900
Liquidità immediate	3.176.567	4.018.520	4.261.877
Attivo Circolante (AC)	17.218.514	16.548.025	16.178.839
Capitale investito (CI)	21.780.979	21.004.764	20.440.692
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	616.706	609.150	601.786
Mezzi propri (MP)	1.486.706	1.479.146	1.471.786
Passività consolidate (Pml)	3.386.497	3.502.416	3.347.430
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	16.907.776	16.023.198	15.621.477
Capitale di finanziamento	21.780.979	21.004.764	20.440.692

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

L'incremento dell'attivo circolante (euro 670.489) riflette il saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità differite e dei risconti attivi per euro 1.512.442 e la riduzione della liquidità immediata per euro 841.953, per l'attuazione degli interventi edilizi programmati la cui erogazione da parte della regione era avvenuta negli esercizi precedenti, nonché per l'incremento di spese per pronto intervento, ripristino alloggi, e altre manutenzioni ordinarie a carico della società e per l'incremento dei pagamenti in surroga di utenti morosi richieste dagli amministratori per far fronte alle spese condominiali urgenti.

L'incremento delle passività correnti per euro 884.578 deriva principalmente dall'aumento dei debiti verso fornitori per interventi edilizi finanziati.

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2023	2022	2021
Capitale investito operativo (Cio)	13.046.310	12.357.541	15.372.657
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	8.734.669	8.647.223	5.068.035
Capitale investito (CI)	21.780.979	21.004.764	20.440.692
Mezzi propri (mp)	1.486.706	1.479.146	1.471.786
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	9.976.467	9.880.629	6.701.257
Passività operative (Po)	10.317.806	9.644.989	12.267.649
Capitale di finanziamento	21.780.979	21.004.764	20.440.692

Di seguito alcuni indicatori ritenuti idonei a fornire una rappresentazione più chiara della situazione patrimoniale aziendale:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2023	2022	2021
Margine primario di struttura	MP - AF	-3.075.759	-2.977.593	-2.790.067
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,33	0,33	0,35
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	310.738	524.823	557.363
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,07	1,12	1,13

Il decremento del margine secondario di struttura è dovuto all'aumento delle immobilizzazioni per euro 105.726 (di cui 32.286 per imposte anticipate) e al decremento delle passività a medio/lungo per 115.919.

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2023	2022	2021
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	13,65	13,20	12,89
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	6,71	6,68	4,55

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2023	2022	2021
Capitale investito operativo (Cio)	13.046.310	12.357.541	15.372.657
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	13.046.310	12.357.541	15.372.657
Mezzi propri (mp)	1.486.706	1.479.146	1.471.786
Passività di finanziamento (Pf)	1.241.798	1.233.406	1.633.222
Passività operative (Po)	10.317.806	9.644.989	12.267.649
Capitale di finanziamento	13.046.310	12.357.541	15.372.657

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2023	2022	2021
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	7,78	7,35	9,44
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	0,84	0,83	1,11

La struttura, in termini di capitalizzazione, si rivela meno squilibrata rispetto ai precedenti dati grezzi.

Indicatori di solvibilità	2023	2022	2021
Margine di disponibilità ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	310.738	524.827	557.362
Quoziente di disponibilità ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,02	1,03	1,04
Margine di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	142.922	329.514	437.300
Quoziente di tesoreria (LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,01	1,02	1,03

Gli indicatori di solvibilità riflettono una situazione finanziaria positiva. Si segnala comunque un decremento dei margini a seguito dei maggiori pagamenti sostenuti per gli interventi edilizi realizzati nell'esercizio. Si rinvia al commento del rendiconto finanziario nella nota integrativa. La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

4. Situazione generale della Società - andamento settoriale - gestione del patrimonio ERP

Contratto di servizio

Il modello operativo previsto dal contratto di servizio sottoscritto in data 08.09.2011 ed efficace dal 2012 è rimasto sostanzialmente immutato rispetto al precedente, in essere dal gennaio 2006. Le principali differenze, oltre a un maggiore dettaglio nella descrizione delle funzioni affidate ad Apes, riguardano la durata dell'affidamento per l'intera durata della società (31 dicembre 2050) anziché per cinque anni, la previsione di non onerosità del medesimo a decorrere dal primo gennaio 2012, nonché la programmazione triennale, con piani annuali, degli interventi di manutenzione straordinaria e nuove costruzioni sulla base della ricognizione delle risorse disponibili.

Il contratto evidenzia e rafforza la natura di APES quale mandataria di Enti pubblici per la erogazione di un servizio sociale di interesse generale, con ridottissima o inesistente capacità (caratteristica di una società "in house") di disporre autonomamente del patrimonio immobiliare affidatole in gestione e con destinazione vincolata dei relativi canoni; tali elementi inducono a escludere la natura di "diritto reale" del titolo in base al quale APES gestisce il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica e ne riscuote i relativi proventi.

Come nel precedente contratto, oltre alla predetta "gestione economica" (nella quale confluiscono

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione urgente ed indifferibile sul patrimonio gestito), la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77 affida ad Apes anche la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni attinenti la manutenzione straordinaria ed il recupero dell'esistente patrimonio immobiliare destinato ad ERP, nonché le realizzazioni di nuove unità immobiliari. L'intero patrimonio immobiliare affidato in gestione ad Apes è, e resta, di proprietà dei Comuni.

Inoltre, con Delibera L.O.D.E. n. 122 del 22.12.2023 è stato approvato il riconoscimento di risorse aggiuntive a quanto già previsto all'art. 29 della legge 2/2019 al fine di garantire gli interventi di manutenzione urgente e indifferibili e interventi di manutenzione straordinaria nei condomini misti pubblico/privati con amministratore esterno.

Sono inoltre proprie dell'Azienda, dietro specifici compensi, le attività giuridico/amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidate e le attività di stazione appaltante, progettazione, direzione dei lavori per "nuove costruzioni" e/o manutenzione straordinaria realizzate per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

In merito all'esercizio, da parte dei Comuni consorziati, dell'attività di controllo su Apes, analoga a quella esercitata sulle proprie strutture organizzative, la società ha attivato un sistema di contabilità analitica per centri di costo, finalizzata alla rendicontazione dei costi e ricavi diretti attribuibili ai singoli Comuni e idonea a imputare ai medesimi, sulla base di criteri oggettivi, le spese generali e gli altri costi indiretti.

Con la modifica dello Statuto in data 13 aprile 2017 sono state recepite le previsioni di cui al D.Lgs. 175/2016, demandando al LODE il controllo analogo da esercitarsi secondo le previsioni del contratto di servizio e delle specifiche deliberazioni di indirizzo della Conferenza dei Sindaci del LODE stesso.

Il modello di affidamento è comunque da ritenersi coerente con la disciplina nazionale e comunitaria in merito alla concorrenza ed alla disciplina in materia di aiuti di Stato per i Servizi di Interesse Economico Generale (S.I.E.G.) con particolare riferimento all'Edilizia Sociale quale Servizio svolto con la finalità di assicurare l'integrazione sociale nei paesi della Comunità Europea (S.S.I.E.G.).

5. Situazione generale della Società - Indicatori non finanziari di risultato

Si riportano di seguito gli indicatori non finanziari ritenuti significativi ai fini di una maggiore comprensione della situazione aziendale.

Indicatori non finanziari		2023	2022	2021
Numero medio dei dipendenti		39,58	39,58	36,00
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	50.979	50.970	47.425
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	23,54%	24,05%	21,96%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	12,78%	16,02%	12,66%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	111.647	99.563	98.060
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	160,20	160,40	175,53
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	183.430	134.924	123.298

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore. I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macrocategorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale. Per ulteriori dettagli si rinvia sulla relazione sul governo societario.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società. Il contesto esterno è stato comunque oggetto di specifica valutazione nella nuova edizione 2015 del Sistema di Qualità Aziendale ISO 9001.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis, dell'art. 2428, c.c., e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi

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

Rischio di inesigibilità dei crediti: la gestione di tale rischio rappresenta senza dubbio uno degli elementi caratterizzanti l'attività dei gestori incaricati del servizio di ERP.

Apes ha fronteggiato e fronteggia le potenziali perdite sui crediti verso l'utenza, mediante una rigorosa politica di accantonamento ai relativi fondi di svalutazione, oltre che con un'azione continua degli uffici per aggredire la morosità. I fondi accantonati sono adeguati all'effettivo rischio di perdita definitiva, che è stato rilevato analizzando i dati di un arco temporale ultradecennale.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie ammonta, al 31.12.2023, a complessivi euro 12.996.353, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 21.247.896 di cui 20.544.637 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 703.259 euro riferiti a residui crediti della gestione "Ater", per un totale di crediti al netto dei fondi pari a euro 8.251.543.

La società oltre a proseguire, e occorrendo a rafforzare, la politica di accantonamento ai fondi, ha attivato tutti gli strumenti possibili per ridurre la massa dei crediti originata dalla difficile riscossione dei canoni ERP.

Considerato che una situazione di morosità rilevante e persistente incide sugli equilibri economico-finanziari della Società, con riflessi diretti nei confronti anche dei soggetti che puntualmente adempiono agli obblighi nei confronti della società, nel corso dell'anno 2023 il Direttore generale con determina n. 104 del 29/05/2023, ha ritenuto di procedere ad un'analisi puntuale della morosità consolidata alla data del 31 dicembre 2022 che tenesse conto, oltre che del debito, anche della situazione reddituale e patrimoniale del nucleo familiare.

In quest'ottica si è proceduto ad una clusterizzazione delle situazioni dei vari debitori al fine di approntare misure calibrate in base alla situazione specifica, con l'individuazione di peculiari azioni da intraprendere e differenziando l'intervento diretto al recupero del credito a seconda della tipologia e dell'ammontare del credito stesso.

In particolare, si è ritenuto opportuno intanto adottare in via preventiva procedure interne di incentivazione bonaria al pagamento al fine di garantire un continuo presidio sul fenomeno della morosità, con la costituzione di un gruppo di lavoro interno multidisciplinare, adeguatamente formato in materia, con i seguenti compiti:

- redigere l'analisi straordinaria della morosità al 31 dicembre 2022;
- monitorare ad intervalli prestabiliti, che tengano conto dei tempi di rendicontazione degli incassi, lo stato della morosità mediante l'aggiornamento dell'analisi straordinaria;
- individuare i carichi da affidare alla riscossione coattiva;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

- gestire procedure interne di incentivazione bonaria al pagamento adottando strumenti di accompagnamento e di contatto continuo con gli utenti interessati, viste anche le peculiarità degli stessi;
- essere riferimento nei confronti dei soggetti esterni che si interfaceranno, a vario titolo, nella procedura di riscossione;
- formulare proposte dirette a migliorare l'attività di recupero anche analizzando eventuali nuove prospettive nell'ambito del contratto di servizio;
- gestire tutte le attività prodromiche ed ancillari alle procedure di riscossione a carico della Società, tenuto conto che tale gruppo di lavoro dovrà essere trasversale alle aree organizzative della Società al fine di un continuo e completo presidio delle problematiche legate alla morosità.

In data 15 dicembre 2023 si è quindi provveduto ad inviare a mezzo posta ordinaria i solleciti relativi alla morosità fino al 31 dicembre 2022 con debito fino a € 5.000,00 per un importo complessivo pari ad € 1.874.730,88 così suddivisi:

- n. 1211 invio solleciti per importi fino ad € 1.000,00 con allegato alla lettera il bollettino 896 già precompilato;
- n. 597 invio solleciti per importo oltre € 1.000,00 fino ad € 5.000,00 con indicazioni per il pagamento a mezzo bonifico bancario.

Totale solleciti inviati: n. 1808.

Il gruppo di lavoro ha quindi avviato una serie di attività di "accompagnamento" al pagamento, attraverso chiamate telefoniche agli utenti, ricevimento presso l'URP aziendale, invio di messaggistica, in modo da offrire agli utenti interessati supporto diretto al pagamento.

Dopo l'invio è stata effettuata una rendicontazione puntuale in riferimento agli incassi ed alla presentazione delle istanze di rateizzazione di seguito riportata:

RIEPILOGO RECUPERO MOROSITA' DAL 12/2023 AL 03/2024		
TOTALE INVIO SOLLECITI N° 1808	TOTALE INCASSI N° 470	TOTALE RATEIZZAZIONI N° 160
TOTALE INVIO	TOTALE INCASSI	TOTALE RATEIZZAZIONI
€ 1.874.730,88	€ 136.936,50	€ 341.389,61

Per quanto, invece, concerne le morosità di importo superiore ad € 5.000, fermo restando l'attività di monitoraggio ai Comuni soci per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 30 L.R.T. 2/2019, nel rispetto del Disciplinare per il contrasto della morosità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica approvato dall'Assemblea dei soci il 16/12/2020, entro il mese di maggio 2024 si procederà all'invio della diffida propedeutica all'avvio delle procedure di riscossione coattiva per tutti i morosi al 31/12/2023.

Nel frattempo, prorogato con Sepi l'accordo di collaborazione per ulteriori tre anni, entro il mese di maggio 2024 sarà notificato un primo flusso di accertamenti esecutivi ai sensi dell'art. 1 comma 792 della L. 160 del 27/12/2019, per poi andare a regime con l'invio periodico di flussi, secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare sopra richiamato.

Il rischio di inesigibilità dei crediti e le azioni sopra illustrate si correlano e si aggiungono alla necessità dell'attività di controllo di cui si è riferito in sede di commento agli indicatori di solvibilità. Si fa, inoltre, presente che nel corso dell'anno 2023 sono stati sottoscritti n. 284 piani di rateizzazione da parte degli utenti attivi ai quali la rata viene caricata sull'avviso di pagamento mensile; inoltre sono state sottoscritte n. 25 scritture private per utenti cessati e proprietari e n. 41 "atti di riconoscimento del debito e impegno al pagamento", quest'ultimi sottoscritti da utenti attivi i quali non possono utilizzare l'istituto della rateizzazione previsto dal disciplinare sulla morosità in quanto hanno una morosità superiore ad € 10.000,00 e hanno concordato con i nostri uffici il pagamento rateale del debito.

Per tutto il periodo di valenza del piano, gli utenti vengono monitorati ed accompagnati al pagamento attraverso un dialogo continuo e periodici incontri per la verifica dei pagamenti.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di ERP, è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali e con

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

l'accantonamento a specifici fondi del passivo.

Rischi economici: la necessità di far fronte alle emergenze abitative realizzando anche interventi edilizi non interamente finanziati con risorse pubbliche - ma destinando alla locazione a canone agevolato parte delle nuove unità immobiliari così realizzate - espone la società, per tali interventi, all'ordinario rischio di mercato proprio del settore delle locazioni immobiliari.

7. Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

L'organo amministrativo, alla luce delle sopra esposte premesse, ritiene di poter omettere, in questa sezione della relazione, le informazioni di cui trattasi in quanto non sono, al momento, significative e, pertanto, non si ritiene possano contribuire alla comprensione della situazione della società e del risultato della gestione.

Dette informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Segnaliamo peraltro l'attenzione prestata, negli interventi di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione, alla ricerca di soluzioni "ecosostenibili" vantaggiose in termini di ottenimento di detrazioni fiscali ed incentivi.

8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono positivi ed il turn over è limitato.

Inoltre, grande attenzione viene data alla formazione del personale attraverso un piano di formazione, sottoposto ad audit dalle procedure di qualità, con particolare riferimento alla formazione obbligatoria a seguito degli aggiornamenti legislativi e normativi.

