



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: 30/06/2025

INFORMAZIONI SOCIETARIE

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



VRD9Y9

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 31/12/2024
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 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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)	Gestione di beni immobili per conto terzi (68.32.01)
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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.241	4.829
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.321.851	1.372.691
6) immobilizzazioni in corso e acconti	24.339	24.339
7) altre	494.249	531.075
Totale immobilizzazioni immateriali	1.841.680	1.932.934
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
4) altri beni	177.413	80.985
5) immobilizzazioni in corso e acconti	864.048	594.616
Totale immobilizzazioni materiali	2.254.386	1.888.526
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.205	40.546
Totale crediti verso altri	41.205	40.546
Totale crediti	41.205	40.546
Totale immobilizzazioni finanziarie	41.205	40.546
Totale immobilizzazioni (B)	4.137.271	3.862.006
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.119.156	9.524.278
Totale crediti verso clienti	9.119.156	9.524.278
5-ter) imposte anticipate	747.795	700.459
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.994.147	4.742.458
Totale crediti verso altri	3.994.147	4.742.458
Totale crediti	13.861.098	14.967.195
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.655.156	3.174.056
3) danaro e valori in cassa	1.657	2.511
Totale disponibilità liquide	5.656.813	3.176.567
Totale attivo circolante (C)	19.517.911	18.143.762
D) Ratei e risconti	154.208	167.816
Totale attivo	23.809.390	22.173.584
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	870.000	870.000
IV - Riserva legale	7.524	7.146
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	138.189	131.009
Varie altre riserve	470.995	470.993
Totale altre riserve	609.184	602.002

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Pag. 2 di 42

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	9.032	7.558
Totale patrimonio netto	1.495.740	1.486.706
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.904.425	1.629.923
Totale fondi per rischi ed oneri	1.904.425	1.629.923
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	798.130	702.013
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	44.322	42.597
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.606.879	1.199.201
Totale debiti verso banche	1.651.201	1.241.798
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.036.570	3.006.806
Totale acconti	3.036.570	3.006.806
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.550.097	4.824.191
Totale debiti verso fornitori	5.550.097	4.824.191
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	650.006	29.893
Totale debiti tributari	650.006	29.893
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	104.106	91.946
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	104.106	91.946
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.619.115	9.159.971
Totale altri debiti	8.619.115	9.159.971
Totale debiti	19.611.095	18.354.605
E) Ratei e risconti	-	337
Totale passivo	23.809.390	22.173.584

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.153.115	8.570.714
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.023.732	1.591.025
Totale altri ricavi e proventi	2.023.732	1.591.025
Totale valore della produzione	11.176.847	10.161.739
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.964.841	3.783.741
8) per godimento di beni di terzi	289.436	367.990
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.695.949	1.605.014
b) oneri sociali	403.145	400.801
d) trattamento di quiescenza e simili	123.689	123.465
e) altri costi	32.270	33.117
Totale costi per il personale	2.255.053	2.162.397
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	92.607	104.815
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	29.238	13.919
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.446.038	1.120.959
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.567.883	1.239.693
12) accantonamenti per rischi	748.734	290.000
13) altri accantonamenti	213.639	214.130
14) oneri diversi di gestione	2.103.631	2.023.601
Totale costi della produzione	11.143.217	10.081.552
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	33.630	80.187
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	10.528	10.588
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.528	10.588
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	262.904	89.830
Totale proventi diversi dai precedenti	262.904	89.830
Totale altri proventi finanziari	273.432	100.418
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	54.392	79.754
Totale interessi e altri oneri finanziari	54.392	79.754
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	219.040	20.664
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	252.670	100.851
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	290.417	123.618
imposte relative a esercizi precedenti	557	1.961
imposte differite e anticipate	(47.336)	(32.286)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	243.638	93.293
21) Utile (perdita) dell'esercizio	9.032	7.558

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	9.032	7.558
Imposte sul reddito	243.638	93.293
Interessi passivi/(attivi)	(219.040)	(20.664)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(15.800)	62.554
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	17.830	142.741
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.273.102	786.158
Ammortamenti delle immobilizzazioni	121.845	118.734
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(67.907)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.327.040	904.892
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.344.870	1.047.633
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	405.122	5.009
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(215.004)	(266.332)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	13.608	27.497
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(337)	(188)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	770.053	423.959
Totale variazioni del capitale circolante netto	973.442	189.945
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.318.312	1.237.578
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	130.032	14.832
(Imposte sul reddito pagate)	(102.525)	(157.243)
(Utilizzo dei fondi)	(902.483)	(1.044.920)
Totale altre rettifiche	(874.976)	(1.187.331)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.443.336	50.247
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(327.191)	(290.996)
Disinvestimenti	15.800	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(14.989.915)	(5.687.558)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(659)	-
Disinvestimenti	-	38.935
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(15.301.965)	(5.939.619)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	16.383.197	-
Accensione finanziamenti	407.678	6.677.183
(Rimborso finanziamenti)	42.597	(1.629.764)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	16.833.472	5.047.419
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.974.843	(841.953)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Depositi bancari e postali	3.174.056	4.016.852
Danaro e valori in cassa	2.511	1.668
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.176.567	4.018.520
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.655.156	3.174.056
Danaro e valori in cassa	1.657	2.511
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.656.813	3.176.567

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.

B.	DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	
		2024
	Immobilizzazioni materiali	
	<i>Beni di costo inferiore a 516,47 euro</i>	-4.845
	<i>Altri</i>	-390.253
	(Totale Investimenti)	-395.098
	Disinvestimenti	15.800
	Totale	-379.298
	Immobilizzazioni immateriali	
	Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	-1.353
	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	0
	<i>Nuove costruzioni</i>	-3.887.788
	<i>Manutenzioni e altri interventi qualificati</i>	-12.041.684
	<i>Variazione debiti verso fornitori per interventi</i>	940.910
	Totale flussi per interventi edilizi su immobili dei Comuni	-14.988.562
	(Totale Investimenti)	-14.989.915
	Disinvestimenti	0
	Totale	-14.989.915
	FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	
	Investimenti	-14.988.562
	Contributi regionali e comunali anche in acconto (al netto dell'IVA)	15.929.472
	Variazioni crediti / debiti verso Enti per attività edilizia	169.363
	TOTALE FLUSSI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	1.110.273

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

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 2024 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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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.

Nota integrativa, attivo

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

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali, diverse dalle spese incrementative sul patrimonio immobiliare gestito, sono contabilizzate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e vengono assoggettate ad ammortamento per la quota ragionevolmente imputabile all'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica.

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	453.927	1.985.574	24.339	736.347	3.200.187
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	449.098	612.883	-	-	1.061.981
Svalutazioni	-	-	-	205.272	205.272
Valore di bilancio	4.829	1.372.691	24.339	531.075	1.932.934
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.353	-	-	-	1.353
Ammortamento dell'esercizio	4.941	50.840	-	36.826	92.607
Totale variazioni	(3.588)	(50.840)	-	(36.826)	(91.254)
Valore di fine esercizio					
Costo	455.280	1.985.574	24.339	870.295	3.335.488
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	454.039	663.723	-	170.774	1.288.536
Svalutazioni	-	-	-	205.272	205.272
Valore di bilancio	1.241	1.321.851	24.339	494.249	1.841.680

In considerazione dell'importanza che assumono gli interventi edilizi realizzati sulle proprietà immobiliari dei Comuni del Lode Pisano, i costi sostenuti per la realizzazione dei medesimi sono 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.

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 finanzino con fondi propri gli interventi realizzati da Apes, le risorse finanziarie necessarie a coprire i costi sostenuti per gli interventi sul patrimonio E.R.P. dei Comuni sono messe a disposizione della società dalla Regione Toscana, che le 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 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I.7 - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)				
<i>Costo</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	46.517.095	3.887.788		50.404.883
Per nuove costruzioni a carico Apes	544.739	0		544.739
Totale nuove costruzioni	47.061.834	3.887.788	0	50.949.622
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	36.197.987	12.041.684		48.239.671
Per adeguamento sede	325.557	0		325.557
TOTALE	83.585.378	15.929.472	0	99.514.850
Contributi regionali e comunali				
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	46.517.095	3.887.788		50.404.883
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0		0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	36.197.987	12.041.684		48.239.671
Per adeguamento sede	205.272	0		205.272
TOTALE	82.920.354	15.929.472	0	98.849.826
Fondi Ammortamento				
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0		0
Per nuove costruzioni a carico Apes	97.375	16.551		113.926
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0		0
Per adeguamento sede	36.574	20.274		56.848

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

<i>Costo</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
TOTALE	133.949	36.825	0	170.774
<i>Importo netto in bilancio</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	447.364	-16.551	0	430.813
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	83.711	-20.274	0	63.437
TOTALE	531.075	-36.825	0	494.249

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

Comune	<i>Manutenzioni Straordinarie</i>	<i>Nuove Costruzioni</i>	<i>Totale</i>
Bientina	259.791	1.300	261.091
Buti	81.626		81.626
Calci	215.910		215.910
Calcinaia	63.454		63.454
Capannoli	91.184		91.184
Casale Marittimo	6.653		6.653
Casciana Terme-Lari	50.620		50.620
Cascina	178.169		178.169
Castelfranco	207.377		207.377
Castellina	117.020		117.020
Castelnuovo V.C.	70.321		70.321
Chianni	29.004		29.004
Crespina-Lorenzana	28.770		28.770
Fauglia	44.562		44.562
Guardistallo	9.348		9.348
Lajatico	159.072		159.072
Montecatini V.C.	67.281		67.281
Montescudaio	38.518		38.518
Monteverdi	36.076		36.076
Montopoli	265.210		265.210
Orciano	114.984		114.984
Palaia	132.462		132.462
Peccioli	178.133		178.133
Pisa	5.549.212	3.886.488	9.435.700
Pomarance	75.617		75.617
Ponsacco	153.797		153.797
Pontedera	1.064.298		1.064.298
Riparbella	188.361		188.361
Santa Croce Sull'Arno	296.911		296.911
Santa Luce	618.150		618.150

v.2.14.2

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

Comune	Manutenzioni Straordinarie	Nuove Costruzioni	Totale
Santa Maria a Monte	170.759		170.759
San Miniato	369.085		369.085
San Giuliano Terme	164.014		164.014
Terricciola	320.068		320.068
Vecchiano	143.147		143.147
Vicopisano	127.730		127.730
Volterra	354.988		354.988
TOTALE 2024	12.041.684	3.887.788	15.929.472

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 2024 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	49.449	263.170
Cascina	226.020	62.783	163.237
Casciana Terme-Lari	6.100	1.695	4.406
TOTALE 2024	544.739	113.926	430.813

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.

v.2.14.2

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

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.

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

La composizione e i movimenti di sintesi delle immobilizzazioni materiali sono dettagliati nella tabella sottostante.

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e accanti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	57.759	269.432	327.191
Ammortamento dell'esercizio	-	29.238	-	29.238
Altre variazioni	-	67.907	-	67.907
Totale variazioni	-	96.428	269.432	365.860
Valore di fine esercizio				
Costo	1.212.925	534.567	864.048	2.611.540
Svalutazioni	-	357.154	-	357.154
Valore di bilancio	1.212.925	177.413	864.048	2.254.386

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 2.406.404, 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	118.298	0		118.298
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	133.630	40.673		174.303
Impianti telefonici	2.526	0		2.526
Automezzi	70.415	80.062	-67.907	82.569
Altre	152.025	4.845		156.870
TOTALE	476.894	125.580	-67.907	534.567

v.2.14.2

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

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	85.781	9.811		95.593
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	85.162	4.574	-86	89.649
Impianti telefonici	2.526	0		2.526
Automezzi	70.415	10.008	-67.907	12.515
Altre	152.025	4.845		156.870
TOTALE	395.909	29.238	-67.994	357.154
Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variaz.netta		Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	32.517	-9.811		22.705
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	48.469	36.013		84.654
Impianti telefonici	0	0		0
Automezzi	0	70.054		70.054
Altre	0	0		0
TOTALE	80.985	96.428		177.413

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.

Variazioni e scadenza dei crediti 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	40.546	659	41.205	41.205	41.205

v.2.14.2

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

	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
Totale crediti immobilizzati	40.546	659	41.205	41.205	41.205

Crediti verso altri

La voce "Crediti verso Altri" euro 41.205 si riferisce a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas).

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	41.205
Totale crediti verso altri	0	0	41.205

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	41.205	41.205
Totale	41.205	41.205

Il totale delle immobilizzazioni è incrementato complessivamente dello 7,12% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.862.006 a euro 4.137.271 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 19.517.911 ed è composto dalle voci di seguito commentate.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Attivo circolante: Crediti

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.

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	9.524.278	(405.122)	9.119.156	9.119.156
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	700.459	47.336	747.795	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.742.458	(748.311)	3.994.147	3.994.147
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	14.967.195	(1.106.097)	13.861.098	13.113.303

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	7.838.410	8.251.543	-413.133
Per altri rimborsi e prestazioni	28.596	260.509	-231.914
Per compensi tecnici	1.252.150	1.012.226	239.925
Totale crediti verso clienti	9.119.156	9.524.278	-405.122

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 7.838.410, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 14.070.019, di cui 1.776.925 euro formati con accantonamenti netti dell'esercizio.

L'accantonamento di complessivi 1.776.925 euro è appostato nella voce B.10.d del Conto economico per euro 1.446.038 (al netto degli utilizzi per euro 485.903 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi), e nella voce C.16.d. per euro 240.247 (al netto degli utilizzi per euro 47.955 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 4.473.949; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 9.596.070.

I *crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni* (complessivamente pari a euro 28.596) si riferiscono a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 1.252.150 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 Tributarî

Al 31.12.2024 non risultano crediti di natura tributaria.

Imposte anticipate

Nella voce "C.II.5-ter - Imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 747.795) 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 47.336.

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 è decrementata passando da 4,74 milioni di euro a 3,99 milioni di euro, con una variazione netta di euro 748.311 dettagliata come segue:

v.2.14.2

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

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	2.525.108	3.097.321	-572.213
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	787.429	1.126.335	-338.906
Totale	3.312.538	4.223.657	-911.119
Verso cessionari alloggi per rate scadute	420.090	334.984	85.106
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	66.503	82.588	-16.085
Altri crediti (al netto credito vs ministero)	195.017	101.228	93.788
Totale	261.520	183.816	77.703
TOTALE CREDITI VERSO ALTRI	3.994.147	4.742.458	-748.311

I crediti verso Enti locali per interventi edilizi (3.312.538) 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 2.525.108) né corrisposti quelli comunali (euro 787.429).