Nell'ambito delle attività formative nel corso del 2023 si sono svolti oltre 30 corsi di formazione che hanno coinvolto tutto il personale per un totale delle ore di formazione di oltre 179h ed una media pro-capite di circa 5h.

Inoltre, sono stati svolti i corsi obbligatori in materia di salute e sicurezza secondo le scadenze previste, con la supervisione degli stessi da parte del RSPP esterno che ne ha rendicontato l'esito nella riunione annuale ex art. 35 del D.Lgs 81/08 svolta in data 08/02/2024.

I corsi effettuati sono stati registrati nel prospetto consuntivo del Piano annuale formativo 2023, allegato alla documentazione relativa alla certificazione di Qualità ISO 9001:2015 oltre che sul gestionale interno dei dipendenti INAZ. La spesa complessiva in formazione è stata di circa euro 20.000.

Per l'anno 2024 è stato emesso il piano formativo che prevede circa 16 corsi per un totale di oltre 100h formative per i dipendenti su tematiche diverse amministrative, tecniche, e trasversali.

Inoltre, sono da prevedere i corsi di formazione per le risorse neoassunte a completamento dell'iter di selezione che si prevede emergente dall'approvazione da parte del L.O.D.E. dell'importante piano assunzionale proposto da APES.

Per eventuali analisi quantitative si rinvia a quanto indicato più sopra e nella nota integrativa.

9. Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società risulta regolare e non vi sono pendenze o contenziosi con l'Amministrazione finanziaria.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalle dichiarazioni dei redditi e I.V.A.

Vengono regolarmente adempiuti gli ulteriori obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili.

Come segnalato nelle relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, l'attuale contratto di servizio affida a APES gratuitamente e sino a tutto il 2050 il patrimonio immobiliare ERP di proprietà dei Comuni; sono state quindi confermate le valutazioni, operate ai fini della determinazione del reddito imponibile per gli esercizi 2012 e seguenti, in ordine alle conseguenze del cambiamento dei termini dell'affidamento.

La società, pur prendendo atto di una situazione caratterizzata da particolare incertezza normativa, ha infatti ritenuto che il nuovo contratto di servizio non abbia modificato il criterio di determinazione del proprio reddito imponibile, tenuto anche conto della non configurabilità di un diritto reale nel titolo di affidamento ad APES della gestione del patrimonio immobiliare ERP, illustrato al

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

precedente n. 4.

Tale patrimonio resta infatti di piena ed esclusiva proprietà degli Enti territoriali, i quali - nel rispetto della vigente legislazione in materia - restano unici effettivi titolari delle decisioni ultime di vendita, di costruzione e di manutenzione non ordinaria, a fronte delle quali non sussiste alcun diritto di APES, azionabile *erga omnes*, di continuare a godere il singolo immobile o di percepirne i proventi contro la volontà dell'Ente mandante.

Alla luce di quanto sopra è stato escluso che sia intervenuta una modifica del regime reddituale che, tra l'altro, avrebbe sottratto risorse economiche e finanziarie a quelle, già scarse, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse.

Del pari è stata valutata sussistere la continuità nelle condizioni di deducibilità relative alle somme destinate ad alimentare il fondo regionale "Residuo gettito canoni" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.R. Toscana n. 96/96, nel testo modificato dalla L.R. n. 41/2015 e, da ultimo, riformulato dall'art. 29, co. 1, lett. c, L.R. n. 2/2019.

Come già in precedenza ricordato, l'estensione dal 2016 del trattamento fiscale di favore proprio degli IACP (dimezzamento dell'aliquota IRES) anche alle società di gestione dell'edilizia sociale operanti dal 2013 in regime di "*in house providing*", ha avuto un impatto positivo sulle risorse destinabili allo scopo sociale.

A oggi, pertanto, come confermato dalla Circ. Agenzia delle Entrate n 17/E del 17.05.2022, risulta ancora in vigore l'agevolazione di cui all'art. 6, D.P.R. 601/73, che prevede l'applicazione dell'aliquota IRES del 12% sui redditi della società, anziché l'aliquota ordinaria del 24%.

Non si ritiene possibile formulare alcuna previsione sull'evoluzione della fiscalità del settore, annunciata dall'art. 1, co. 52-bis, L. 145/2018.

10. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

La società, per la natura della sua attività, non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo, pur rivolgendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare. In questo senso la Società sta valutando alcune ipotesi di collaborazione con soggetti pubblici e/o privati.

11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

I rapporti con i Comuni soci sono strutturali e immanenti alla sua attività e quindi illustrati diffusamente nell'intero corpo dell'informativa di bilancio.

12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)

La società non possiede azioni proprie.

13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività istituzionale in direzione diversa da quella attualmente svolta è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali e che possono ritenersi estranee a questa relazione. Una valutazione dell'impatto sugli andamenti aziendali di eventi derivanti dal contesto esterno è stata oggetto di implementazione nel modello di gestione della qualità, nel passaggio alla edizione 2015 della norma ISO 9001, e nel modello di gestione dei rischi aziendali.

Sul fronte dei ricavi, la natura dell'attività di Apes ha evitato, almeno sino a ora, significative ripercussioni economiche, tenuto conto che i canoni locativi hanno continuato e continuano a maturare.

Ancora preoccupante è lo scenario internazionale dove si registrano spinte inflazionistiche superiori ai tassi di crescita presenti ed attesi del sistema economico nazionale.

Tale situazione appare destinata, in assenza di efficaci interventi statali a sostegno delle fasce più disagiate, a riflettersi con particolare intensità sulla tipologia di utenza servita da Apes.

Si delinea, pertanto, quale principale rischio il probabile incremento della morosità e dei tempi di incasso dei crediti, connessi al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

dell'utenza.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, non risulta possibile prevedere o quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questi eventi. Non risulta possibile, in altri termini, formulare valutazioni prognostiche attendibili e verificabili circa l'ampiezza e la durata dei fenomeni in atto e conseguentemente stimarne le ricadute sui flussi economici e finanziari della società.

In assenza di supporto finanziario dai Soci o altri enti, il superamento o il contenimento del rischio di liquidità che potrà delinearsi nello scenario descritto dovrà inevitabilmente passare, in prima istanza, dal contenimento degli interventi manutentivi ordinari.

Allo stato, peraltro, dal dispiegarsi congiunto di tali dinamiche non è dato attendersi conseguenze che possano compromettere in maniera significativa gli equilibri reddituali, economici e patrimoniali di Apes.

Pertanto, come evidenziato in apertura della nota integrativa, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva di continuità dell'attività.

In ogni caso, a prescindere dallo specifico profilo di Apes, ci attendiamo provvedimenti da parte delle autorità regionali, nazionali o sovranazionali, a garanzia dell'equilibrio complessivo del sistema economico in generale e del settore dell'edilizia sociale in particolare, fermo l'assoluto impegno della società a garantire piena continuità al servizio reso alla comunità e la sicurezza di lavoratori, fornitori e utenti.

15. Altre informazioni

La società adempie alle prescrizioni richieste dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR – General Data Protection Regulation), relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali.

Le norme introdotte dal Regolamento UE 2016/679 sono direttamente applicabili e si traducono in obblighi organizzativi, documentali e tecnici che i Titolari dei dati personali devono considerare e tenere presenti per consentire la piena e consapevole applicazione del nuovo quadro normativo in materia di privacy.

Visto che la nuova normativa Europea indica di non limitarsi alla semplice osservanza di un mero adempimento formale in materia di privacy, ma attua un profondo mutamento culturale con un rilevante impatto sull'assetto organizzativo degli Enti, Apes dopo una prima applicazione delle disposizioni in materia di privacy, ha ritenuto opportuno rimodulare le modalità organizzative, le misure procedurali e le regole di dettaglio, e ha ritenuto necessario implementare un modello organizzativo basato su una preliminare analisi dei rischi e una autovalutazione finalizzata all'adozione delle migliori strategie volte a presidiare i trattamenti dei dati effettuati.

Nel corso del 2023 si è proceduto all'affidamento del nuovo servizio di tenuta del sistema di gestione della privacy aziendale e alla nomina del nuovo DPO, vista la scadenza degli affidamenti precedenti.

In particolare, l'Amministratrice Unica con atti n. 58 e 59 del 07/06/2023 al fine di ottemperare agli obblighi imposti dalla normativa in materia di tutela dei dati personali e individuare una nuova figura che possa supportare A.P.E.S. nella predisposizione, gestione e tenuta della documentazione prevista dalla normativa sopra richiamata, nell'attività di "compliance" normativa in materia di privacy e protezione dei dati personali nonché nell'attività di supporto al DPO e tenuto conto della multidisciplinarietà che è insita nell'attività di gestione della privacy e della natura altamente specialistica della materia e che A.P.E.S., considerate le scelte organizzative e i carichi di lavoro, non disponendo di personale da dedicare all'attento e costante adeguamento della Società alla normativa in materia di privacy, ha ritenuto necessario individuare un operatore economico esterno che svolgesse tale servizio.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39, par. 1, del G.D.P.R. il DPO ha svolto e sta svolgendo in piena autonomia e indipendenza i compiti e funzioni previste dalla normativa ed in particolare: a) Informare e fornire consulenza al titolare del trattamento o al responsabile del trattamento nonché ai dipendenti che eseguono il trattamento in merito agli obblighi derivanti dal presente regolamento nonché da altre disposizioni dell'Unione o degli Stati membri relative alla protezione dei dati; b) Sorvegliare l'osservanza del RGPD di altre disposizioni dell'Unione o degli Stati membri relative alla protezione dei dati nonché delle politiche del titolare del trattamento o del responsabile del trattamento in materia di protezione dei dati personali, compresi l'attribuzione delle responsabilità,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

la sensibilizzazione e la formazione del personale che partecipa al trattamento e alle connesse attività di controllo; c) Fornire, se richiesto, un parere in merito alla valutazione d'impatto sulla protezione dei dati e sorvegliarne lo svolgimento ai sensi dell'art. 35 del GDPR; d) Cooperare con l'Autorità di controllo; e) Fungere da punto di contatto con il Garante per la protezione dei dati personali per questioni connesse al trattamento tra cui la consultazione preventiva di cui all'art. 36 ed effettuare, se del caso, consultazioni relativamente a qualunque altra questione. Che, di contro, l'A.P.E.S. si impegna a: a) Mettere a disposizione del DPO le risorse necessarie al fine di consentire l'ottimale svolgimento dei compiti e delle funzioni assegnate; b) Garantire che il DPO eserciti le proprie funzioni in autonomia e indipendenza e in particolare non assegnando allo stesso attività o compiti che risultino in contrasto o conflitto di interesse.

Durante l'esercizio sono state poi svolte o pianificate dal nuovo DPO le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico dell'Azienda, nonché alla verifica della documentazione aziendale interessata all'applicazione del GDPR.

16. Informazioni relative alla attività delle società a controllo pubblico

APES è una società a controllo pubblico - e, in particolare, una società affidataria "in house providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, della L.R. Toscana n. 77/1998).

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs. n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia"). In base alle definizioni del citato decreto, APES si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. d, D.Lgs. 175/2016 e dell'art. 7 del D.Lgs 36/2023.

Nel rinviare alla relazione sul governo societario per l'informativa di cui al citato art. 6, D.Lgs. 175/2016, si sintetizzano di seguito le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi.

A. Disciplina in materia di personale

La disciplina in materia di gestione del personale è rinvenibile nell'art. 19 D.Lgs. 175/2016 e s.m.i. In particolare, le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto, oltre ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli previsti all'art. 35 comma 3 del D.Lgs. 165/2001.

Apes con delibera n. 37 del 31.03.2009 aveva già adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, D.lgs. 165/2001 e, con delibera dell'assemblea dei soci del 31 luglio 2020 ha provveduto all'aggiornamento del già menzionato regolamento.

In continuità con la disciplina già stabilita dall'art. 18, D.L. 112/2008, (nella versione introdotta dal D.L. 90/2014), il D.Lgs. 175/2016 ha stabilito che le amministrazioni pubbliche socie debbano fissare, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale o di eventuali divieti o limitazioni in tal senso.

Il Consiglio Comunale di Pisa, con delibera n. 73 del 22.12.2022, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2023-2025 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

Con atto della Direttrice n. 62 del 23.03.2023 A.P.E.S. ha approvato la relazione allegata alla suddetta determinazione, quale parte integrante e sostanziale della stessa, ai sensi dell'art.19 comma 5 del d.lgs 175-2016 ss.mm.ii, ai fini del recepimento degli obiettivi fissati dal Comune di Pisa nel DUP 2023-2025 approvato con delibera di C.C. n. 73 del 22/12/2022, rilevando alcune specificità legate alla natura della società.

Gli indirizzi, le direttive e gli obiettivi stabiliti dal Comune di Pisa per le società si applicano direttamente alle stesse ove il Comune ne detenga una partecipazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile.

Poiché il Comune di Pisa non detiene una partecipazione di controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice civile, (quota di partecipazione 38,7%) detti indirizzi e obiettivi si potranno applicare nella

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

misura in cui saranno recepiti da parte delle rispettive assemblee di coordinamento dei soci, previste dalle convenzioni ex art. 30, D.lgs. 267/2000, dalle eventuali assemblee di patto e/o dalle assemblee dei soci.

Si segnala, infine, che in base al citato comma 1 dell'art.19, D.lgs. 175/2016, ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle società a controllo pubblico si applicano le disposizioni di diritto del lavoro privato che comportano, per Apes, l'adozione del contratto Federcasa per i dipendenti e Cispel per i dirigenti.

B. Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

Dal 1° luglio 2023 è entrato in vigore il d.lgs. 36/2023, recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici."

In relazione alle procedure di affidamento dei lavori di cui all'art. 50 del D.lgs. 36/2023, APES dispone di un proprio albo fornitori, l'ultimo approvato con determinazione del direttore n. 18 del 26/01/2023 ad oggi vigente, dove sono iscritti operatori economici che vengono invitati alle procedure in relazione alla qualificazione posseduta riferita alla tipologia e importo dei lavori da appaltare.

Per l'affidamento delle forniture e dei servizi compresi quelli di architetture e ingegneria, nel rispetto della normativa sopra richiamata, Apes, procede all'individuazione degli operatori economici, mediante procedura di affidamento diretto o procedura negoziata senza bando, invitando gli operatori iscritti alla specifica sezione dell'albo riservata ai "servizi e forniture" e "Professionisti" oppure mediante indagini di mercato. Nel caso di servizi e forniture, gli operatori economici, da invitare alle procedure, vengono selezionati in base alla classe merceologica di iscrizione all'albo, mentre i professionisti vengono selezionati in base alla categoria di iscrizione ed al curriculum vitae.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010, n.136 (Piano straordinario contro le mafie) prevede l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, vietando espressamente l'uso del contante e disponendo l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti, pubblici o privati, tenuti all'applicazione del Codice dei contratti, fra i quali rientra anche Apes.

Gli strumenti di pagamento utilizzati dalla società riportano quindi, ove prescritto, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici) e, ove richiesto dall'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP).

D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 5.000

Apes è soggetta alle disposizioni di all'art. 48-bis, D.P.R. 602/73, per i pagamenti di importo superiore a 5.000 euro. Pertanto, prima dell'emissione di ogni mandato di pagamento, viene verificato presso Agenzia delle Entrate – Riscossione che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

E. Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi

L'attuale statuto societario prevede che l'organo amministrativo abbia natura monocratica.

Gli emolumenti corrisposti all'organo amministrativo rispettano il limite ad oggi dell'80% del costo 2013, ex art. 11 del TUSP che rimanda all'art. 4, comma 4, del D.L. n. 95/2012.

Ad oggi nessun rimborso spese è stato erogato.

F. Regolamento di cui al D.Lgs. 231/2001

L'Amministratrice Unica di Apes con determinazione n. 131 del 29/11/2023 allo scopo di tutelare la propria organizzazione dinanzi all'applicazione del principio di responsabilità amministrativa introdotto dal D.Lgs. 231/2001, come conseguenza della commissione dei reati previsti da tale norma, ha dato mandato agli uffici di procedere alla revisione dei documenti costituenti l'attuale modello 231 e all'implementazione del modello stesso con nuovi protocolli resisi necessari in relazione alle novità normative susseguites.

Per quanto sopra esposto, l'attuale modello viene ad essere così composto:

1) Codice Etico Aziendale

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

- 2) Modello di organizzazione, gestione e controllo, parte generale,
 - 3) Allegato 1 Elenco dei reati
 - 4) Modello di organizzazione, gestione e controllo parte speciale,
 - 5) Allegato 1 Documento mappatura dei rischi - risk assessment
 - 6) Regolamento per la gestione delle segnalazioni di violazioni (Whistleblowing)
 - 7) Protocollo Salute e Sicurezza
 - 8) Regolamento per l'uso delle risorse informatiche
 - 9) Protocollo per la gestione delle risorse finanziarie, la redazione del bilancio e gli adempimenti fiscali e tributari
 - 10) Protocollo per la gestione dei flussi informativi verso l'OdV
 - 11) Protocollo anticiclaggio oltre al Piano di prevenzione della corruzione e trasparenza già approvato con atto dell'Amministratore Unico n. 36 del 29 marzo 2023;
- Con atto dell'Amministratore Unico n. 57 del 02/05/2022 è stato integrato l'ODV con il nuovo membro individuato a seguito di procedura ad evidenza pubblica ed attualmente l'organismo di vigilanza è quindi composto da due membri:
- Avv. Cristiana Bonaduce, membro esterno con funzioni di Presidente;
 - il Dott. Francesco Facchini, commercialista, membro esterno.

G. Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza – D.lgs. n. 33/2013

Le norme previste dal D.lgs. n. 33/2013 e dalla L. n. 190/2012, entrambe modificate dal D.lgs. 97/2016, impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico delle Pubbliche Amministrazioni, degli Enti pubblici economici, delle società partecipate e delle società in controllo pubblico, queste ultime come definite all'art. 2 comma 1 lettera m) del D.lgs. 175/2016. Alle società in controllo pubblico si applicano integralmente le disposizioni previste per le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D.lgs. 165/2001, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Società Trasparente" i cui contenuti sono indicati nell'allegato A al D.lgs. 33/2013.

Apes ha organizzato la suddetta sezione secondo una struttura conforme al dettato normativo; in particolare nel corso del 2021 e 2022 la sezione è stata implementata secondo le sezioni informative previste dal D.Lgs. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

In particolare, è stato creato un automatismo con il software aziendale "shareatti" che consente la pubblicazione automatica delle informazioni in formato tabellare relative a:

- Consulenti e collaboratori;
- Provvedimenti degli organi di indirizzo politico e del dirigente;
- Bandi di gara e contratti.

È presente, inoltre, la sottosezione dedicata al "whistleblowing" nella quale sono pubblicate le informazioni necessarie affinché i dipendenti e collaboratori di Apes, nonché dipendenti e collaboratori delle aziende fornitrici di beni o servizi o che realizzano opere in favore della società, possano fare segnalazioni in conformità con quanto previsto dalla legge n. 170/2017 e ss.mm.ii, per denunciare condotte illecite di cui siano venuti a conoscenza in ragione del proprio rapporto di lavoro.

Nel corso del 2023, a seguito dell'approvazione della delibera Anac n. 7 del 17/1/2023 e del relativo allegato 9 al PNA, la sezione società trasparente è stata adeguata al detto allegato con la pubblicazione dei dati ivi previsti ed in particolare di quelli relativi al ciclo di vita dei contratti pubblici. A partire dal 1° gennaio 2024, con la completa digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici sono venuti meno alcuni obblighi di pubblicazione, come quello di cui all'art. 1, comma 32 della L. 190/2012, in quanto assolti, da parte della stazione appaltante, con l'uso di piattaforme digitalizzate certificate ed interpolabili con le piattaforme Anac.

H. Piano di prevenzione della corruzione – Legge 6 novembre 2012, n. 190

Apes, con atto dell'Amministratore Unico n. 11 del 31/01/2024 ha approvato il nuovo Piano per la prevenzione della corruzione e Trasparenza 2024-2026 e la mappatura dei rischi entrambi proposti dal Responsabile della prevenzione della corruzione, nonché il documento denominato "Piano di Monitoraggio Anticorruzione" allegato 1. al Piano.

Successivamente all'approvazione da parte di Anac del PNA 2022, che aveva portato

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

all'approvazione da parte dell'Amministratrice Unica di Apes del piano 2023-2025, ANAC è nuovamente intervenuta con la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 come modificata e integrata con delibera n. 601 del 19 dicembre 2023 avente ad oggetto "Adozione del provvedimento di cui all'articolo 28, comma 4, del decreto legislativo n. 31 marzo 2023, n. 36 recante individuazione delle informazioni e dei dati relativi alla programmazione di lavori, servizi e forniture, nonché alle procedure del ciclo di vita dei contratti pubblici che rilevano ai fini dell'assolvimento degli obblighi di pubblicazione di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33."

Tale delibera prevedeva che, al fine di assolvere gli obblighi di pubblicazione in materia di contratti pubblici di cui all'articolo 37 del decreto trasparenza, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti comunicano tempestivamente alla BDNCP, ai sensi dell'articolo 9-bis del citato decreto, tutti i dati e le informazioni, individuati nell'articolo 10 del provvedimento di cui all'articolo 23 del codice.

La trasmissione dei dati alla BDNCP è assicurata dalle piattaforme di approvvigionamento digitale di cui agli articoli 25 e 26 del codice; ed infatti in data 3/1/2024 APES, per non incorrere nella decadenza della qualificazione già conseguita e nel rispetto delle disposizioni del Dlgs. 36/2023 sulla digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti, efficaci dall'1/1/2024, ha comunicato ad ANAC l'uso di una piattaforma di approvvigionamento digitale certificata per lo svolgimento delle proprie gare.

Nella fattispecie APES utilizza la piattaforma Start (Sistema telematico acquisti Regione Toscana), che risulta presente nel registro delle piattaforme certificate istituito presso ANAC.

Visto che il Piano anticorruzione costituisce parte del Modello di organizzazione, gestione e controllo predisposto dall'azienda ai sensi del D.Lgs 231/01 e viene adottato dall'azienda tramite delibera dell'Amministratrice Unica, su proposta del responsabile per la prevenzione della corruzione (, a seguito di un processo interno di condivisione con i dirigenti, i responsabili e con l'organismo di vigilanza 231, siamo giunti all'approvazione nel nuovo piano 2024-2026 con atto dell'Amministratrice sopra richiamato.

Preso atto che l'individuazione delle azioni indicate nel piano, tiene conto delle aree, delle relative attività a rischio e delle misure di prevenzione identificate nel Piano Nazionale Anticorruzione nonché delle ulteriori aree e misure predisposte dall'Azienda a seguito del processo di risk assessment, nonché dell'esito del monitoraggio svolto dal responsabile prevenzione della corruzione e di conseguenza degli aspetti positivi e di quelli da migliorare conseguenti ai precedenti anni di applicazione del piano all'interno della società, il nuovo piano si è arricchito di un nuovo documento proposto dall' RPCT che ha tenuto conto delle indicazioni fornite da ANAC in tema di contratti di pubblici che ha lo scopo di prevedere una serie di misure di monitoraggio adeguate al rischio che sono complessivamente riportate nel Piano di Monitoraggio Anticorruzione allegato 1. al Piano.

17. Separazione contabile ex art.6 del D.lgs. 175/2016

L'art. 6, comma 1, del D.lgs. n. 175/2016 prevede che le Società a controllo pubblico, che svolgano attività economiche protette da diritti speciali o esclusivi, insieme con altre attività svolte in regime di economia di mercato, in deroga all'obbligo di "separazione societaria" previsto dal comma 2-bis dell'art. 8 della Legge 10 ottobre 1990, n. 287, debbano adottare sistemi di contabilità separata per le attività oggetto di diritti speciali o esclusivi e per ciascuna attività.

In riferimento ai requisiti soggettivi per l'applicazione della normativa, sono state approfondite due questioni:

1. Se trova applicazione quanto previsto nella Nota illustrativa della Direttiva Mef 9 settembre 2019 nella quale si escludono dall'obbligo di separazione contabile le Imprese con fatturato inferiore e 40 milioni di euro, mentre la Direttiva Mef 9 settembre 2019, all'art. 1 – Ambito oggettivo, richiama l'art. 6, comma 1 del D.lgs. 175/2016 senza fare alcun riferimento a limiti di fatturato.
2. Se Apes svolga attività in regime di economia di mercato.

Si ricorda che Apes è una "Società a controllo pubblico" affidataria diretta di "servizi strumentali" secondo il modello del cosiddetto "in house providing" e soggetta quindi al "controllo analogo congiunto" dei soci pubblici.

Ai fini della verifica della eventuale sussistenza in capo ad Apes, a partire dal bilancio di esercizio al 31.12.2020, dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1 del

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2023
Relazione sulla gestione

Tusp e della Direttiva Mef 9 settembre 2019, sono state analizzate le attività svolte dalla società come risultano dall'art.4 dello Statuto sociale:

- a) *"le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni soci destinato alla 'Edilizia residenziale pubblica' e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77, nonché quelle attinenti le nuove realizzazioni;*
- b) *tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della Legge regionale Toscana 3 novembre 1998, n. 77, così come determinate dall'art. 2, punto 2.2, della Convenzione del LODE Pisano del 19 dicembre 2003 e successive modifiche;*
- c) *la gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni soci, degli immobili di 'Edilizia sociale', ai sensi dell'art. 10 del Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80".*

Apes svolge inoltre alcuni servizi/attività strumentali quali la locazione di fondi commerciali e l'Agenzia Casa, inquadrabili come l'esercizio di una funzione amministrativa prevista dalla legge. Dette attività, sebbene abbiano un atterraggio parziale sul mercato immobiliare locale, i crismi dell'interesse pubblico generale e le finalità di pubblico interesse abbinati agli obiettivi di sensibilità sociale e collettiva a cui queste sono uniformate fanno comunque emergere al massimo una componente parzialmente "economica" (intesa come fissazione di prezzi e canoni funzionali al recupero di risorse per rendere meno onerosa per la collettività la "funzione amministrativa" di "Edilizia residenziale pubblica" e "edilizia sociale") nell'assunzione delle decisioni e quindi nella loro gestione e non invece una componente mercatistica, lucrativa e speculativa, tipica del regime di "economia di mercato" citato dall'art. 6, comma 1, D.lgs. 175/2016.

In conseguenza di tutto ciò, appare chiaro come nessuna delle attività indicate come "Oggetto sociale" dall'art. 4 dello Statuto sociale si possa qualificare come "altre attività svolte in regime di economia di mercato", in quanto invece tutte agevolmente inquadrabili tra le "attività economiche protette da "diritti speciali o esclusivi". Alla luce di ciò, la mancata contestuale esistenza in ambito A.P.E.S. delle 2 fattispecie descritte dalla norma di riferimento come presupposto oggettivo all'applicazione dell'obbligo di adottare un sistema di "contabilità separata" ex art. 6, comma 1, del d.lgs. 175/2016 e Direttiva Mef 9 settembre 2019, porta ad escludere la soggezione.

18. Destinazione dell'utile di esercizio

L'Amministratrice Unica propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 7.558:

- il 5%, pari a euro 378 alla riserva legale;
- il residuo pari a euro 7.180, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 29 marzo 2024

L'Amministratrice Unica
Avv. Chiara Rossi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

APES PISA - N°3574
(U.A.) Pisa - 08/04/2024

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento ottenuto tramite scansione, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento ottenuto tramite scansione, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

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

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sul Governo Societario

ai sensi dell'art.6, co.4, D.lgs. 19 agosto 2016, n.175

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione sul Governo Societario

ai sensi dell'art.6, co.4, D.lgs. 19 agosto 2016, n.175

Sommario

PREMESSA

Storia e profilo della società

- a. Attività oggetto della società
- b. Struttura del capitale sociale
- c. Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni
- d. Partecipazioni rilevanti nel capitale
- e. Patti parasociali o Convenzioni fra i soci ex art. 30, D.Lgs. 267/2000
- f. Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli organi sociali e alle modifiche statutarie

PARTE 1 - GOVERNO DELLA SOCIETÀ

A. Codice di comportamento in materia di governo societario; pratiche di governo societario; applicazione delle norme in materia di trasparenza, pubblicità e prevenzione della corruzione.

A.a. Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici" approvate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000

Modello organizzativo D.lgs. 231/2001

Piano di prevenzione della corruzione

Responsabile Anagrafe delle stazioni appaltanti - RASA

Accesso agli atti e accesso civico

A.b. Codice di comportamento dei dipendenti della società

A.c. Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi

A.d. Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture

B. Sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno

C. Funzionamento e poteri dell'assemblea dei soci; diritti dei soci e le modalità del loro esercizio

D. Composizione e il funzionamento degli organi di amministrazione e controllo

Organo amministrativo

Collegio Sindacale

Revisore legale

Organismo di vigilanza

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

E. Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali

PARTE 2 - PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, COMMA 2, E ART. 14, D.LGS. 175/2016

1. DEFINIZIONI

1. Rischio di Crisi Aziendale
2. Continuità aziendale
3. Prevenzione della Crisi

2. DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

*Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo
Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza
Ufficio di controllo interno
Valutazione del rischio di crisi aziendale*

3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO (INDIVIDUAZIONE INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI)

- 3.1 Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)
 - 3.1.1 La matrice dei rischi
 - 3.1.2 Processo di valutazione del rischio
 - 3.1.3 Valutazione complessiva indicatori extracontabili
- 3.2 Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)
 - 3.2.1 Analisi indicatori patrimoniali – finanziari
 - 3.2.2 Analisi indicatori di redditività
 - 3.2.3 Analisi altri indicatori di derivazione contabile
- 3.3 Valutazione complessiva

4. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE D'ALLARME

5. RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2, c.c., sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, co. 4, D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", "TUSP").

PREMESSA

La Società, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", "TUSP"), è tenuta a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del D.Lgs. 175/2016.

Tale Relazione, ai sensi della sopracitata normativa, deve contenere:

- A. uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016;
- B. l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.Lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 1. regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 2. un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa, che collabora con l'organo di controllo statutario riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
 3. codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 4. programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione Europea;
- C. l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.Lgs. 175/2016.

La Struttura ex art. 15 del D.Lgs. 175/2016 (Struttura per il Monitoraggio delle Partecipazioni Pubbliche) ha pubblicato le "Indicazioni sul Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale" in cui esamina e definisce il rischio di crisi aziendale disponendo i principi ed i fondamenti ispiratori con cui deve essere redatto il citato Programma, nonché, in via esemplificativa, uno schema del Programma stesso.

Pertanto, per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.Lgs. 175/2016;
- alle "Linee guida per la redazione del Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa quale socio di maggioranza relativa, che adottano le indicazioni della Struttura citata e le integrano con specifiche disposizioni.