Il credito verso cessionari alloggi per rate scadute, pari a euro 420.090 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro) esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2024 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 261.520) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Crediti v/utenti servizi e lavori extra-bollettazione	66.503	82.588
Crediti vari	195.017	101.228
Totale Altri Crediti	261.520	183.816

La voce comprende inoltre crediti, interamente svalutati, di nominali 694.274 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
<i>Crediti per canoni anteriori al 1997</i>	56.726	57.621	-896
<i>Crediti 1997-2004</i>	637.548	645.638	-8.090
Valore nominale:	694.274	703.259	-8.985
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	0	0	0
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	-694.274	-703.259	8.985
Totale Fondo svalutazione Crediti ante1997-2004	-694.274	-703.259	8.986

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	9.119.156	9.119.156
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	747.795	747.795
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	3.994.147	3.994.147
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.861.098	13.861.098

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.174.056	2.481.100	5.655.156
Denaro e altri valori in cassa	2.511	(854)	1.657
Totale disponibilità liquide	3.176.567	2.480.246	5.656.813

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	5.162.617	2.792.419	2.370.198
C/c bancari/postali con destinazione non vincolata	492.539	381.637	110.902
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	1.657	2.511	-854
Totale disponibilità liquide	5.656.813	3.176.567	2.480.246

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. La restante liquidità, depositata sui conti correnti bancari e postali, è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio.

*

L'attivo circolante è incrementato del 7,56% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18,14 milioni a euro 19,51 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	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di Registro 2018	0	6	-6
Imposta di Registro 2020	0	5.674	-5.674
Imposta di Registro 2021	4.294	14.515	-10.221
Imposta di Registro 2022	4.474	7.820	-3.347
Imposta di Registro 2023	12.248	18.070	-5.823
Imposta di Registro 2024	14.221	0	14.221
Altri risconti attivi	118.971	121.731	-2.760
Totale ratei e risconti attivi	154.208	167.816	-13.608

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

*

Il totale dell'attivo è incrementato del 7,38% rispetto all'anno precedente passando da euro 22.173.585 a euro 23.809.389 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

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	7.146	378			7.524
Altre riserve					
Riserva straordinaria	131.009	7.180			138.189
Varie altre riserve	470.993	2			470.995
Totale altre riserve	602.002	7.182			609.184
Utile (perdita) dell'esercizio	7.558	(7.558)	9.032	9.032	9.032
Totale patrimonio netto	1.486.706	2	9.032		1.495.740

Descrizione	Importo
Avanzo di conferimento	470.991
Arrotondamenti	4
Totale	470.995

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
Capitale	870.000	B
Riserva legale	7.524	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	138.189	A,B

v.2.14.2

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Varie altre riserve	470.995	
Totale altre riserve	609.184	
Totale	1.486.708	

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	Possibilità di utilizzazioni
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	4	A,B
Altre ...	470.991	A,B
Totale	470.995	

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

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 0,60% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.486.707 a euro 1.495.741 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	1.629.923	1.629.923
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	(274.502)	(274.502)
Totale variazioni	274.502	274.502
Valore di fine esercizio	1.904.425	1.904.425

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Fondo rischi cause in corso	975.604	245.902	748.734	267.424	1.211.012
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	144.640	144.640	149.760		149.760
F.do art. 31 LR 2-2019	495.756	203.021	213.639		506.374
F.do manutenzione stabili	13.923	13.923	37.280		37.280

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Rettifiche	Esercizio corrente
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	0	0	0		0
Altri Fondi per oneri eventuali	0	0			0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.629.923	607.487	1.149.413	267.424	1.904.425

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 748.734 euro per accantonamenti dell'esercizio e si è ridotto di 245.902 per utilizzi a copertura di oneri di competenza dell'esercizio; sono stati inoltre liberati 267.424 euro, imputati alla voce A.5 del Conto economico, per accantonamenti rivelatisi esuberanti. Gli accantonamenti fino ad ora stanziati pari a 1.211.012 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 692.285;
- contenzioso con Inps per contributi minori, per euro 456.727;
- contenziosi con ex-dipendenti 62.000.

Il **fondo premi di rendimento** accoglie l'accantonamento di euro 149.760 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e l'utilizzo di euro 144.640 accantonati nell'esercizio precedente.

Il **fondo art. 31, L.R. 2/2019** accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio per euro 213.639, pari al 3% dei canoni di locazione dell'esercizio precedente. Il fondo esistente al termine del precedente esercizio è stato utilizzato per euro 203.021; 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 31.12.2024 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2024, del fondo accantonato al 31.12.2023.

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".

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	702.013
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(96.117)
Totale variazioni	96.117
Valore di fine esercizio	798.130

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 798.130 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.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Versamento previdenza complementare</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	702.013	19.766	7.806	123.689	798.130

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 31.12.2024 ammontano complessivamente a euro 19.611.095, di cui 1.241.832 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	1.241.798	409.403	1.651.201	44.322	1.606.879	1.241.832
Acconti	3.006.806	29.764	3.036.570	3.036.570	-	-
Debiti verso fornitori	4.824.191	725.906	5.550.097	5.550.097	-	-
Debiti tributari	29.893	620.113	650.006	650.006	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.946	12.160	104.106	104.106	-	-
Altri debiti	9.159.971	(540.856)	8.619.115	8.619.115	-	-
Totale debiti	18.354.605	1.256.490	19.611.095	18.004.216	1.606.879	1.241.832

I debiti complessivamente sono incrementati del 6,84% rispetto all'anno precedente, passando da euro 18.354.605, a euro 19.611.095 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Si segnala che nell'importo relativo agli altri debiti, pari a 8.619.115 euro interamente indicati come scadenti entro l'esercizio successivo, è compreso il debito verso la Regione Toscana di euro 6.398.685 il quale, tuttavia, deve di fatto 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	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Mutui bancari	1.651.201	1.241.798	409.403
Totale	1.651.201	1.241.798	409.403

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

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 31.12.2024, pari a euro 680.000, si riferisce alle prime due erogazioni avvenute.
- mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2024: euro 971.201) 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	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo 12 all. Pietrasantina	0	115.010	564.990
Mutuo ipotecario 27 all.Pontedera	44.322	250.036	676.842
Totale	44.322	365.046	1.241.832

Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	143.929	237.475	-93.546
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.892.641	2.769.332	123.310
Totale	3.036.570	3.006.806	29.764

L'ammontare complessivo di euro 3.036.570 comprende:

Descrizione	Importo
Importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete	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."	108.789
Importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di 33 + 39 alloggi nel comune di Pisa località Sant'Ermete	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	34.700
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 648/2020 per recupero alloggi	325.711
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla costruzione di 18 Alloggi in Pisa Via Pietrasantina	187.604
Importo erogato dalla Regione per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al PNRR/PNC	1.630.091
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	138
Importo erogato dal Comune Di Buti per contributi non ancora definitivamente liquidati Determina.103 DEL 13/3/2024	130

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Descrizione	Importo
Importo erogato dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla Delibera GRT 458/2024 per recupero alloggi	242.787
Importo erogato dal Comune Di Palaia per contributi non ancora definitivamente liquidati Determina.221 DEL 19/08 /2024 per recupero alloggi	15.034
Importo erogato dalla Regione Toscana non ancora definitivamente liquidati relativi al recupero di tre palazzine site nel comune di Pisa località Sant'Ermete Via Sirtori	181.132
Totale	3.036.570

Debiti verso fornitori

Sono variati come segue.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso fornitori	5.550.097	4.824.191	725.906

Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Erario per dichiarazione Iva annuale	420.966	-47.007	467.973
Erario c/Ritenute da versare 4% soggetti Ires	14.761	0	14.761
Erario c/Ritenute da versare	24.935	29.272	-4.337
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	51.849	66.753	-14.903
Ires dell'esercizio a saldo	103.253	-10.764	114.017
Irap a saldo	34.241	-8.361	42.602
Totale debiti tributari	650.006	29.893	620.113

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	104.106	91.946	12.160

L'importo di euro 104.106 è composto da:

- euro 75.584 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti, versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2025;
- euro 28.522 per debito verso Inps per contributi malattia dovuti in base a sentenza.

Altri debiti

La voce è dettagliata come segue.

ALTRI DEBITI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
1 - Verso Comuni consorziati	107.797	166.863	-59.066
2 - Verso Regione Toscana	6.398.685	7.048.333	-649.648
3 - Verso il personale	272.691	122.173	150.518
4 - V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	790.027	751.838	38.189
5 -Verso altri	1.049.915	1.070.764	-20.849
Totale altri debiti	8.619.114	9.159.971	-540.856

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

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	33.924
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	26.868
Totale	107.797

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 33.924, 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 26.868, si riferiscono a:

- euro 20.657 per somme erogate dal Comune di Cascina per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 6.211 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		2.184.934		
Rientri vincolati risorse ex residuo gettito canoni art.29 co.1 lett.c) l.r.2-2019			401.214	
Totale debito per Gestione Speciale:	3.335.959	2.184.934	401.214	5.922.107
Da versare al momento dei rientri:				
Per canoni ante 1997				56.488
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				420.090
Totale da versare al momento dei rientri:				476.578
Totale				6.398.685

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:

- 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;
- 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;
- 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 progressi.

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 2.184.934 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 canonici"

L'importo di euro 401.214 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 476.578) si riferiscono:

- per euro 56.488, all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997;
- per euro 420.090 all'ammontare dei crediti scaduti e non incassati da cessione alloggi E.R.P.

3. Debiti verso il personale

La posta (euro 272.691) esprime l'ammontare delle somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza:

- euro 229.089 per arretrati contratti ed incentivi tecnici.
- euro 43.602 per ferie non godute al 31.12.2024

4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 790.027 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

L'ammontare di euro 1.049.915 è così dettagliato:

Debiti verso altri	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	107.192
Somme dovute a Condomini e autogestioni	263.939
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	539
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	60.865
Somme ricevute da Assicurazioni per incameramento cauzioni contratti imprese appaltatrici da definire	36.453
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti e per nuclei disagiati da erogare ai vari beneficiari	171.336
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	409.591
Totale	1.049.915

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.651.201	1.651.201

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Acconti	3.036.570	3.036.570
Debiti verso fornitori	5.550.097	5.550.097
Debiti tributari	650.006	650.006
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	104.106	104.106
Altri debiti	8.619.115	8.619.115
Debiti	19.611.095	19.611.095

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 alle prime erogazioni del mutuo ipotecario 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	1.651.201	1.651.201	-	1.651.201
Acconti	-	-	3.036.570	3.036.570
Debiti verso fornitori	-	-	5.550.097	5.550.097
Debiti tributari	-	-	650.006	650.006
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	104.106	104.106
Altri debiti	-	-	8.619.115	8.619.115
Totale debiti	1.651.201	1.651.201	17.959.894	19.611.095

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Rinviano alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione si è incrementato di euro 1.015.108 in valore assoluto e del 9,98% rispetto al precedente esercizio.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 9.153.115.

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazioni Immobili proprietà comunale	7.696.514
Locazioni immobili di proprietà	82.161
Amministrazione Stabili	140.946
Compensi tecnici su interventi edilizi	1.058.182
Sublocazioni Agenzia Casa	175.312
Totale	9.153.115

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 concessione	7.696.514	7.379.440	317.074
Da locazione immobili in proprietà	82.161	86.886	-4.725
Da amministrazione stabili	140.946	171.970	-31.024
Per compensi tecnici su interventi edilizi	1.058.182	694.636	363.546
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	175.312	237.782	-62.470
Totale	9.153.115	8.570.714	582.401

Ricavi da locazione immobili in gestione (euro 7.696.514): derivano per euro 122.297 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.445.353 dai canoni di locazione ex L.R. Toscana n. 2/2019 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 128.864 dai canoni di locazione dei 31 alloggi affidati in concessione dal Comune di Pisa e concessi in locazione ai sensi della L. 431/98.

Ricavi da locazione immobili in proprietà (euro 82.161): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà, realizzati nel comune di Pontedera.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 140.946); derivano:

- per euro 113.030 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;

v.2.14.2

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

- per euro 27.916 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi (euro 1.058.182): 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 175.312): 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 49.584 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
 - euro 113.668 per contributo di gestione dal Comune di Pisa
- euro 12.060 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	9.153.115
Totale	9.153.115

Altri Ricavi e proventi

La voce, pari a euro 2.023.732, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari, di natura ordinaria e no; in particolare:

- euro 1.139.196 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 97.488 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 289.018 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e proprietari
- euro 59.540 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti;
- euro 267.424 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo contenziosi e rivelatisi esuberanti;
- euro 171.066 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 3.964.841, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa, con un incremento di euro 181.100 rispetto all'esercizio precedente. In dettaglio:

COSTI PER SERVIZI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
a) Amministrazione e funzionamento		
Compensi e spese organo amministrativo	42.243	42.334
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.803
Revisione legale dei conti	9.360	9.360

v.2.14.2

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

COSTI PER SERVIZI	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Spese postali e telefoniche	32.066	28.928
Manutenzione macchine ufficio	5.697	5.697
Gestione sistema informatico	116.005	132.336
Incarichi e prestazioni di terzi	608.463	658.424
Spese assicurative varie	17.896	17.215
Spese depositi bancari e postali	4.852	7.780
Spese servizi sede	26.693	30.543
Bollettazione e riscossione canoni	102.971	109.302
Spese per certificazione di qualità	950	1.425
Spese di assicurazione stabili	139.925	139.950
Rimborso quote amm.autogestioni art.31 L.R.96	98.769	103.920
Spese condominiali su alloggi sfitti	75.146	102.929
Spese varie	48.675	28.849
Spese varie agenzia casa	10.607	4.298
Costi eccezionali per servizi	593	5.280
Totale Amministrazione e funzionamento	1.369.715	1.457.374
b) Gestione immobiliare:		
- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	2.007.532	1.727.460
Manutenzione finanziata art.31 L.R. 2/2019	176.349	230.398
Utilizzo fondo manutenzione art.31 L.R. 2/2019	-176.349	-230.398
Quote amministrazione condomini	555.203	450.842
Quote manutenzione condomini	25.980	127.620
Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento	2.588.715	2.305.922
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Pubblicazione bandi	3.340	17.627
Spese varie	3.071	2.818
Totale altri servizi per gestione immobiliare	6.411	20.445
Totale gestione immobiliare:	2.595.126	2.326.367
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.964.841	3.783.741

L'incremento dei costi è dovuto principalmente all'aumento delle spese legate alle manutenzioni ordinarie ed interventi d'urgenza per garantire la sicurezza, l'efficienza energetica ed il valore dell'immobile ed all'aumento delle spese legate alle quote amministrative dei condomini.

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori, al collegio sindacale e al revisore legale dei conti, sopra evidenziato, è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare.

Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale e al revisore legale dei conti.