Il presente documento è diviso in due parti:

- Il "Governo Societario", che contiene le informazioni relative alla storia e al profilo della società, gli assetti proprietari, gli organi societari, i relativi compensi e poteri, l'adozione dei regolamenti previsti dalla normativa.
- Il "Programma di Valutazione del rischio aziendale" che a sua volta è composto da:
 - Descrizione del sistema di controllo interno di gestione dei rischi aziendali.
 - Analisi unitaria dello "Stato di salute" della Società sulla base di indici di bilancio ed indicatori prospettici.
 - Determinazione delle soglie di allarme.
 - Descrizione dell'attività di monitoraggio e reporting, cui sono allegate le Relazioni Semestrali.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

La Legge Regionale Toscana 03.11.1998, n. 77, nel riordinare le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) dispose obbligatoriamente, tra l'altro:

- all'art. 7, lo scioglimento delle ATER (precedente denominazione degli Istituti Autonomi Case Popolari toscani);
- all'art. 3, l'attribuzione del relativo patrimonio immobiliare ai Comuni nel cui territorio il patrimonio medesimo è ubicato;
- all'art. 5, l'esercizio in forma associata, fra i comuni appartenenti ad ambiti territoriali individuati dalla Regione (corrispondenti - in linea di massima - alla dimensione provinciale e denominati Livelli Ottimali di Esercizio o, più brevemente, "L.O.D.E."), delle funzioni attinenti al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P.

Ferma restando la possibilità di esercitare in forma associata le funzioni politiche attinenti all'E.R.P. (individuate all'art. 4), la legge regionale dispone inoltre (art. 6) che i Comuni del L.O.D.E. costituiscano un soggetto (cd. "soggetto gestore") al quale affidare le funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa di cui all'art. 5.

Con deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 26.06.2002, n. 109, furono quindi definite le modalità e i termini di scioglimento delle ATER esistenti e di liquidazione delle relative attività e passività.

In attuazione dell'art. 6 della citata legge regionale, i Comuni della Provincia di Pisa stipularono una Convenzione per la Costituzione del L.O.D.E. PISANO per l'esercizio in forma associata delle funzioni individuate dall'art. 4 della Legge Regionale sopra citata.

In attuazione del medesimo articolo, i predetti Comuni costituirono la società consortile per azioni "Azienda Pisana Edilizia Sociale - APES" alla quale, dal 1° gennaio 2005, furono affidate le funzioni di cui al comma 1 dell'art. 5 della Legge Regionale (ovvero le funzioni attinenti al recupero, la manutenzione, e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P., nonché quelle attinenti alle nuove realizzazioni), come dettagliate nel contratto di servizio che le regolava.

L'originario contratto di servizio è stato modificato in data 8 settembre 2011 per adeguarlo alle normative comunitarie e nazionali in materia di affidamento diretto di funzioni pubbliche e di servizi di interesse generale. La durata del Contratto di Servizio è strettamente legata alla durata stessa della Società: sino al 31 dicembre 2050 salvo scioglimenti anticipati o proroghe ai sensi di legge.

Nel Contratto di Servizio sono stati riportati anche quegli obblighi informativi ai Comuni affidatari del servizio atti a garantire da parte di questi il controllo analogo a quello svolto sui propri uffici. Obblighi puntualmente riportati nello Statuto nel testo vigente e di recentemente approvazione a seguito dell'adeguamento per le previsioni normative del TUSP.

Il contratto di servizio, oltre che ad articolare gli obblighi informativi verso i Soci, ai fini del controllo analogo, descrive le attività affidate, con riferimento a standard qualitativi e obblighi di servizio, ed individua la destinazione delle relative risorse. L'obbligo di servizio è dato dalla gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni Soci ed affidato ad APES, mediante specifico atto di conferimento in gestione, con le modalità previste dalla Legge Regionale Toscana n. 96/1996 così come modificata dalla Legge Regionale Toscana n. 41/2015 e successivamente riformata dalla Legge Regionale Toscana n. 2/2019 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" nonché alle normative in materia di edilizia sociale e quant'altro previsto da leggi, regolamenti, usi e consuetudini, laddove applicabili, per gli specifici ambiti di intervento della Società nello svolgimento delle proprie attività sociali.

a. Attività oggetto della società (oggetto sociale)

L'oggetto sociale che delimita l'ambito di intervento della Società è il seguente:

- a. funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni Soci destinato all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e del patrimonio a loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale Toscana 3 novembre 1988 n. 77, nonché quelle relative alle nuove realizzazioni;
- b. tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della legge regionale Toscana 3 novembre 1988 n. 77, così determinate dall'art. 2, punto 2.2 della Convenzione per la Costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. Pisano del 19 dicembre 2002 – rep. 01/2002 – Comune di Pisa – Dip. Servizi alle Persone – Ufficio Progetti Innovativi (nel seguito Conferenza L.O.D.E. Pisano) e successive modifiche (ad oggi nessuna);
- c. gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni Soci, degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei medesimi secondo le disposizioni delle leggi e dei piani di vendita vigenti;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

d. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del D.L. 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80.

L'80% del fatturato annuo della Società deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto a detto limite è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società.

b. Struttura del capitale sociale

I comuni del L.O.D.E. Pisano, con atto del Segretario Generale del Comune di Pisa in data 8 aprile 2004 (rep. n. 54385 – Fasc. n. 32), costituirono la società con un capitale sociale iniziale di 120.000 euro.

Il capitale fu successivamente aumentato di 750.000 euro (portandolo all'attuale ammontare di 870.000 euro) nell'assemblea straordinaria del 7 febbraio 2005, liberandolo con l'apporto del ramo di azienda dell'ATER trasferito alla società con atto notaio Siciliani del 30.12.2014 e descritto nella perizia di stima giurata redatta dal prof. Francesco Poddighe e riferita alla data del 30.09.2004.

L'aumento di capitale fu assegnato proporzionalmente alle originarie quote azionarie, destinando a una riserva non distribuibile di 470.991 euro (denominata "Avanzo di conferimento Delibera Cons. Reg. Toscana n.109/2002") il saldo delle differenze fra i valori rilevati alla data di conferimento e i valori di perizia, originate dai fatti di gestione di ATER successivi alla data di riferimento della stima.

Il Capitale sociale attuale è quindi di euro 870.000 (ottocento settantamila/00).

Lo statuto di APES è stato modificato in data 13.04.2017, adeguandolo alle previsioni del D.lgs. 175/2016. Al 31.12.2023 la compagine sociale della società è costituita come segue:

n.	Comune	%	Valore Nominale
1	Bientina	1,80	15.660,00
2	Buti	1,10	9.570,00
3	Calci	1,10	9.570,00
4	Calcinaia	1,30	11.310,00
5	Capannoli	0,80	6.960,00
6	Casale Marittimo	0,20	1.740,00
7	Casciana Terme Lari	1,40	12.180,00
8	Cascina	6,00	52.200,00
9	Castelfranco di Sotto	2,70	23.490,00
10	Castellina Marittima	0,60	5.220,00
11	Castelnuovo Val di Cecina	0,50	4.350,00
12	Chianni	0,40	3.480,00
13	Crespina-Lorenzana	0,70	6.090,00
14	Fauglia	0,50	4.350,00
15	Guardistallo	0,20	1.740,00
16	Lajatico	0,70	6.090,00
17	Montecatini Val di Cecina	0,50	4.350,00
18	Montescudaio	0,20	1.740,00
19	Monteverdi Marittimo	0,40	3.480,00
20	Montopoli Valdarno	2,10	18.270,00
21	Orciano Pisano	0,30	2.610,00
22	Palaia	1,00	8.700,00
23	Peccioli	1,40	12.180,00
24	Pisa	38,70	336.690,00
25	Pomarance	1,50	13.050,00
26	Ponsacco	1,60	13.920,00
27	Pontedera	10,40	90.480,00
28	Riparbella	0,40	3.480,00
29	Santa Croce sull'Arno	3,90	33.930,00
30	San Giuliano Terme	4,60	40.020,00
31	Santa Luce	0,60	5.220,00
32	Santa Maria a Monte	1,80	15.660,00
33	San Miniato	4,50	39.150,00

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

n.	Comune	%	Valore Nominale
34	Terricciola	0,70	6.090,00
35	Vecchiano	1,60	13.920,00
36	Vicopisano	0,80	6.960,00
37	Volterra	3,00	26.100,00
TOTALI		100,00	870.000,00

Sono soci tutti i comuni appartenenti al L.O.D.E. Pisano; la ripartizione percentuale delle azioni ordinarie della società corrisponde alla quota di rappresentanza di ciascun comune nel L.O.D.E. Pisano e può essere modificata esclusivamente per adeguarla a detta quota.

È consentito l'ingresso di altri comuni subordinatamente alle modifiche del L.O.D.E. Pisano ai sensi dell'art. 8, legge regionale Toscana n.77/1998.

Il socio può recedere dalla società, per tutte o parte delle sue azioni, nei casi previsti dall'art. 2437, commi 1 e 2 del Codice civile. Nel caso di modifiche alla quota di rappresentanza dei Comuni nel L.O.D.E. Pisano è ammesso il recesso nei limiti necessari per adeguare la quota di partecipazione alla società a detta quota di rappresentanza. Nessun dipendente è socio di APES, inoltre lo Statuto non prevede alcuna restrizione al diritto di voto dei soci.

c. Restrizioni al trasferimento delle partecipazioni

Le azioni ed i diritti di opzione e prelazione di cui all'art.2441, commi 1 e 3, Codice civile, sono trasferibili con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

d. Partecipazioni rilevanti nel capitale

La partecipazione rilevante nel capitale sociale è rappresentata dal Comune di Pisa con una quota di partecipazione del 38,7%.

e. Patti parasociali o Convenzioni fra i soci ex art. 30, D.Lgs. 267/2000

In attuazione della L.R. Toscana n. 77 del 3.11.1998, i Comuni della Provincia di Pisa hanno stipulato, il 19.12.2002, una Convenzione per la costituzione della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. Pisano (Livello Ottimale di Esercizio) al fine di esercitare, in modo coordinato, le funzioni in ambito di Edilizia Residenziale Pubblica previste dalla citata legge regionale.

La Conferenza Permanente ha compiti di indirizzo, controllo e verifica dell'attività posta in essere dal soggetto gestore che, come detto, è stato individuato dai Comuni Associati nella società APES, la cui attività è disciplinata, in ulteriore dettaglio, da uno specifico contratto di servizio.

Per l'esercizio delle proprie funzioni la Conferenza si avvale di un Ufficio di Supporto che svolge attività di segreteria istituzionale ed operativa per garantire il buon funzionamento degli organi ed un adeguato supporto per l'attuazione delle forme di partecipazione previste, un'attività tecnico – amministrativa connessa alle funzioni proprie della Conferenza ed un'attività di coordinamento e assistenza agli organi dell'Assemblea e dei Comuni che ne fanno parte.

In data 17.11.2021 è stata stipulata la nuova convenzione, rafforzando il ruolo del L.O.D.E. finalizzato all'esercizio del controllo analogo congiunto sulla società.

In seno alla Conferenza è costituito il Comitato Esecutivo, composto, oltre al coordinatore della Conferenza che ne fa parte di diritto, da 4 o 6 membri eletti al proprio interno alla Conferenza stessa, che rappresentino le diverse problematiche e/o realtà territoriali della Provincia di Pisa.

Il Comitato esercita funzioni di ordinaria amministrazione e ha compiti preparatori ed attuativi delle deliberazioni della Conferenza e può essere delegato allo svolgimento di specifiche attività.

Al fine di favorire la partecipazione delle formazioni sociali interessate e di tutelare le forme di rappresentanza dell'utenza, la Conferenza Permanente ha istituito la Consulta di L.O.D.E. sulla Casa, un organo consultivo in materia di gestione del patrimonio ERP e di politiche abitative; la Consulta è presieduta dal Coordinatore del L.O.D.E. e costituita da dieci membri designati dagli organismi rappresentativi delle categorie economiche di settore, dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni rappresentative degli inquilini.

f. Norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli organi sociali e alle modifiche statutarie

Organo amministrativo

L'organo amministrativo è rappresentato da un Amministratore Unica, dura in carica tre esercizi, è eletto con

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale ed è rieleggibile.

Collegio sindacale

Il collegio sindacale svolge le funzioni di controllo di cui agli artt. 2397, s.s., c.c.; si compone di tre membri effettivi e due supplenti, è nominato dall'assemblea, nel rispetto delle quote di genere, con il voto favorevole dei soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale, dura in carica tre esercizi ed è rieleggibile una sola volta.

Liquidatori

In caso di scioglimento della società, le modalità della liquidazione sono determinate dall'assemblea che nomina il liquidatore fissandone i poteri e il compenso.

Modifiche statutarie

Le decisioni riguardanti le modifiche dell'atto costitutivo e quelle riguardanti il compimento di operazioni che comportano una sostanziale modifica dell'oggetto sociale o dei diritti dei soci sono adottate con voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno l'80 per cento del capitale sociale; nelle deliberazioni aventi per oggetto le modifiche dello statuto, il rappresentante del comune socio deve essere autorizzato dal rispettivo Consiglio comunale.

PARTE 1 - GOVERNO DELLA SOCIETÀ

A. Codice di comportamento in materia di governo societario; pratiche di governo societario; applicazione delle norme in materia di trasparenza, pubblicità e prevenzione della corruzione.

A.a. Misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.Lgs. 231/2001, opportunamente integrate da misure in materia di trasparenza e prevenzione della corruzione, redatte tenendo conto delle "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici" approvate dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 nonché delle direttive eventualmente approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000

Modello organizzativo D.lgs. 231/2001

APES ha ritenuto essenziale adottare un modello di gestione, organizzazione e controllo allo scopo di tutelare la propria organizzazione dinanzi all'applicazione del principio di responsabilità amministrativa introdotto dal D.Lgs. 231/2001, come conseguenza della commissione dei reati previsti da tale norma. Il modello adottato fa parte e costituisce integrazione del più articolato sistema di procedure e controlli che rappresentano la complessiva architettura di governance della società e che risponda alle seguenti esigenze:

- individuare le attività nel cui ambito esiste la possibilità che vengano commessi reati;
- prevedere le specifiche procedure dirette a programmare la formazione e l'attuazione delle decisioni dell'Azienda in relazione ai reati da prevenire;
- individuare modalità di gestione delle risorse finanziarie idonee ad impedire la commissione dei reati;
- prevedere obblighi di informazione nei confronti dell'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e sull'osservanza del Modello;
- introdurre un sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto delle misure indicate nel modello stesso.

Tenuto conto

- dell'abrogazione il Decreto-legge 25 febbraio 2022 n. 13 Misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza nei luoghi di lavoro in materia edilizia, nonché sull'elettricità prodotta da impianti da fonti rinnovabili", intervenuto su alcuni reati presupposto della responsabilità delle persone giuridiche
- dell'entrata in vigore la Legge 9 marzo 2022 n. 22, contenente disposizioni in materia di reati contro il patrimonio culturale che, tra l'altro, introduce la responsabilità delle persone giuridiche in tale ambito (art. 3);
- dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo 4 ottobre 2022, n. 156 - Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 14 luglio 2020, n. 75, di attuazione della direttiva (UE) 2017/1371, relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell'Unione mediante il diritto penale, che ha disposto la modifica dell'art. 25 quinquiesdecies, rubricato "Reati tributari";
- dell'entrata in vigore del D.Lgs 10 marzo 2023, n. 24, riguardante la protezione delle persone che segnalano violazioni, diventa essenziale che il Modello sia in grado di assicurare la tutela del soggetto che effettua

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

segnalazioni di condotte illecite (art. 6 comma 2-bis del Decreto);

- dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 2 marzo 2023, n. 19, recante "attuazione della direttiva (UE) 2019/2121 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 novembre 2019, che modifica la direttiva (UE) 2017/1132 per quanto riguarda le trasformazioni, le fusioni e le scissioni transfrontaliere", che ha apportato modifiche all'art. 25-ter, comma 1, alla lett. s-bis) e lett. s-ter) della medesima disposizione; -

- dell'entrata in vigore del Decreto legge 13 giugno 2023 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 10 agosto 2023 n. 10, Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato italiano, che ha disposto la modifica dell'art. 19, rubricato "confisca" del D.lgs. 231/2001;

- dell'entrata in vigore della legge n. 137 del 2023, pubblicata in G.U. il 9 ottobre scorso, con cui è stato convertito il d.l. 10 agosto 2023, n. 105, noto come "Decreto Giustizia" o "Decreto Omnibus-bis" e recante disposizioni urgenti in materia di processo penale, di processo civile, di contrasto agli incendi boschivi, di recupero dalle tossicodipendenze, di salute e di cultura, nonché in materia di personale della magistratura e della pubblica amministrazione che aggiunge un altro tassello all'opera di ampliamento del catalogo dei reati presupposto della responsabilità amministrativa da reato degli enti ex d.lgs. 231/2001, contemplando ora anche i delitti di turbata libertà degli incanti (art. 353 c.p.), turbata libertà del procedimento di scelta del contraente (art. 353-bis c.p.) e trasferimento fraudolento di valori (art. 512-bis c.p.);

- del D.lgs n. 231/2007, attuativo della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, nonché della Direttiva 2006/70/CE, che reca misure di esecuzione e che ha introdotto nell'ordinamento nazionale nuove norme in materia di antiriciclaggio tali da rendere necessario l'integrazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo redatto ai sensi del D.Lgs 231/01 nonché il piano di prevenzione della corruzione e della trasparenza con specifiche procedure interne che consentano la rilevazione tempestiva di eventuali anomalie connesse a fenomeni di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo sulla base delle istruzioni impartite dalla UIF e definire un modello operativo di rilevazione delle anomalie e gestione delle segnalazioni di operazioni sospette connesse a fenomeni di riciclaggio e finanziamento del terrorismo, l'Amministratrice Unica di Apes con determinazione n. 131 del 29/11/2023 ha dato mandato agli uffici di procedere con la revisione dei documenti costituenti l'attuale modello 231 e di implementare il modello stesso con nuovi protocolli resisi necessari in relazione alle novità normative sopra richiamate.

Per quanto sopra esposto, l'attuale modello viene ad essere così composto:

- 1) Codice Etico Aziendale
- 2) Modello di organizzazione, gestione e controllo, parte generale,
- 3) Allegato 1 Elenco dei reati
- 4) Modello di organizzazione, gestione e controllo parte speciale,
- 5) Allegato 1 Documento mappatura dei rischi - risk assessment
- 6) Regolamento per la gestione delle segnalazioni di violazioni (Whistleblowing)
- 7) Protocollo Salute e Sicurezza
- 8) Regolamento per l'uso delle risorse informatiche
- 9) Protocollo per la gestione delle risorse finanziarie, la redazione del bilancio e gli adempimenti fiscali e tributari
- 10) Protocollo per la gestione dei flussi informativi verso l'OdV
- 11) Protocollo antiriciclaggio oltre al Piano di prevenzione della corruzione e trasparenza già approvato con atto dell' Amministratrice Unica n. 36 del 29 marzo 2023;

Piano di prevenzione della corruzione

La legge 6 novembre 2012 n.190 (Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione), ha introdotto una serie di strumenti per la prevenzione e la repressione del fenomeno corruttivo, ponendo le basi per un sistema organico il cui aspetto caratterizzante consiste nell'articolazione del processo di formulazione e attuazione delle strategie di prevenzione della corruzione su due livelli: quello "nazionale" e quello "decentrato".

Il decreto legislativo 25 maggio 2016, n. 97, «Recante revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche», ha chiarito che il Piano nazionale Anticorruzione (PNA) è atto generale di indirizzo rivolto a tutte le amministrazioni e ai soggetti di diritto privato in controllo pubblico, nei limiti posti dalla legge, che adottano i Piani triennali di prevenzione della corruzione (PTPC), ovvero le misure di integrazione di quelle adottate ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

Tra questi soggetti, oltre alle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, come inizialmente previsto dalla L. 190/12, sono ricompresi anche gli enti pubblici

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

economici e gli enti di diritto privato in controllo pubblico.

Apes, con atto dell' Amministratrice Unica n. 11 del 31/01/2024 ha approvato il nuovo Piano per la prevenzione della corruzione e Trasparenza 2024-2026 e la mappatura dei rischi entrambi proposti dal Responsabile della prevenzione della corruzione, nonché il documento denominato "Piano di Monitoraggio Anticorruzione" allegato 1. al Piano.

Preso atto che l'individuazione delle azioni indicate nel piano, tiene conto delle aree, delle relative attività a rischio e delle misure di prevenzione identificate nel Piano Nazionale Anticorruzione nonché delle ulteriori aree e misure predisposte dall'Azienda a seguito del processo di risk assessment, nonché dell'esito del monitoraggio svolto dal responsabile prevenzione della corruzione e di conseguenza degli aspetti positivi e di quelli da migliorare conseguenti ai precedenti anni di applicazione del piano all'interno della società, il nuovo piano si è arricchito di un nuovo documento proposto dall' RPCT che ha tenuto conto delle indicazioni fornite da ANAC in tema di contratti di pubblici che ha lo scopo di prevedere una serie di misure di monitoraggio adeguate al rischio che sono complessivamente riportate nel Piano di Monitoraggio Anticorruzione allegato 1. al Piano.

Obiettivo strategico per l'aggiornamento del Piano di prevenzione della corruzione è la revisione dei processi di assunzione delle decisioni dell'Amministratrice Unica e del Direttore generale della società secondo i seguenti indirizzi generali:

- assicurare la piena tracciabilità delle decisioni avvalendosi del software Share-Atti già in uso in APES e che sarà da implementare in base alle nuove esigenze emerse;
- garantire la segregazione dei ruoli e delle responsabilità tra le fasi di proposizione dell'atto, di verifica e controllo dello stesso ed infine di adozione finale, sia per gli atti dell'Amministratrice Unica che per gli atti del Direttore Generale.
- prevedere, per tutte le decisioni, una verifica di legittimità a cura dell'Ufficio legale.
- prevedere, per tutte le decisioni, una verifica di regolarità contabile a cura del Responsabile dell'area Amministrazione Finanza e Controllo da intendersi quale verifica della sussistenza o meno di una spesa legata alla decisione e, in caso positivo, una verifica della copertura economica.
- prevedere la firma finale del Direttore generale limitatamente ai poteri ad esso conferiti.

Successivamente all'approvazione da parte di Anac del PNA 2022, che aveva portato all'approvazione da parte dell' Amministratrice Unica unico di Apes del piano 2023-2025, ANAC è nuovamente intervenuta con la delibera n. 264 del 20 giugno 2023 come modificata e integrata con delibera n. 601 del 19 dicembre 2023 avente ad oggetto "Adozione del provvedimento di cui all'articolo 28, comma 4, del decreto legislativo n. 31 marzo 2023, n. 36 recante individuazione delle informazioni e dei dati relativi alla programmazione di lavori, servizi e forniture, nonché alle procedure del ciclo di vita dei contratti pubblici che rilevano ai fini dell'assolvimento degli obblighi di pubblicazione di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33."

Tale delibera prevede che, al fine di assolvere gli obblighi di pubblicazione in materia di contratti pubblici di cui all'articolo 37 del decreto trasparenza, le stazioni appaltanti e gli enti concedenti comunicano tempestivamente alla BDNCP, ai sensi dell'articolo 9-bis del citato decreto, tutti i dati e le informazioni, individuati nell'articolo 10 del provvedimento di cui all'articolo 23 del codice.

La trasmissione dei dati alla BDNCP è assicurata dalle piattaforme di approvvigionamento digitale di cui agli articoli 25 e 26 del codice; ed infatti in data 3/1/2024 APES, per non incorrere nella decadenza della qualificazione già conseguita e nel rispetto delle disposizioni del Digs. 36/2023 sulla digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti, efficaci dall'1/1/2024, ha comunicato ad ANAC l'uso di una piattaforma di approvvigionamento digitale certificata per lo svolgimento delle proprie gare.

Nella fattispecie APES utilizza la piattaforma Start (Sistema telematico acquisti Regione Toscana), che risulta presente nel registro delle piattaforme certificate istituito presso ANAC.

Responsabile Anagrafe delle stazioni appaltanti - RASA

Il Piano Anticorruzione prevede che, al fine di assicurare l'effettivo inserimento dei dati nell'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti (AUSA), il RPCT è tenuto a sollecitare l'individuazione del soggetto preposto all'iscrizione e all'aggiornamento dei dati e a indicarne il nome all'interno del PTPC.

L'azienda è iscritta alla AUSA con codice 0000185389 ed il soggetto individuato quale Responsabile dell'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti è nominato con atto dell'Amministratrice Unica pubblicato sulla sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale.

Attualmente tale carica è ricoperta dalla Dott.ssa Romina Fieroni, dipendente della società, nominata con atto dell'Amministratore Unico n.58 del 16.07.2019.

Accesso agli atti e accesso civico

Il D.Lgs. n. 33/2013 prevede obblighi di pubblicazione a carico dell'azienda che, se non adempiuti, riconoscono al cittadino il diritto di chiedere e ottenere l'accesso agli atti non pubblicati; la richiesta di accesso civico, ai

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

sensi dell'art. 5 del decreto citato, non è sottoposta ad alcuna limitazione quanto alla legittimazione soggettiva del richiedente, non deve essere motivata, è gratuita e va presentata al responsabile della trasparenza dell'Azienda.

Nel Piano della prevenzione della corruzione e della trasparenza di cui al punto precedente, sono indicate le modalità con cui sono rese operative le disposizioni della già menzionata norma.

A.b. Codice di comportamento dei dipendenti della società

Il Codice Etico di A.P.E.S. Scpa, approvato atto dell' Amministratore Unico n. 60 del 30.06.2021, è il Codice di comportamento che si applica agli amministratori, dirigenti ed ai dipendenti: da un lato, integra e specifica i doveri minimi di diligenza, lealtà, imparzialità e buona condotta; dall'altro, costituisce parte integrante del sistema normativo della società teso a prevenire ed a contrastare fenomeni di corruzione nonché a garantire integrità e trasparenza sia nell'ambito del rapporto di lavoro alle dipendenze di APES sia nella gestione dei servizi, attività o iniziative da parte di soggetti esterni, quali appaltatori, consulenti e collaboratori ai quali, in via estensiva, si rende applicabile il codice medesimo.

Il Codice Etico costituisce parte integrante e sostanziale del Modello di organizzazione e gestione predisposto dall'azienda ai sensi del D.lgs. 231/2001 e, inoltre, rappresenta una misura di prevenzione e di contrasto alla corruzione ai sensi della L. 190/2012 e del Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

Il Codice è stato predisposto integrando e adattando alla specifica natura giuridica di APES, società consortile per azioni, il Codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui al D.P.R. 62/2013, in una visione ampia ed integrata della missione sociale di interesse pubblico propria della società.

Con la revisione del 2021, il Codice Etico è stato integrato adeguandolo all'inserimento delle violazioni tributarie, ex art. 25-quinquiesdecies, D.Lgs. 231/2001, fra i reati presupposto.

A.c. Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi

Nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 35, comma 3, D.lgs. 165/2001, il Consiglio di amministrazione di APES, con delibera n. 37 del 31.03.2009, approvò il Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento di incarichi.

Il Regolamento, pubblicato sul sito web della società, è stato aggiornato con delibera dell'assemblea soci del 31 luglio 2020, ed è finalizzato ad assicurare, nello svolgimento delle attività di APES e nel perseguimento delle proprie finalità sociali, il rispetto dei principi contenuti nell'art. 18, L. 06.08.2008, n. 133, di conversione del D.L. n. 112/2008.

Il Regolamento disciplina le procedure per le selezioni in materia di reclutamento del personale da impiegare presso la società, il conferimento di incarichi di collaborazione esterna (contratti di lavoro autonomo, di natura occasionale o coordinata e continuativa), nonché incarichi di lavoro professionale, salvo le eccezioni espressamente previste, e gli incarichi per cui si applicano le normative del D.lgs. 36/2023.

Sul Sito Web vengono pubblicati gli avvisi di selezione del personale e per la formazione e aggiornamento degli albi dei professionisti a cui è possibile iscriversi o variare i propri dati in modalità online.

A.d. Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture

Dal 1° luglio 2023 è entrato in vigore il d.lgs 36/2023, recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"

In relazione alle procedure di affidamento dei lavori di cui all'art. 50 del D.lgs. 36/2023 APES, a dicembre di ogni anno pubblica un avviso per la costituzione di un Albo dei fornitori, da invitare alle gare di appalto indette nell'anno successivo. Gli operatori economici interessati presentano la loro domanda e vengono iscritti nell'elenco in base ad un sorteggio pubblico.

Per l'affidamento delle forniture e dei servizi compresi quelli di architetture e ingegneria, nel rispetto della normativa sopra richiamata, Apes, procede all'individuazione degli operatori economici, mediante procedura di affidamento diretto o procedura negoziata senza bando, invitando gli operatori iscritti alla specifica sezione dell'albo riservata ai "servizi e forniture" e "Professionisti" oppure mediante indagini di mercato. Nel caso di servizi e forniture, gli operatori economici, da invitare alle procedure, vengono selezionati in base alla classe merceologica di iscrizione all'albo, mentre i professionisti vengono selezionati in base alla categoria di iscrizione ed al Curriculum vitae.

B. Sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno

La società non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato, fatta eccezione del rischio relativo all'andamento della morosità.

Si deve però rilevare che alcuni indicatori contabili riflettono un crescente stato di tensione finanziaria che

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

esprime il "prezzo" pagato e da pagare per l'attuazione di politiche abitative volte a sopperire egualmente al bisogno espresso delle fasce deboli della società, in una situazione di scarso afflusso di risorse pubbliche e di crescente difficoltà dell'utenza a corrispondere i canoni dovuti, alla quale si sommano gli effetti di alcuni programmi di investimento finanziati anche con flussi della gestione corrente.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In attesa dell'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori (diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati ai fini dell'informativa resa in sede di relazione annuale al bilancio ai sensi dell'art. 2428, c.c. e di quelli illustrati nella seconda parte della presente relazione), l'attività di gestione del rischio finanziario è ancora accentrata nell'organo amministrativo, nella direzione generale e nell'ufficio amministrazione finanza e controllo che, sotto la vigilanza del collegio sindacale, operano il controllo e il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, verificando altresì il rispetto degli obiettivi fissati dal budget annuale sottoposto all'autorizzazione assembleare ai sensi dell'art. 25 dello statuto.

Rinviano anche a quanto riferito al par. 5 della relazione ex art. 2428, c.c., si segnalano, quali ulteriori aree di rischio, anche quelle connesse all'attività progettuale e contrattuale, da presidiare con idonee garanzie assicurative e con il ricorso a consulenza legale specialistica.