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 10.314 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Costi per godimento beni di terzi	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Canoni di locazione sede	129.132	127.259
Canoni di locazione parcheggio	7.301	6.897
Canoni di locazione Agenzia Casa	153.003	233.835
Totale	289.436	367.990

Il costo per canoni di locazione sede di euro 129.132 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 7.301 è relativo al canone di locazione del parcheggio. Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 153.003 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	1.695.949	1.605.014
Oneri sociali	403.145	400.801
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	123.689	123.465
Altri costi di personale	32.270	33.117
Totale	2.255.053	2.162.397

La voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 149.760 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2025.

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, CUAUF), 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 31.12.2024 i dipendenti in servizio erano pari a 41 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2022-2024 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

Livello A2: n. 3

Livello A3: n. 3

Livello B1: n. 5

Livello B2: n. 19 (di cui un'unità *part-time*)

Totale n. 41

Durante l'esercizio sono state effettuate n. 7 assunzioni a tempo indeterminato (nei mesi di giugno, luglio e agosto 2024).

Inoltre, è stato collocato a riposo n.1 dipendente di livello A1(nel mese di gennaio 2024), è stato cessato il rapporto di lavoro a tempo determinato di n. 2 dipendenti di livello B3 (nel mese di gennaio e febbraio 2024) e un dipendente di livello B2 ha rassegnato le dimissioni (nel mese di novembre 2024).

In media, nell'esercizio, sono state occupate 38,54 unità

Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2024 è pari a euro 92.607 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 29.238. 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 1.446.038, di cui:

- euro 803.990 riferiti a crediti c.d. "di modesto importo" al netto dell'utilizzo fondo;
- euro 642.048 relativi a crediti 2006-2011:

Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati euro 748.734 al "Fondo rischi cause in corso", a presidio di contenziosi sorti con imprese appaltatrici e alcuni enti; si rimanda al commento della voce Fondi per rischi e oneri.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 213.639, 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:	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Servizi condominiali a carico Utenza	1.139.196	1.109.147
Lavori a carico utenza	289.018	157.595
Cancelleria, stampati e abbonamenti	8.580	9.096
Gestione automezzi	4.004	2.933
Imposte indirette e tasse	165.968	151.281
Contributi associativi (Federcasa)	27.033	27.528
Iva non detraibile da pro-rata	388.374	363.835
Residuo gettito canoni art.29 co.1 lett.c) L.R.2/2019	5.000	5.000
Perdite su crediti	32.449	52.347
Sopravvenienze passive	13.038	94.888
Altri oneri e spese	30.972	49.952
Totale	2.103.631	2.023.601

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

Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per euro 219.040 con un incremento di euro 198.376 rispetto al precedente esercizio, derivante da maggiori incassi per interessi attivi per riqualificazione condizioni bancarie.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sono così ripartibili:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	40.983

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	13.409
Totale	54.392

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

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	10.528
Interessi attivi su conti bancari	120.281
Indennità/interessi di mora	365.891
Svalutazione crediti per interessi/indennità di mora	-288.202
Proventi per incassi indennità di mora es. precedenti	47.955
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	16.978
Altri proventi e oneri finanziari	
Totale proventi finanziari	273.432
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-1.165
Interessi su ritardato pagamento fornitori	-2.881
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-39.818
Interessi passivi mutuo 31 Alloggi CEP	0
Interessi passivi su debiti per rientri	-10.528
Altri oneri finanziari	0
Totale oneri finanziari	-54.392
Totale proventi e oneri finanziari	219.040

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 365.891 euro, maturato nell'esercizio, è stato incassato per euro 77.690; il conseguente credito di 288.202 euro è stato interamente svalutato.

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 10.528) 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 120.281 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.

Gli *interessi e oneri finanziari sui conti bancari*, pari a euro 1.165 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 243.638. L'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 99.983 e per IRES corrente di euro 190.434; da maggiori imposte relative all'esercizio precedente per euro 557; da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 47.336.

In maggior dettaglio:

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		190.434	-47.336	557	143.655	56,85%
Irap		99.983			99.983	39,57%
Totale	252.670	290.417	-47.336	557	243.638	96,43%

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.

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	(6.266.872)
Totale differenze temporanee imponibili	35.237
Differenze temporanee nette	(6.231.635)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(700.459)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(47.336)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(747.795)

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico				
A. Risultato prima delle imposte	252.670		94.014	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</i>		30.320		11.282
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	280.317	33.638	274.951	32.994
Per altre variazioni	659.496	79.140	-261.449	-31.374
B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	939.813	112.778	13.503	1.620
C. Ires sul reddito dell'esercizio	1.192.483	143.098	107.517	12.902
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		<i>56,6%</i>		<i>13,7%</i>
<i>Detrazione per riqualificazione energetica</i>		<i>0</i>		<i>0</i>
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ires di competenza	1.192.483	143.098	107.517	12.902
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:				
Svalutazione crediti in deducibile	213.639	25.637	356.955	42.835
Accantonamento per oneri	191.468	22.976	180.815	21.698
Accantonamento per rischi	0	0	68.393	8.207
Altri accantonamenti e stanziamenti	935.774	112.293	206.500	24.780
TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE	1.340.881	160.906	812.663	97.520
Tassazione rinviata a successivi esercizi				
Imposta di registro pluriennale pagata	-14.221	-1.707	-11.220	-1.346
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE	-14.221	-1.707	-11.220	-1.346
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-56.907	-6.829	-106.626	-12.795
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-48.000	-5.760	-168.160	-20.179
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-852.357	-102.283	-140.138	-16.817
Altri utilizzi	0	0	0	0
TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE	-957.263	-114.872	-414.924	-49.791
Oneri dedotti in precedenti esercizi				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	19.247	2.310	48.500	5.820
Interessi attivi di mora non incassati	5.823	699	0	0

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE	25.070	3.008	48.500	5.820
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>	-3	0	-3	0
D. Imposte anticipate e differite	394.463	47.336	435.016	52.202
E. Imponibile fiscale e imposte correnti (C)+(D)	1.586.952	190.434	542.536	65.104
REDDITO IMPONIBILE IRES	1.586.952	190.434	542.536	65.104

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
Differenza fra Valore e Costi della produzione	33.630		51.614	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	4.663.464		3.350.983	
Differenza fra componenti positive e negative rilevanti	4.697.094		3.402.597	
Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)		226.400		164.005
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:				
Per variazioni in aumento	161.933	7.805	253.434	12.216
Per variazioni in diminuzione	-862.580	-41.576	-322.282	-15.534
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.922.112	-92.646	-1.805.340	-87.017
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI	-2.622.759	-126.417	-1.874.188	-90.336
Imponibile fiscale e imposte correnti	2.074.335	99.983	1.111.138	53.557
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>				
Irap di competenza	2.074.335	99.983	1.528.409	73.669

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	3
Impiegati	37
Totale Dipendenti	41

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	40.618	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.

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

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
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 quali 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.

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 edili sul patrimonio dei Comuni consorziati.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 9.032), l'Amministratrice Unica propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 452, alla riserva legale;
- il residuo di euro 8.580 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2024, 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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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, 31 Marzo 2025

L'Amministratore unico
Avv. Chiara Rossi

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

v.2.14.2

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.

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

86-2020

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

L'anno 2025 il giorno 30 del mese di aprile alle ore 10:30 in Pisa, presso la Sala Baleari del Comune di Pisa Via degli Uffici n.1, è riunita in seconda convocazione (essendo andata deserta la prima già convocata il giorno 29 aprile alle ore 9:00 presso la sede della società in Pisa, Piazza dei Facchini n.16), l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.c.p.a., come da comunicazione inviata a mezzo p.e.c. in data 11/04/2025 (prot. n. 4384) per discutere e deliberare sul seguente o.d.g.:

1. Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2024 e della relazione sulla gestione.
2. Relazione sul governo societario art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175 e ss.mm.ii.
3. Nomina dell'Amministratore Unico per gli esercizi 2025, 2026, 2027 (fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2027) e determinazione compenso.
4. Proposta per il rinnovo del Collegio Sindacale.