Sul fronte dei controlli di qualità, APES è Certificata ISO 9001:2015 costantemente mantenuta con audit interni e con verifiche periodiche dell'ente certificatore (Bureau Veritas Italia), accreditato dall'Ente di Accreditamento Italiano Accredia fino al 30.03.2020. Il nuovo Ente certificatore è Certiquality S.r.l., aggiudicatario per tre anni della gara espletata nel febbraio 2020 e riconfermata con atto 61 del 22.03.2023.

Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche. Al sistema di gestione della qualità è demandato il controllo periodico delle attività rispetto agli obiettivi (Dg-md.002), con particolare attenzione a quelle riferibili alle *aree di rischio aziendale da monitorare*. Il sistema è inoltre basato sulla politica della qualità che per APES viene declinata secondo la *visione, missione ed obiettivi generali del Piano Strategico di APES* e misurata dagli *obiettivi di gestione della Società* e dalla *soddisfazione degli stakeholder*.

A seguito dell'ultimo audit di rinnovo della certificazione ISO 9001:2015 avvenuto in data 23/03/2023, la commissione tecnica Certiquality ha deliberato che il sistema gestione qualità è conforme ai requisiti della Norma e quindi è stato ottenuto il rinnovo della certificazione.

Il manuale, le procedure e la modulistica sono gestiti con il Sistema ARIS Cloud.

Il sistema di gestione dei reclami è invece gestito dal Sistema Customer Relationship Management (CRM) che sovraintende, nel sistema informativo di APES, i rapporti con l'utenza comprese le richieste di pronto intervento. L'analisi di soddisfazione dell'utenza, così come quella dei diversi portatori di interesse, stakeholder, sono riportate nel bilancio sociale. Gli stakeholder individuati sono: collettività, utenti e loro sindacati degli inquilini, comuni ed istituzioni, personale e loro sindacati dei lavoratori, fornitori di beni e servizi e loro categorie di rappresentanza.

Tutti i codici e i regolamenti sopra illustrati sono resi accessibili al pubblico mediante pubblicazione sul sito web della società.

C. Funzionamento e poteri dell'assemblea dei soci; diritti dei soci e le modalità del loro esercizio.

L'assemblea è convocata anche fuori della sede sociale, purché in Italia, mediante avviso spedito, anche a mezzo telefax o posta elettronica certificata, ai soci e ai membri del collegio sindacale. L'avviso di convocazione deve essere ricevuto almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'assemblea.

Anche se non convocata come sopra, l'assemblea si reputa regolarmente costituita quanto è rappresentato l'intero capitale sociale e partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti degli organi amministrativi e di controllo.

La presidenza dell'assemblea spetta al legale rappresentante del Comune con la più elevata partecipazione al capitale sociale oppure, in caso di sua assenza o qualora lo stesso vi acconsenta, all'Amministratrice Unica. Ogni socio può intervenire all'assemblea in persona del proprio legale rappresentante oppure a mezzo di persona delegata nel rispetto delle norme di legge.

L'assemblea ordinaria:

-in prima convocazione, è validamente costituita con l'intervento dei soci che rappresentino più del 60% del capitale sociale e delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentino più del 50% del capitale sociale;
-in seconda convocazione, è validamente costituita qualunque sia il capitale rappresentato dai soci intervenuti e delibera a maggioranza assoluta del capitale presente.

L'assemblea ordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo statuto. In particolare, l'assemblea ordinaria delibera in ordine a:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

- a) l'approvazione del bilancio;
- b) la modifica della sede legale, l'istituzione, la modifica e la soppressione di sedi secondarie;
- c) la nomina e la revoca dell'Amministratrice Unica;
- d) la nomina dei sindaci e del presidente del collegio sindacale e del soggetto al quale è demandata la revisione legale dei conti;
- e) la determinazione del compenso dell'Amministratrice Unica, dei membri del collegio sindacale e del soggetto al quale è demandata la revisione legale dei conti;
- f) la deliberazione sulla responsabilità dell'Amministratrice Unica e dei sindaci.
- g) assunzione di nuovi servizi affidati dai soci, nell'ambito di quelli rientranti nell'oggetto sociale;
- h) lo svolgimento di attività, comunque rientranti nell'oggetto sociale, per soggetti diversi dai soci, entro il limite di fatturato previsto dall'art. 16 del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 17 e sulla base di un piano economico che evidenzi il conseguimento di economie di scala o di altri recuperi di efficienza tali da giustificare l'assunzione;
- i) l'effettuazione delle operazioni di finanziamento passivo diverse da quelle a breve termine finalizzate a superare momentanee carenze di liquidità;
- l) la prestazione di garanzie;
- m) l'acquisto, alienazione e permuta di immobili;
- n) l'espletamento di procedure di assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato.

L'assemblea straordinaria:

-in prima convocazione delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno l'80% del capitale sociale;

-in seconda convocazione delibera con il voto favorevole dei soci che rappresentino almeno un terzo del capitale sociale.

Delibera sulle modificazioni dello statuto, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge alla sua competenza.

D. Composizione e funzionamento degli altri organi di amministrazione e controllo

Organo amministrativo

La società è amministrata da un'Amministratrice Unica nominato dall'assemblea per un periodo di tempo non superiore a tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della sua carica. È rieleggibile. All'Amministratrice Unica sono attribuiti tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria, salve le sole competenze riservate all'assemblea dalla legge o dallo statuto.

Può nominare un direttore generale stabilendone il compenso, la durata dell'incarico e i poteri. L'Amministratrice Unica può delegare al direttore generale e/o a taluni dipendenti la rappresentanza della società e la firma.

Attuale Amministratrice Unica è il Avv. Chiara Rossi, nominato dall'assemblea ordinaria del 05.07.2022 e in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2024.

Attuale Direttore Generale è il Dott.ssa Romina Cipriani, assunta a seguito di selezione pubblica con contratto a tempo determinato per tre anni dal 16.12.2021 al 15.12.2024.

Collegio Sindacale

Il Collegio sindacale svolge le funzioni di controllo di cui agli artt.2397 e seguenti del Codice civile. Si compone di tre membri effettivi e di due membri supplenti nominati dall'assemblea che ne stabilisce anche il compenso e attribuisce ad uno dei sindaci effettivi la funzione di presidente. Deve essere composto nel rispetto del principio della rappresentanza di genere, che deve essere assicurata nella misura minima di un terzo. Dura in carica per tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo di tali esercizi. È immediatamente rieleggibile per una sola volta.

L'attuale Collegio sindacale, in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024, è stato nominato dall'assemblea ordinaria del 05.07.2022 ed è composto da:

Dott.ssa Alice Sanpaulesi de Falena, presidente;

Dott. Luca Ruberti, sindaco effettivo;

Dott. Alessio Silvestri, sindaco effettivo;

Dott. Luigi Giglioli, sindaco supplente;

Dott.ssa Lara Lupi, sindaco supplente.

Revisore legale

La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore iscritto nel Registro dei revisori legali o da una società di revisione, nominati dall'assemblea, che ne stabilisce il compenso.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Attuale Revisore legale è il Dott. Franco Mannucci, nominato dall'assemblea ordinaria del 03.05.2023 e in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2025.

Organismo di vigilanza

Con delibera del C.d.A. del 21.10.2008 è stato istituito un organo di vigilanza (OdV) avente funzioni di vigilanza e controllo in ordine al funzionamento, all'efficacia ed all'osservanza del modello adottato dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa, in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 231/2001.

L'OdV attualmente in carica è stato nominato dall'Amministratrice Unica con atto n. 57 del 02/05/2022 per la durata di tre anni nella seguente composizione:

- Avv. Cristiana Bonaduce, membro esterno con funzioni di Presidente;
- Dott. Francesco Facchini, commercialista, membro esterno.

L'ODV svolge anche le funzioni di organismo di valutazione indipendente (OIV).

A seguito della delibera ANAC 203/2023 l'ODV ha portato a termine l'attestazione sulla correttezza degli obblighi di trasparenza, mediante l'applicativo ANAC, verificando la conformità delle pubblicazioni alle disposizioni normative vigenti.

Tale attestazione è stata pubblicata sul sito istituzionale di Apes nella sezione "Amministrazione trasparente" nella sottosezione "Controlli e rilievi", in corrispondenza delle attestazioni degli anni precedenti unitamente alla ricevuta di invio ad ANAC.

In data 10/10/2023 l'ODV ha redatto la relazione annuale con la quale ha dichiarato l'insussistenza di reati e violazioni del MOG e del Codice Etico, nonché l'assenza di reati rilevanti al fine del Decreto 231/2001

E. Politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali

Si ritiene che le politiche in oggetto rientrino, per quanto concerne gli organi di amministrazione e controllo, nella sfera decisionale di competenza esclusiva dei soci.

In ogni caso la società adotta il massimo rigore, nella sfera di sua competenza, per evitare qualsiasi discriminazione legata al genere, all'età o agli orientamenti di pensiero individuale, curando adeguatamente la formazione e la crescita professionale dei suoi dipendenti.

PARTE 2 - PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, COMMA 2, E ART. 14, D.LGS. 175/2016

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del D.Lgs. 175/2016, l'Amministratore Unico di APES ha predisposto il Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con atto dell'Organo amministrativo n. 49 del 08.06.2018, che rimarrà in vigore sino a diverso successivo atto dell'Organo amministrativo, che potrà essere aggiornato e implementato in ragione delle mutate dimensioni e complessità della Società.

Con atto n. 126 del 22.12.2022, l'Amministratrice Unica ha approvato un documento avente ad oggetto "Valutazione dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile della società sotto il profilo dell'adeguatezza, anche con particolare riferimento al Dlgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ed alle novità introdotte dal Dlgs 17 giugno 2022, n. 83".

Con atto n. 155 del 29.12.2023, l'Amministratrice Unica ha approvato un documento avente ad oggetto "Valutazione dell'assetto organizzativo, amministrativo, contabile della società sotto il profilo dell'adeguatezza, anche con particolare riferimento al Dlgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ed alle novità introdotte dal Dlgs 17 giugno 2022, n. 83. Aggiornamento 12/2023". Con tale documento, in linea con il precedente, si è voluto dare evidenza delle azioni intraprese con la previsione-programmazione 2024-2026 al fine di meglio attenzionare, in termini previsionali e predittivi, i fenomeni finanziari e di tesoreria della Società, anche al fine di azionare migliori strumenti di intervento che agiscano sulle dinamiche critiche della morosità esistente.

1. DEFINIZIONI

1. Rischio di Crisi Aziendale

Le disposizioni contenute negli articoli 6 e 14, D.Lgs. 175/2016 (TUSP), devono essere analizzate anche con riferimento alle altre norme di legge che impongono analoghi obblighi di monitoraggio del rischio di crisi aziendale: le informazioni sull'equilibrio economico-finanziario della società e sul relativo prevedibile andamento della gestione devono essere tra loro coerenti e devono consentire complessivamente un'analisi chiara ed univoca del livello di rischio che caratterizza la singola realtà societaria.

Il TUSP è in linea con quanto previsto dall'art. 2381, commi 3 e 5, del codice civile che prevede per gli organi amministrativi, tra gli altri, la valutazione dell'andamento della gestione, ed in particolare per i membri con poteri delegati, di curare e valutare gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili affinché siano adeguati

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

alla natura e alle dimensioni dell'impresa, ivi inclusa la predisposizione di assetti organizzativi tali da consentire di monitorare in modo costante l'attività al fine di precedere e gestire tempestivamente il sopravvenire di un "rischio di crisi".

È con l'emanazione del D.Lgs. 14/2019 "Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza", che è stata introdotta la disciplina del monitoraggio del rischio di crisi aggiungendo il comma 2 all'art. 2086 del codice civile afferente la "gestione dell'impresa": *"l'imprenditore, che operi in forma societaria o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale"*.

Sono infatti stati introdotti, sempre con il D.Lgs. 14/2019 che aggiorna i relativi articoli del codice civile, ulteriori strumenti di informazione sulla Nota integrativa e sulla Relazione della Gestione con riferimento ai principali fattori di rischio che caratterizzano le dinamiche aziendali e rafforzando il Rendiconto Finanziario come documento funzionale all'analisi ed al monitoraggio dei flussi di cassa aziendale.

Gli art. 6 e 14 del TUSP devono essere quindi osservati quali disposizioni che rilevano in fase prodromica l'emersione di segnali di allerta di potenziali crisi. Il Codice della Crisi menzionato infatti, interviene in una fase successiva, ovvero quando la crisi è già in atto o risulta molto probabile che possa insorgere. Ciò rileva nella predisposizione degli indici e degli indicatori sia qualitativi che quantitativi al fine di intercettare tempestivamente, nel caso dei suddetti articoli del TUSP, eventuali situazioni di difficoltà che potrebbero, se non tempestivamente ed idoneamente affrontate, diventare rilevanti alle previsioni del suddetto Codice della Crisi.

Il Rischio di Crisi Aziendale, alla luce di quanto detto, può essere definito *"come la probabile manifestazione dello stato di difficoltà di un'impresa, non solo per il profilo economico-finanziario"* (inteso *"come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*, art. 2, c. 1, lett. a, D.Lgs. 14/2019), *"ma - più in generale - aziendale"*.

Ne consegue che il concetto di rischio vada pertanto declinato in senso ampio coinvolgendo la struttura e l'organizzazione aziendale nel suo complesso ed analizzando profili che non si limitino agli indici contabili, ma comprendano anche quelli afferenti la *continuità* aziendale, quelli normativi, ambientali, data la necessità del controllo pubblico, l'uso di risorse pubbliche, la finalità pubblica delle società sottoposte al TUSP.

2. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività"*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario. L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

3. Prevenzione della Crisi

L'organo amministrativo è chiamato a svolgere con particolare attenzione, in quanto al vertice di una società a controllo pubblico che utilizza risorse pubbliche, la funzione di "prevenzione della crisi" attraverso un sistema efficiente di risoluzione delle difficoltà che permetta il contenimento delle esternalità negative derivanti da possibili inefficienze gestionali e garantisca il mantenimento della continuità aziendale, a vantaggio sia delle molteplici istanze di tutela che ruotano intorno a tali società che della collettività in generale.

Tale sistema comprende gli eventuali rilievi sollevati dall'organo di controllo della Società, parte integrante e sostanziale della presente Relazione, nonché gli obblighi previsti dal comma 3, art. 6 del D.Lgs. 175/2016, elencati in premessa al punto "B", ovvero di integrare gli strumenti di controllo previsti da legge o da statuto.

A.P.E.S. è società *in house* in quanto svolge la propria attività a favore degli Enti pubblici soci ed è pertanto soggetta a particolare normativa. Tenuto conto di tale caratteristica, non sono ad esempio, applicabili alla Società gli obblighi relativi alla adozione di regolamenti interni volti a garantire la concorrenza.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

La Società è invece tenuta ad adottare:

- un Sistema Informativo improntato alla pubblicazione dei dati, che devono essere costantemente aggiornati, sulla base delle previsioni dettate da ANAC con Delibera n. 1134 del 08.11.2017 e successive modificazioni (il sistema è consultabile nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale);
- un regolamento sull'assunzione del personale e sull'attribuzione di incarichi (regolamento approvato dall'assemblea soci in data 31.07.2020);
- misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati, ai sensi del D.lgs. 231/2001 (misure adottate con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 60 del 30.06.2021);
- un codice di comportamento dei dipendenti, conforme a quello degli Enti soci (il codice applicabile ai dipendenti è compreso nel Codice Etico della società, destinato anche all'Amministratrice Unica, al Collegio sindacale, al Revisore legale dei conti, ai collaboratori e ai consulenti della società, approvato con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 60 del 30.06.2021);
- misure di attuazione degli indirizzi approvati dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.Lgs. 267/2000 (obiettivi di gestione): i Comuni soci non hanno congiuntamente approvato obiettivi di gestione che la società è chiamata a realizzare; ciò non di meno, APES tiene conto delle indicazioni formulate dai singoli Comuni nell'ambito del Documento Unico di Programmazione (DUP) e, in particolare, degli Obiettivi di gestione esplicitati dal Comune di Pisa nell'Allegato A ai DUP 2020-2022, 2021-2023, 2022-2024, 2023-2025, 2026-2026;
- i provvedimenti che garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi specifici fissati dagli enti soci ai sensi del comma 5, art. 19, del D.Lgs. 175/2016, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle del personale: si rinvia, in proposito, a quanto esposto nel punto precedente.

2. DESCRIZIONE DEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI AZIENDALI

Allo scopo di rafforzare i sistemi di controllo interno e di gestione dei rischi ed adempiere a quanto previsto dall'art. 6, comma 3, D.Lgs. 175/2016, Apes S.c.p.a. ha adottato opportuni strumenti di governo societario che vanno ad integrare quelli previsti dalle norme di legge e dallo statuto.

Di seguito si indicano gli strumenti adottati.

Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo

Al fine di adempiere a quanto previsto dal D.Lgs. 231/2001 A.P.E.S. ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, contenente anche dei protocolli specifici per prevenire la commissione di illeciti in materia di concorrenza e proprietà industriale ed intellettuale, già ampiamente descritto nei paragrafi precedenti.

Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza

Coerentemente con quanto previsto dalla L. 190/2012 e dal D. Lgs. 33/2013 la Società si è dotata di un Piano di prevenzione della corruzione e ha nominato un Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza (RPCT).

Il Piano di prevenzione della corruzione costituisce parte del Modello di organizzazione, gestione e controllo predisposto dall'azienda ai sensi del D.Lgs 231/01 ed ha l'obiettivo di:

- identificare le aree a rischio corruzione e le relative attività, partendo dalla mappatura e diagnosi dei processi aziendali ed arrivando alla valutazione dei rischi, tramite la loro pesatura quali-quantitativa (risk assesment);
- identificare le azioni concrete da porre in atto per la riduzione del rischio di corruzione ed in generale, di malfunzionamento dell'organizzazione, a causa dell'uso a fini privati delle funzioni attribuite da parte del proprio personale;
- identificare i responsabili per la conduzione delle azioni e le relative tempistiche;
- identificare gli obiettivi formativi specifici del personale in materia di legalità e prevenzione della corruzione.

Il responsabile della prevenzione della corruzione, nominato dall'Amministratrice Unica, in collaborazione con l'Organismo di Vigilanza per gli aspetti convergenti, svolge un ruolo attivo di proposizione del piano e di individuazione delle esigenze formative da parte del personale, nonché di monitoraggio e di vigilanza sulla sua attuazione concreta.

L'individuazione delle azioni indicate nel piano, tiene conto delle aree, delle relative attività a rischio e delle misure di prevenzione identificate nel Piano Nazionale Anticorruzione nonché delle ulteriori aree e misure predisposte dall'Azienda a seguito del processo di risk assesment.

Per il conseguimento di tali azioni l'Azienda ricerca il coordinamento con il ciclo delle performance e quindi tende a ricomprendere le stesse azioni tra gli obiettivi individuali posti a base della distribuzione dei premi di risultato.

La redazione del piano tiene, altresì, conto dell'esito del monitoraggio svolto dal responsabile prevenzione della corruzione e di conseguenza degli aspetti positivi e di quelli da migliorare conseguenti ai precedenti anni di applicazione del piano all'interno della società.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Il piano tiene conto dei fenomeni di corruzione:

- dal lato attivo (guardando il fenomeno dal lato del corruttore) con riferimento ai rapporti che intercorrono tra il personale di APES Pisa ed i funzionari/soggetti pubblici;
- dal lato passivo (guardando il fenomeno da quello del corrotto) con riferimento ai rapporti che intercorrono tra i soggetti privati (es. imprese appaltatrici, consulenti, utenti del servizio) ed il personale di APES Pisa in veste di incaricato di pubblico servizio/pubblico ufficiale.

Per la valutazione dei rischi si è partiti dalla metodologia proposta dalle "linee guida per la realizzazione dei Modelli di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/01" predisposte dall'associazione di categoria Federcasa, le quali hanno avuto parere di adeguatezza da parte del Ministero di Giustizia.

Tale valutazione, opportunamente adeguata, è stata quindi condotta per ciascun reato di natura corruttiva, nonché tenendo conto di quelle condotte, non rilevanti penalmente, nelle quali si può manifestare un abuso da parte di un soggetto di un potere pubblico a lui affidato per finalità private.

Ufficio di controllo interno

La società, per le limitate dimensioni aziendali, non ha uno specifico ufficio di controllo interno, ma si avvale, in primis, delle verifiche indipendenti svolte dall'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001.

Le verifiche svolte periodicamente dall'Organismo di Vigilanza sono condivise con il RPCT, nell'ottica di una collaborazione sinergica.

Valutazione del rischio di crisi aziendale

Apes valuta attentamente ogni aspetto della gestione, sia attraverso l'analisi del settore in cui si muove, sia attraverso una oculata programmazione economico-finanziaria. Ne è evidenza la redazione di un budget annuale di previsione e di un rapporto infrannuale che l'Amministratrice Unica presenta ai Soci, contenente informazioni sull'andamento annuale della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione e l'analisi degli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati, individuando opportune azioni correttive.

3. STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO (INDIVIDUAZIONE INDICATORI QUANTITATIVI E QUALITATIVI)

Tenuto conto che le previsioni normative fanno riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori qualitativi (ricavati in via extracontabile);
- analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile):
 - analisi indicatori patrimoniali – finanziari;
 - analisi indicatori di redditività;
 - analisi altri indicatori di derivazione contabile.

3.1 Analisi indicatori qualitativi (extracontabili)

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale.

Inoltre, tale analisi integra quella quantitativa, di derivazione contabile, e consente di disporre di informazioni aggiuntive sulla tipologia di rischi, che, per loro natura, non possono essere rilevati con strumenti tradizionali. L'analisi prevede l'individuazione, da parte dell'Organo amministrativo, delle aree di rischio rilevanti per la Società, quindi la rilevazione degli indici specifici che caratterizzano ciascuna area, nonché la valutazione della probabilità che si manifestino detti rischi e le possibili conseguenze. Ciò consente, al medesimo organo, di elaborare, predisporre ed eventualmente attuare le strategie necessarie per affrontare ciascuna tipologia di rischio.

3.1.1. *La Matrice dei rischi*

Le linee guida della Struttura del Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di partecipazioni pubbliche ha individuato le principali tipologie di rischio qualitativo suddividendole in quattro categorie:

- Rischi Strategici.** Di origine esterna o interna, derivano dalla manifestazione di eventi che possono minacciare la posizione competitiva dell'impresa, condizionando il grado di successo delle strategie aziendali.
- Rischi di Processo.** Riguardano l'operatività tipica dell'impresa, riconducibili alla manifestazione di eventi che possono pregiudicare il raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, e la qualità dei servizi. Includono anche quelli inerenti alla mancata conformità alle normative vigenti, nonché a disposizioni e regolamenti delle Amministrazioni pubbliche socie e della Società stessa.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

- C. Rischi di Information Technology (IT). Correlati al corretto trattamento e alla protezione dell'integrità, della disponibilità, della confidenzialità dell'informazione automatizzata e delle risorse usate per acquisire, memorizzare, elaborare e comunicare tale informazione.
- D. Rischi Finanziari. Correlati alla gestione e al monitoraggio dei flussi di cassa necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Tali rischi sono stati rappresentati nella seguente "Matrice dei rischi":

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	Rischio legato alla manifestazione di situazioni o eventi di natura politica che possono influenzare, negativamente, l'operatività dell'impresa. Include le scelte dei Soci afferenti all'orientamento strategico da adottare alla Società.
	Rischio Economico-Finanziario	Rischio correlato alla manifestazione di eventi di origine esterna (es. cambiamenti macroeconomici, crisi economico/finanziarie, variazioni dei tassi d'interesse), che possono incidere sulla redditività aziendale (rischio economico) ovvero sul livello di liquidità (rischio finanziario).
	Rischio Legislativo	Rischio legato alla necessità di monitorare costantemente l'evoluzione normativa al fine di adeguare e aggiornare l'operatività aziendale e le regole di esecuzione delle varie attività.
	Rischio Ambientale	Rischio connesso alla probabilità che si verifichino eventi incontrollabili (es. eventi catastrofici, idrogeologici, sismici), non garantiti da polizze assicurative, che possono comportare conseguenze economiche rilevanti, danni temporanei e/o permanenti alle strutture aziendali.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	Rischio legato alla definizione di obiettivi aziendali inadeguati, non realizzabili, incoerenti che possono avere ripercussioni sulle dinamiche finanziarie/economiche dell'impresa.
	Rischio di errata gestione degli Investimenti e del Patrimonio	Rischio legato ad una inefficiente/inefficace gestione del patrimonio aziendale ovvero all'assunzione di decisioni di investimento che determinano una riduzione della redditività aziendale.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	Rischio che il mancato rispetto delle normative in vigore esponga la società a contenziosi, sanzioni e danni di immagine ovvero che modifiche di leggi o regolamenti influenzino in modo significativo l'attività di impresa.
	Rischio legato a Disposizioni interne	Rischio legato alla possibilità che vengano assunte decisioni o azioni contrarie a quanto previsto da disposizioni interne della società stessa.
	Rischi legato alla Contrattualistica	Rischio connesso alla possibilità che vengano commesse irregolarità nella gestione dei contratti.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	Rischio che il mancato rispetto della normativa da applicarsi sul luogo di lavoro in tema di ambiente, salute e sicurezza comporti danni economici e reputazionali per l'impresa.
	Rischio in materia di Privacy	Possibilità che si agisca nel mancato rispetto della normativa sulla Privacy.
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	Rischio che il sistema informativo aziendale presenti livelli di vulnerabilità (alterazione, manipolazione e/o perdita dei dati) tali da inficiare la completezza, l'affidabilità, la riservatezza delle informazioni e, più in generale, l'operatività aziendale.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei sistemi informatici	Rischio che si determini un'interruzione della normale operatività dell'impresa causata dall'indisponibilità/inaccessibilità dei sistemi informativi.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	Rischio legato alla possibilità che l'infrastruttura IT (organizzazione, processi e sistemi) o la struttura organizzativa dell'IT (funzionale e dimensionale) non siano adeguate alle dimensioni e/o alle esigenze dell'impresa e non riescano a supportare, adeguatamente, l'operatività aziendale.
RISCHI FINANZIARI	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli Investimenti diretti	Rischio connesso alla capacità di gestire e monitorare i flussi di cassa del sistema aziendale necessari per lo svolgimento delle attività pianificate e per il raggiungimento degli obiettivi previsti.
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	Rischio correlato all'incapacità di accedere a capitali di rischio e/o di credito per il finanziamento delle attività aziendali (ad esempio a causa di un inadeguato processo di pianificazione finanziaria). Rientra in questa categoria anche il rischio che non vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso dei prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza.
	Rischio di Tasso di interesse	Rischio legato alla possibilità che le variazioni dei tassi di interesse di mercato comportino incrementi del costo dei finanziamenti sottoscritti dall'impresa.
	Rischio di Controparte finanziaria	Rischio connesso alla possibilità che le controparti finanziarie con cui la società opera non ottemperino alle obbligazioni assunte nei modi e nei tempi previsti dal contratto.
	Rischio di Liquidità	Rischio che l'impresa non sia in grado di avere a disposizione i fondi necessari per adempiere alle obbligazioni in scadenza.

3.1.2. Processo di valutazione del rischio

Dalla "Matrice dei rischi" si ricava il "Processo di valutazione del rischio" attraverso l'identificazione dei rischi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

specifici in ogni tipologia, la loro valutazione (propensione al rischio) e la strategia aziendale per fronteggiarli. Il Processo prende in considerazione solo i rischi concretamente valutabili.

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
RISCHI STRATEGICI	Rischio Politico	1. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio, quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale. 2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali a seguito delle mutate scelte politiche o di cambiamenti nel governo delle amministrazioni pubbliche socie.
	Rischio Economico-Finanziario	3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici. 4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di <i>continuità</i> aziendale.
	Rischio Legislativo	5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.
	Rischio Ambientale	6. Manifestazione di un evento eccezionale con impatti sulla continuità del servizio e/o ripristino delle condizioni di normale operatività. Sono eccezionali, ad esempio, eventi sismici, idrogeologici, pandemici.
	Rischio di errata Programmazione, Pianificazione e Ricognizione delle opportunità strategiche	7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti. 8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai Soci.
	Rischio di errata gestione degli investimenti e del patrimonio	9. Contratti di servizio. Un rilevante contratto di servizio in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti. 10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.
RISCHI DI PROCESSO	Rischio di Normativa	11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, ai sensi di legge e dello statuto. 12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui: a. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti; b. conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-quinquies, del D.lgs. 175/2016; c. per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti; d. necessità di contenimento dei costi di funzionamento 13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.
	Rischio legato a Disposizioni interne	14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali. 15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi. 16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo ed in base alla disciplina in materia di prevenzione della corruzione (D.Lgs. 231/2001, Linee Guida ANAC, Delibera 1134/2017) e Trasparenza (D.Lgs. 33/2013) 17. Presenza di osservazioni e/o rilievi nell'Organismo di Vigilanza 18. Presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla <i>continuità</i> aziendale.
	Rischi legato alla Contrattualistica	19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione. 20. Mancato rispetto del contratto di servizio a favore dei soci.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.
	Rischio in materia di Privacy	22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy e conseguenti sanzioni.
	Rischio in merito alla Integrità e Sicurezza dei dati	23. Vulnerabilità del Sistema informatico nella salvaguardia dei dati sensibili.
	Rischio in merito alla Disponibilità dei Sistemi Informatici	24. Interruzione dell'operatività della Società a causa dell'indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.
	Rischio legato alla Infrastruttura e progetti IT	25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.
	RISCHI FINANZIARI	26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
	agli Investimenti diretti	
	Rischio legato all'accesso ai Capitali o al mancato rinnovo o di rimborso dei Prestiti	27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.
	Rischio di Tasso di interesse	28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti che possono avere riflessi sugli oneri finanziari e sulle passività finanziarie.
	Rischio di Controparte finanziaria	29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria in occasione di investimenti della liquidità.
	Rischio di Liquidità	30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve, deficit di cassa di entrata a destinazione vincolata temporaneamente impiegata per altri scopi.

Determinati i rischi, l'Organo amministrativo valuta la loro propensione al rischio scegliendo tra rischio basso, medio, alto (che corrispondono, rispettivamente, ai punteggi 1, 3, 5).