Per l'Azienda sono presenti l'Amministratrice Unica Avv. Chiara Rossi, la Direttrice Dott.ssa Romina Cipriani, il Responsabile dell'Area Gestione Sig. Enrico Quinti, la Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Chiara Cristiani, la responsabile dell'area Amministrativa Avv. Paola Giampaoli, la Responsabile dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo Dott.ssa Paola Manfreda, il Dott. Davide Caruso dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo.

Per il Collegio Sindacale sono presenti: il presidente Dott.ssa Alice Sanpaolesi De Falena ed i membri Dott. Alessio Silvestri e Rag. Luca Ruberti.

Risultano partecipanti numero 25 Comuni soci, di cui 5 in presenza e 20 in modalità da remoto ed è ritenuta valida come previsto dall'art.11, comma 2, L. 21/2024.

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

N.	Comune	%
1	Buti	1,1
2	Calci	1,1
3	Calcinaia	1,3
4	Capannoli	0,8
5	Casciana Terme Lari	1,4
6	Cascina	6
7	Crespina Lorenzana	0,7

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

87-2020

**LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE
ASSEMBLEE DEI SOCI**

8	Fauglia	0,5
9	Montecatini Val di Cecina	0,5
10	Montopoli Val d'Arno	2,1
11	Orciano Pisano	0,3
12	Palaia	1
13	Pisa	38,7
14	Pomarance	1,5
15	Ponsacco	1,6
16	Pontedera	10,4
17	Santa Corce sull'Arno	3,9
18	San Giuliano Terme	4,6
19	Santa Luce	0,6
20	San Maria a Monte	1,8
21	San Miniato	4,5
22	Terricciola	0,7
23	Vecchiano	1,6
24	Vicopisano	0,8
25	Volterra	3
TOTALI		90,5

A norma di statuto assume la presidenza l'assessore Giovanna Bonanno delegata dal Sindaco di Pisa, che designa Davide Caruso – dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo di Apes, a fungere da segretario per la redazione del presente verbale.

Constatata la regolarità della convocazione, il Presidente dichiara validamente costituita, ai sensi dell'art. 17, co. 1, dello Statuto, l'assemblea ordinaria in seconda convocazione e atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente fa presente che i punti all'ordine del giorno dell'odierna assemblea sono già stati illustrati, discussi e approvati nell'assemblea Lode tenutasi in data odierna alle ore 9:30, come risulta dal verbale della Conferenza Permanente del Lode Pisano e dalla delibera n. 135,136,137 e 138 in pari data, nonché dalle registrazioni audio della Conferenza del Lode sopra richiamata, il tutto conservato agli atti. Tutto ciò premesso, il Presidente propone di non procedere all'illustrazione dei vari documenti e di andare direttamente alla votazione.

I soci presenti e il collegio sindacale accettano tale proposta e pertanto si procede direttamente con la votazione dei vari punti all'ordine del giorno.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

88-2020

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE ASSEMBLEE DEI SOCI

1) *Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2024 e della relazione sulla gestione.*

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

D E L I B E R A

di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2024 e la relazione sulla gestione.

*

2) *Relazione sul governo societario art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175 e ss.mm.ii.*

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

D E L I B E R A

di approvare la relazione sul governo societario art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175 e ss.mm.ii.

*

3) *Nomina dell'Amministratore Unico per gli esercizi 2025, 2026, 2027 (fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2027) e determinazione compenso.*

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

D E L I B E R A

a) di nominare nella carica di Amministratore Unico della società per gli esercizi 2025, 2026 e 2027, e quindi fino alla data dell'assemblea per l'approvazione del bilancio al 31.12.2027, l'Avv. CHIARA ROSSI, nata a Fucecchio il 23-01-1976, codice fiscale RSSCHR76A63D815R;

b) di attribuire all'Amministratore Unico un compenso annuo lordo pari a euro 40.617,89 oltre contributi previdenziali e I.V.A. di legge, se ed in quanto dovuti.

Il Presidente passa la parola all'Avv. Chiara Rossi, presente in assemblea, che accetta l'incarico ringraziando i comuni soci per la fiducia accordata.

*

4) *Proposta per il rinnovo del Collegio Sindacale.*

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

D E L I B E R A

Di rinnovare i componenti del Collegio Sindacale della società per gli esercizi 2025, 2026 e 2027 e, quindi, fino alla data dell'assemblea per l'approvazione del bilancio al 31.12.2027:

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. – S.c.p.a. Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
P.IVA 01699440507

89-2020

**LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DELLE
ASSEMBLEE DEI SOCI**

- Dott.ssa ALICE SANPAOLESI DE FALENA, nata a Pisa il 12.08.1959, codice fiscale SNPLCA59M52G702S, iscritta nel Registro dei Revisori legali al n. 52545, quale Presidente del Collegio sindacale;
 - Rag. LUCA RUBERTI, nato a Pisa il 3.01.1966, codice fiscale RBRLCU66A03G702G, iscritto nel registro dei revisori legali al n. 87301, quale Sindaco effettivo;
 - Dott. ALESSIO SILVESTRI, nato a Fucecchio (FI) il 16.07.1979, codice fiscale SLVLSS79L16D815A, iscritto nel registro dei revisori legali al n. 158998, quale Sindaco effettivo;
 - Dott. LUIGI GIGLIOLI, nato a Empoli (FI) il 06.08.1982, codice fiscale GGLLGU82M06D403O, iscritto nel registro dei revisori legali al n. 159821 quale Sindaco supplente;
 - Dott.ssa LARA LUPI, nata a Pisa il 4.10.1971, codice fiscale LPULRA71R44G702R, iscritta nel registro dei revisori legali al n. 132912 quale Sindaco supplente;
- b) di attribuire ai componenti il Collegio Sindacale i seguenti compensi:
- al Presidente del Collegio Sindacale, Dott.ssa Alice Sanpaolesi de Falena, un compenso annuo lordo di euro 10.910,80 oltre contributi previdenziali e I.V.A. di legge, se ed in quanto dovuti;
 - ai Sindaci effettivi, Rag. Luca Ruberti e Dott. Alessio Silvestri, un compenso annuo lordo di euro 8.392,28 ciascuna, oltre contributi previdenziali e I.V.A. di legge, se ed in quanto dovuti.
 - ai sindaci supplenti Dott. Luigi Giglioli e Dott.ssa Lara Lupi, non è attribuito alcun compenso.
- Il Presidente passa la parola alla Dott.ssa Alice Sanpaolesi De Falena, che ringrazia i comuni soci per la fiducia accordata con la nomina conferita.

*

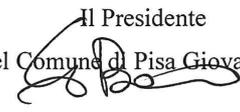
Esaurita la trattazione degli argomenti e nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'assemblea alle ore 11:50.

Del che è verbale.

Il Segretario

Davide Caruso


Il Presidente

Assessore del Comune di Pisa Giovanna Bonanno


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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31/12/2024

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 2024

Relazione sulla gestione

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sulla gestione

Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.
Bilancio al 31 dicembre 2024

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

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Spett.li Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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 2025.

1.1. ASSETTO ORGANIZZATIVO AZIENDALE

Con atto n. 160 del 31.12.2024, 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 2024".

Con tale documento, in linea con il precedente atto n. 155 del 29.12.2023, si è voluto dare evidenza delle azioni intraprese con la previsione-programmazione 2025-2027 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 esistenti.

In termini organizzativi e funzionali, nel Piano di lavoro 2024 della Direzione generale (con riflessi economico-finanziari riportati ovviamente anche nel Budget autorizzatorio 2025-2027) erano stati già previsti altri interventi utili al potenziamento della struttura tecnica ed organizzativa, tra i quali, rafforzare il processo di aziendalizzazione della Società, pur rimanendo ancorati alla mission pubblica delle funzioni ad essa assegnate e delle finalità perseguite, ottimizzare l'attuale mix di risorse umane e strumentali impiegate nel business aziendale, anche incrementandolo e rafforzandolo, come già autorizzato da parte dei Soci, sia dal punto di vista numerico che competenziale, potenziamento dell'Area "Tecnica", consentendo a tale parte strategica e fondamentale dell'Azienda e della struttura organizzativa di più e meglio rispondere alla "nuova domanda" presentata dal contesto ambientale esterno costituito dal Legislatore, dalle Compagnie sociali, e dall'utenza diretta ed indiretta, raddoppiando tramite separazione organizzativa, funzionale e competenziale, la parte "interventi manutentivi e di pronto intervento" da quella di costruzioni e di opera pubblica, mantenimento degli accantonamenti sui crediti, le cui difficoltà di incasso post-pandemia sono state trattate nel corso del 2023-2024, con la produzione dei primi risultati positivi (riduzione del trend di crescita e trattamento con procedure più performanti delle quote sorte negli ultimi anni).

In tale direzione tutti gli interventi previsti di cui sopra, utili al potenziamento della struttura tecnica ed organizzativa, sono stati avviati nell'anno 2024 e si prevede si realizzino compiutamente nell'annualità 2025.

1.2. COMUNICAZIONE FRA APES E I COMUNI SOCI

Si consolida l'utilizzo del software IN CONTATTO, al fine 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.

L'Amministratrice Unica, Avv. Chiara Rossi, ha proseguito con determinazione nell'attività di implementazione e rafforzamento dei rapporti con i Comuni soci. Attraverso incontri regolari direttamente nei territori comunali, è stato possibile intercettare tempestivamente le esigenze e attuare interventi mirati per una risoluzione efficace e condivisa delle problematiche abitative.

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione*

Uno degli aspetti più rilevanti affrontati negli ultimi anni riguarda la riduzione dei tempi di intervento sugli alloggi sfitti, necessaria per la loro rapida riassegnazione. In risposta a questa criticità, è stata attuata una procedura ad evidenza pubblica che ha consentito di individuare operatori economici qualificati, riducendo significativamente i tempi di attesa grazie a un accordo quadro predefinito. Questa iniziativa ha avuto un impatto positivo nei rapporti con i Comuni soci sia in termini di efficienza che di trasparenza.

In continuità con questo approccio, è stata avviata una nuova gara con le stesse caratteristiche, con conclusione prevista entro aprile 2025. Parallelamente, numerosi interventi manutentivi – sia di carattere generale che specifico – sono stati realizzati per migliorare la qualità abitativa degli utenti. In un contesto di risorse limitate, grazie al confronto costante con i Comuni e la Regione Toscana, è stato possibile programmare le attività in modo strategico, al fine anche di fornire adeguate risposte alle esigenze delle fasce più vulnerabili.

Un segnale concreto del riconoscimento da parte dei Comuni dell'importanza del lavoro svolto è rappresentato dalla deliberazione LODE n. 22 del 22.12.2023. Con tale provvedimento, i Comuni hanno stanziato risorse per la manutenzione urgente, straordinaria e per i condomini misti, dimostrando così la piena fiducia nella gestione di APES.

Sempre in un'ottica di trasparenza e collaborazione, il 25 luglio 2024 è stata presentata la nuova Carta dei Servizi, con cui APES si impegna a garantire elevati standard di qualità, modalità di erogazione dei servizi chiare e strumenti di tutela per gli utenti. Questa iniziativa ha rappresentato un ulteriore passo avanti nel consolidamento del rapporto con i Comuni soci, con riflessi positivi sia in termini di governance che sulla qualità dei servizi offerti.

In vista del futuro, APES si pone l'obiettivo di:

1. Monitorare e valutare costantemente l'efficacia dei progetti in corso, assicurando il rispetto dei tempi e degli obiettivi.
2. Coinvolgere attivamente le comunità locali nei processi decisionali e nei progetti di riqualificazione.
3. Rafforzare la comunicazione e la collaborazione con i Comuni soci per affrontare in modo tempestivo ogni nuova sfida.

Le attività svolte e i risultati ottenuti confermano che l'Azienda è, per i Comuni, un interlocutore affidabile e strategico per affrontare le sfide dell'edilizia residenziale pubblica. L'impegno concreto e la capacità di rispondere con soluzioni efficaci hanno consolidato una relazione di fiducia e collaborazione, essenziale per garantire il benessere e la qualità dell'abitare delle comunità locali e per ampliare l'offerta di edilizia residenziale pubblica.

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.

Con delibera Lode n. 110 del 07.12.2022 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.

Con delibera C.R. n. 22 del 10.04.2024 la Regione Toscana ha approvato la proposta di aggiornamento del piano regionale di cessione del patrimonio ERP.

Il piano di cessione è ordinato secondo il seguente ordine decrescente di criteri:

- a) maggiore anzianità di costruzione (anno costruzione)
- b) ubicazione in comuni ad alta densità abitativa e, fra questi, ubicazione in comuni con densità più alta (comune)
- c) nell'ambito di ciascun edificio, l'anzianità di conduzione da parte degli aventi titolo (data assegnazione)

Numero alloggi inseriti nei modelli regionali:

- Mod. A1 quota di proprietà pubblica inferiore al 50% n. 446 alloggi

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

- Mod. A3 quota di proprietà pubblica pari o superiore al 50% n. 188 alloggi
 - Mod. B alloggi non assegnati n. 58
 - Mod. D non abitativo solo i Comuni di Santa croce s/a, Pisa, Montopoli v/a, Pomarance
- Numero massimo alloggi vendibili 250.

APES ha provveduto in data 03.12.2024 ad inviare le prime n. 148 lettere raccomandate A.R. di richiesta manifestazione di interesse all'acquisto ai nuclei di cui al modello A1 che, sulla base dell'istruttoria eseguita dagli uffici risultavano in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R.T 5/2014. Tenuto conto del numero massimo di alloggi vendibili, entro il primo semestre del 2025 gli uffici procederanno all'invio di ulteriori 102 lettere di manifestazione di interesse all'acquisto, per poi fare una ricognizione complessiva e valutare il passaggio al modello A3 con le stesse modalità.

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 iniziando i lavori entro giugno 2023 e contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo da parte della Regione Toscana. Durante l'anno 2024 sono proseguiti i lavori. In particolare sono completamente ultimati i lavori di efficientamento energetico relativi alla sostituzione di infissi, di sistemi oscuranti e all'apposizione di valvole termostatiche dei lotti 2,3,4,5; sono ultimati i lavori di sostituzione impianti termici del lotto 6A; sono ultimati i lavori di manutenzione straordinaria degli immobili di Terriciola in via G. Martini 4 e di Santa Luce in via Volta 17; sono infine in via di ultimazione i lavori relativi alla sostituzione degli infissi nell'ambito del lotto 6B e hanno raggiunto il 50% i lavori di manutenzione straordinaria in Pisa via di Nudo e via di Puglia.