Rischio	Propensione al Rischio	Strategia Aziendale
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Non presente	Nessuna strategia necessaria
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Basso	Collaborazione con i nuovi vertici e attuazione politiche di delega ai quadri aziendali
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Non presente	Nessuna strategia necessaria
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di <i>continuità</i> aziendale.	Non presente	Nessuna strategia necessaria
5. Modifiche alle normative di settore e delle partecipazioni pubbliche.	Alto	Effettuare adeguata formazione per il rispetto delle nuove normative e monitoraggio dell'attuazione delle stesse
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Basso	Nessuna strategia necessaria
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale, mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	Nessuna strategia necessaria
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	L'inattuabilità di alcuni obiettivi ed indirizzi non prevede nessuna strategia da adottare
9. Contratti di servizio.	Non presente	Nessuna strategia necessaria
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	Nessuna strategia necessaria
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Non presente	Monitoraggio sistematico della normativa di riferimento
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Non presente	Monitoraggio andamento costi di gestione
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso	Monitoraggio sistematico della normativa di riferimento
14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Medio	Attivare riunioni con RSU aziendali per migliorare i rapporti mediante confronti diretti
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso	Monitoraggio sistematico della normativa di riferimento
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Medio	Implementazione di un sistema di gestione contabile/amministrativo/tecnico atto a fronteggiare le diverse attività aziendali
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza.	Basso	Nessuna strategia necessaria
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Non presente	Nessuna strategia necessaria
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Alto	Viene attuato, tramite i legali esterni e interni alla struttura, un monitoraggio costante dei contenziosi in corso, privilegiando al contempo una azione proattiva per evitare insorgere di contenziosi con gli stakeholders
20. Mancato rispetto del contratto di servizio o di fornitura.	Basso	Monitoraggio costante dei rapporti con la regione Toscana, con i Comuni soci e con l'utenza
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza.	Basso	Nomina di RSPP esterno esperto in materia
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	A.P.E.S. al fine di garantire il rispetto degli obblighi imposti dal Regolamento Europeo Privacy EU/2016/679 fornisce l'informativa a tutti gli stakeholders, oltre alla nomina di DPO esterno.
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed esternalizzazione del ruolo di amministratore di sistema.
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed esternalizzazione del ruolo di amministratore di sistema.
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed

20

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

della Società.		esternalizzazione del ruolo di amministratore di sistema.
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Basso	Monitoraggio costante dei flussi in uscita e degli impegni di spesa relativi alla gestione locativa, a fronte di sostanziale stabilità dei flussi in entrata.
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	La solidità aziendale e la compagine totalmente pubblica garantiscono l'accesso al mercato dei finanziamenti
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Basso	I finanziamenti accesi vengono stipulati a tasso fisso
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Non presente	Nessuna strategia necessaria
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti, ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	Programmazione dei pagamenti degli interventi finanziati non completamente dalla Regione

3.1.3. Valutazione complessiva indicatori extracontabili

Sono stati utilizzati tutti gli indicatori sopra descritti, cui sono stati attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo).

Ai predetti indicatori sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni, al netto di quelle il cui rischio risulterebbe "non presente":

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio Anno 2023
1. La volontà liquidatoria dei soci.	Non presente	0,085	0,000
2. Incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.	Basso	0,055	0,055
3. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.	Non presente	0,065	0,000
4. Possesso di partecipazioni in società che presentano rischi di continuità aziendale.	Non presente	0,010	0,000
5. Modifiche alle normative di settore e quelle afferenti le partecipazioni pubbliche.	Alto	0,005	0,025
6. Manifestazione di un evento eccezionale.	Basso	0,050	0,050
7. Errata programmazione delle carenze o eccedenze di personale e relativa mancata assunzione dei necessari provvedimenti.	Basso	0,080	0,080
8. Mancata adozione degli indirizzi e degli obiettivi richiesti dai soci.	Basso	0,420	0,420
9. Contratti di servizio.	Non presente	0,100	0,000
10. Errate scelte nelle decisioni di investimento relative alle immobilizzazioni funzionali all'attività della Società.	Basso	0,005	0,005
11. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alle società.	Non presente	0,075	0,000
12. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016.	Non presente	0,150	0,000
13. Corretta applicazione della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione.	Basso	0,050	0,050
14. Corretta gestione del personale e delle relazioni sindacali.	Medio	0,050	0,150
15. Adeguatezza e corretta applicazione del Regolamento assunzione del personale e del conferimento di incarichi.	Basso	0,080	0,080
16. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società.	Medio	0,200	0,600
17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Vigilanza.	Basso	0,050	0,050
18. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organo di Controllo.	Non presente	0,050	0,000
19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi.	Alto	0,100	0,500
20. Mancato rispetto del contratto di servizio a favore dei soci.	Basso	0,050	0,050
21. Mancato rispetto della normativa in ambito di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro	Basso	0,040	0,040
22. Mancato rispetto delle normative in materia di privacy.	Basso	0,025	0,025
23. Vulnerabilità del Sistema informatico.	Basso	0,002	0,002
24. Indisponibilità, non accessibilità, disfunzione dei dispositivi informatici.	Basso	0,002	0,002
25. Non adeguatezza del Sistema informatico per l'attività della Società.	Basso	0,015	0,015
26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.	Basso	0,085	0,085
27. Difficoltà nel ricorso al mercato dei finanziamenti o mancato rinnovo dei prestiti.	Basso	0,045	0,045
28. Possibile variazione dei tassi di interesse dei finanziamenti.	Basso	0,003	0,003
29. Possibile rischio di default della controparte finanziaria.	Non presente	0,003	0,000
30. Carenza di liquidità necessaria al pagamento dei debiti e ricorso a strumenti di finanziamento a breve.	Medio	0,050	0,150
TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI		2,000	2,482

3.2 Analisi indicatori quantitativi (di derivazione contabile)

L'analisi degli indicatori di derivazione contabile si focalizza sulla:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati e suddivisi in:

- Indicatori patrimoniali – finanziari;
- Indicatori di redditività;
- Altri indicatori di derivazione contabile.

Per ciascuno di questi indicatori è applicato un "peso" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori di derivazione contabile: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 30 (rischio massimo).

3.2.1. Analisi indicatori patrimoniali – finanziari

La società ha individuato i seguenti indicatori patrimoniali – finanziari, con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi "pesi" ai fini del calcolo del punteggio di rischio da "indicatori patrimoniali – finanziari (da 0 a max 10 punti):

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Deficit Patrimoniale	$PN > 0$	se SI 0,00 se NO 3,30
Capitale Circolante Netto	$CCN > 0$	se SI 0,00 se NO 1,70
Indice di liquidità (Quick Ratio)	$QR > 1$	se SI 0,00 se NO 2,00
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	$\frac{PFN}{EBITDA} < 6$	se SI 0,00 se NO 1,00
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	$\frac{D}{E} < 1$	se SI 0,00 se NO 1,00
Oneri Finanziari su MOL	$\frac{OnFin}{MOL} < 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI PATRIMONIALI – FINANZIARI		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatore	Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Deficit Patrimoniale	1.486.704	0	1.479.146	0	1.471.786	0	1.467.500	0
Capitale Circolante Netto	310.738	0	524.827	0	557.362	0	347.837	0
Indice di liquidità (Quick Ratio)	1,02	0	1,03	0	1,04	0	1,03	0
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	3,01	0	3,29	0	1,45	0	0,17	0
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	6,71	1	6,68	1	4,55	1	4,63	1
Oneri Finanziari su MOL	3,53%	1	4,18%	1	5,03%	1	4,05%	1
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI PATRIMONIALI – FINANZIARI		2		2		2		2

3.2.2. Analisi indicatori di redditività

La società ha individuato i seguenti indicatori di redditività con i relativi parametri di riferimento (valore soglia), ed attribuendo a ciascuno di essi i relativi "pesi" ai fini del calcolo del punteggio di rischio da redditività (da 0 a max 10 punti):

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.
Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Indicatore	Valore soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Risultati Operativi	$RO > 0$ Per 3 esercizi consecutivi	se SI 0,00 se NO 2,00
Risultati Esercizio	$RN > 0$ Per 3 esercizi sugli ultimi 4	se SI 0,00 se NO 2,00
ROI	$ROI > 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
ROE	$ROE > 1\%$	se SI 0,00 se NO 1,00
EVA	$EVA > 0$	se SI 0,00 se NO 2,00
Perdite esercizio portate a nuovo	$Perd. PN < 3\% \text{ del } PN$	se SI 0,00 se NO 2,00
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITÀ		MIN 0,00 MAX 10,00

Sulla base dei dati contabili per ciascun periodo di riferimento, si ottengono i seguenti risultati:

Indicatore	Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Risultati Operativi	512.763	0	457.731	0	438.943	0	644.094	0
Risultati Esercizio	7.558	0	7.360	0	4.287	0	4.325	0
ROI	18,85%	0	15,74	0	13,66%	0	19,72%	0
ROE	0,51%	1	0,50%	1	0,29%	1	0,29%	1
EVA	3.648.930	0	2.890.275	0	2.449.141	0	3.908.308	0
Perdite esercizio portate a nuovo	0	0	0	0	0	0	0	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITÀ		1		1		1		1

3.2.3. Analisi altri indicatori di derivazione contabile

La società ha individuato i seguenti ulteriori indicatori di derivazione contabile, focalizzati all'analisi prospettica (in termini di capacità di pagare i propri debiti) e alla verifica dell'efficienza. Ciascun indicatore ha un proprio parametro di riferimento (valore soglia) ed un "peso" che gli è stato attribuito ai fini della determinazione del punteggio complessivo del rischio da altri indicatori di derivazione contabile:

Indicatore	Valori soglia	Peso da attribuire all'indicatore
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	$DSCR > 1$	0
	$DSCR = 1$	1
	$DSCR < 1$	$-1 / DSCR$ fino ad un max di 3,60
Perdite valore delle attività	SI / NO	se SI 0,00 se NO 1,00
Analisi del debito scaduto	OK / NO	se OK 0,00 se NO 1,50
Costo Medio del Personale	$CPM < 40.000$	se SI 0,00 se NO 1,95
Efficienza del Personale	$\frac{Fatturato}{N. Addetti} > 100.000$	se SI 0,00 se NO 1,95
TOTALE PUNTEGGIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		MIN 0,00 MAX 10,00

Indicatore	Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
DSCR	1,15	0	1,97	0	2,23	0	4,84	0
Perdite valore delle attività	NO	0,00	NO	0,00	NO	0,00	NO	0,00
Analisi del debito scaduto	SI	1,50	SI	1,50	SI	1,50	SI	1,50

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.
Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Indicatore	Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021		Anno 2020	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Costo Medio del Personale	50.979	1,95	50.979	1,95	47.425	1,95	47.689	1,95
Efficienza del Personale	216.542	0	211.890	0	215.941	0	238.381	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		3,45		3,45		3,45		3,45

Il Debt Service Coverage Ratio calcolato sui dati consuntivi del Bilancio 2023, pari a 1,15, conferma la sostenibilità della programmazione dei flussi di cassa aziendali, vale a dire che i flussi di cassa generati dall'attività aziendale a servizio del debito sono stati sufficienti a pagare i debiti di finanziamento. Si conferma, di fatto, che nel corso dell'esercizio concluso non vi sono state situazioni critiche dal punto di vista finanziario. In considerazione delle politiche aziendali poste in essere dalla società ed approvate con delibera L.O.D.E. n. 122 del 22/12/2023, si ritiene che nel corso della gestione del prossimo anno amministrativo, sia possibile un miglioramento del trend del DSCR. In conformità con quanto previsto dal Dlgs. n. 14/2019 "Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza", il valore del DSCR prospettico, sarà costantemente monitorato nel corso dell'esercizio 2024.

3.3. Valutazione complessiva
Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra si ottiene il seguente schema complessivo da cui si deriva il punteggio complessivo per il rischio aziendale per ciascun anno:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Qualitativi (Extracontabili)	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
Indicatori Patrimoniali - Finanziari	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
Indicatori di Redditività	Min 0,00 — Max 10,00	0,10	Valore * Peso
Altri Indicatori di Derivazione contabile	Min 0,00 — Max 10,00	0,30	Valore * Peso
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO			MIN 0,00 MAX 10,00

Quindi si ottiene il seguente schema complessivo, da cui si ricava altresì la tendenza:

Periodo di riferimento	Punteggio complessivo di rischio	NOTE
Anno 2023	2,48	
Anno 2022	2,48	
Anno 2021	2,78	
Anno 2020	2,49	

4. DETERMINAZIONE DELLE SOGLIE DI ALLARME

Sulla base delle risultanze di cui al punto 3.3, sono individuate le soglie di allarme con le relative azioni che l'organo amministrativo è tenuto ad effettuare al fine di contenere il rischio aziendale. La Società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo. In particolare, si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo amministrativo con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. s.c.p.a.

Bilancio al 31.12.2023 - Relazione sul Governo Societario

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

L'esercizio 2023 evidenzia un punteggio complessivo di rischio pari a 2,48, inferiore alla soglia di rilevanza e in sostanziale continuità con i periodi precedenti, difatti anche nell'esercizio 2022 il punteggio complessivo di rischio era pari a 2,48.

Il costante valore manifestatosi nell'esercizio è coerente con le peculiarità della contingenza economica e sociale; l'attenzione della struttura amministrativa resta pertanto elevata, anche al fine di intercettare precocemente i segnali di crisi che possono manifestarsi in conseguenza di eventuali deterioramenti delle condizioni economiche dell'utenza nel suo complesso, dipendenti dalla eccezionalità dell'attuale quadro economico generale.

La scarsa o nulla capacità di risparmio delle fasce più disagiate può tradursi, nel caso di riduzione del reddito disponibile, nel privilegiare il pagamento di servizi essenziali rispetto al pagamento dei canoni locativi; in tale quadro non è possibile escludere una repentina crescita della morosità, con conseguente riduzione della liquidità aziendale necessaria a soddisfare le obbligazioni precedentemente assunte per l'attività manutentiva ordinaria.

L'azienda prosegue quindi nello studio e nella messa a punto di un sistema evoluto di controllo della gestione finanziaria, in grado di produrre una reportistica adeguata all'analisi e al monitoraggio, sistematico e continuo, dei flussi di tesoreria immediati e prospettici.

5. RELAZIONE SUL MONITORAGGIO

La presente relazione - presentata all'Assemblea dei soci - comprende, nei precedenti capitoli da 2 a 4, la sintetica descrizione dell'attività di monitoraggio svolta nell'intero anno 2023.

Al ricorrere dei presupposti, l'Organo amministrativo provvederà a redigere un'apposita relazione semestrale avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione semestrale sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa dall'Organo di controllo e all'Organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate sono comunque portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo che rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

Ai sensi del Dlgs. n. 83/2022, che ha modificato il Dlgs. n. 14/2019 "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", l'azienda si è dotata di un assetto organizzativo interno che le consenta di verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale almeno per i 12 mesi successivi.

In riferimento all'esercizio appena concluso, per verificare la sussistenza della continuità aziendale, sono stati monitorati, durante tutto l'esercizio, i dati consuntivi di periodo comparandoli con quanto previsto in sede di Budget e determinando, di conseguenza, il Forecast al 31 dicembre 2023. In particolare, sono stati analizzati indici patrimoniali e finanziari individuati per verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale della APES Scpa. Nel corso dell'esercizio, gli indicatori hanno permesso di affermare che non sussistono sintomi di crisi aziendale sotto l'aspetto economico, finanziario e patrimoniale.

Per l'esercizio 2024, la Società manterrà l'assetto organizzativo interno adottato così da poter verificare periodicamente la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale come previsto dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza sopra richiamato.

Pisa, 29 marzo 2024
L'Amministratrice Unica
Avv. Chiara Rossi

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE S.C.P.A. (A.P.E.S.)
Codice fiscale: 01699440507

*Il sottoscritto firmatario, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del d.p.r. 445/2000 in caso di falsa dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, dichiara che il presente documento informatico, è conforme a quello originale tenuto presso la Società.
Bollo virtuale AGEDRTOS n. 29532 del 10.05.2022*