Per i lotti da 1 a 6 i lavori sono in fase di ultimazione ed è stata pianificata la data di emissione del CRE o certificato di collaudo mentre per il lotto 7 si prevede la fine lavori entro dicembre 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 euro 1.050.380,15 al Comune di Pisa e euro 274.069,03 al Comune di Castelnuovo di Sotto.

Per quanto riguarda il Comune di Pisa sono stati ultimati nella prima metà del 2024 i lavori nei tre fabbricati in via Merlo, mentre sono in corso gli interventi nei fabbricati in via Matteucci.

Per quanto riguarda il Comune di Castelnuovo di Sotto, sono in via di ultimazione i lavori in via d'Azeglio 2.

C) 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'Amministratore Unico 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'Amministratore Unico 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 09.08.2023 è stato sottoscritto un 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 concluderanno entro novembre 2025.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

D) Recupero n. 3 palazzine via Sirtori per complessivi 21 alloggi, S. Ermete – Pisa

Interventi finanziati con la DGRT n. 604 del 28.05.2023 (fondi regionali) e con la Decisione di Giunta Regionale n. 37 del 29.01.2024 (fondi FSC 2021/2027).

Per migliorarne la funzionalità e tempestività si è proceduto a suddividere l'intervento in tre appalti uno relativo al recupero complessivo delle palazzine civici 9-10 e 11-12, un altro relativo al consolidamento strutturale della palazzina civici 7-8, il terzo infine relativo alle opere di ampliamento e finitura della palazzina civici 7-8 oltre alla sistemazione delle aree pertinenziali.

I lavori del primo appalto sono stati consegnati in data 17.10.2024 e si concluderanno entro giugno 2026.

I lavori del secondo appalto sono stati consegnati in data 14.10.2024 e si concluderanno entro giugno 2025.

Per il terzo appalto (a valere sui Fondi Fsc) è prevista la consegna per il 01.07.2025, al termine dei lavori del cantiere di consolidamento della medesima palazzina. In data 23.10.2024 è intanto stato sottoscritto il contratto d'appalto per tali lavori.

E) Binario 14 - Pisa

Sono stati ultimati i lavori di manutenzione straordinaria di 6 su 7 fabbricati, mentre sono allo stato attuale in ultimazione gli interventi sul settimo fabbricato.

Relativamente ai lavori dei 24 alloggi di nuova costruzione in via da Morrone, i lavori hanno raggiunto il 40% di avanzamento.

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.

Di seguito sono stati sottoscritti gli Ordini di Acquisto e i Contratti Specifici con le imprese individuate da INVITALIA. Attualmente sono in corso i lavori su entrambe le azioni: per quanto riguarda PINQuA Rindi-Piave, sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria all'interno di 52 su 113 alloggi e i lavori stanno proseguendo nel rispetto del cronoprogramma mentre per la riqualificazione delle aree esterne i lavori saranno consegnati a breve. Per quanto riguarda PINQuA THIS sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria di n. 4 su 8 alloggi, sono stati completati i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato in via Toscana 4, sono in corso i lavori di sostituzione degli infissi e delle caldaie in n. 80 alloggi e sono iniziati i lavori relativi alla costruzione di un nuovo fabbricato per n. 12 alloggi in via Frascani. Le attività stanno proseguendo in linea con le tempistiche del bando.

G) 18 alloggi di edilizia sovvenzionata in via Pietrasantina finanziate con DPCM 16/7/09 – Pisa

I lavori di costruzione dei due fabbricati per complessivi 18 alloggi si sono conclusi e sono in corso i completamenti delle sistemazioni esterne e i collaudi degli impianti.

H) 12 alloggi di edilizia agevolata in via Pietrasantina – Pisa

I lavori di costruzione del fabbricato di 12 alloggi di edilizia agevolata con annessa ludoteca sono in corso di esecuzione e i lavori stanno proseguendo come da cronoprogramma.

1.5. MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLOGGI SFITTI

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
Comune di Pontedera
Comune di Ponsacco
Comune di San Miniato

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Comune di Calci
Comune di Vicopisano
Comune di Cascina
Comune di Bientina
Comune di Palaia
Comune di Peccioli
Comune di San Giuliano
Comune di Montopoli in Val d'Arno

Dettaglio degli alloggi finanziati suddivisi per canale di finanziamento		
Lavori avviati nel 2024 in parte conclusi e in parte in corso di realizzazione		
Tipologia di Finanziamento	Canale di finanziamento	N° alloggi
Finanziamento Ministeriale	Legge 80/14 linea B2 DD 20977	4
Finanziamento Ministeriale	L.80/2014 linea B2 DD 21739	5
Finanziamento Ministeriale	L.80/2014 Linea B2 DD 24876 del 16/11/2023.	2
Finanziamento Regionale	Delibera di Giunta Regionale n. 648/2020 annualità 2022 (decreto dirigenziale 15324 del 27/07/2022)	33
Finanziamento Regionale	Delibera di Giunta Regionale n. 458 del 15.04.2024	44
Finanziamento Comune di Pisa	Determina Dirigenziale n. 1286 del 04/10/2024	42
Finanziamento Comune di Pisa	Determina Dirigenziale n. 1594 del 16/11/2023	12
Finanziamento Comune di Pisa	Determina Dirigenziale n. 1868 del 14/12/2023	13
Finanziamento Comune di Pisa	Determina Dirigenziale n. 1946 del 21/12/2023	2
Finanziamento Comune di Pisa	Determina Dirigenziale n. 1869 del 14/12/2023	7
Finanziamento Comune di Calci	Determina Dirigenziale n. 142 del 04.03.2024	1
Finanziamento Comune di Bientina	Determina Dirigenziale n. 362 del 19/9/2023	4
Finanziamento Comune di Bientina	Determina Dirigenziale n. 566 del 29/12/2023	1
Finanziamento Comune di Ponsacco	Determina Dirigenziale n. 330 del 06.07.2023	2
Finanziamento Comune di Vicopisano	Determina Dirigenziale n. 558 del 02/12/2024	2
Finanziamento Comune di Vicopisano	Determina Dirigenziale n. 400 del 04/09/2023	2
Finanziamento Comune di Pontedera	Convenzione tra APES ed il Comune Atto n. 9265 del 10/04/2008	2
Finanziamento Comune di San Miniato	Determina Dirigenziale n. 119 del 22/11/2024	1
Finanziamento Comune di Montopoli in Val d'Arno	Determina Dirigenziale n. 694 del 19/12/2024	3
Finanziamento Comune di Cascina	Determina Dirigenziale n. 984 del 14/10/2024	5
Por economie n. prog. 11	Delibera n. 14 della Giunta Regionale Toscana del 08/01/2024	38
Por economie n. prog. 16	Delibera n. 14 della Giunta Regionale Toscana del 08/01/2024	3
Por economie n. prog. 12	Delibera n. 14 della Giunta Regionale Toscana del 08/01/2024	5
Finanziamento Comune di Palaia	Determina Dirigenziale n. 221 del 19/08/2024	2
Finanziamento Ministeriale	Binario 14 di cui al DPCM 25/05/2016	15
Finanziamento Ministeriale	Pinqua Via Rindi Via Piave - PNRR	13
Finanziamento Ministeriale	Pinqua This - PNRR	8
Finanziamento Comune di Peccioli	Determina Dirigenziale n. 162 del 24/03/2025	5

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Finanziamento Comune di San Giuliano Terme	Determina Dirigenziale n. 1251 del 28/11/2024	4
		280

Nella seguente tabella sono riportati (suddivisi per Comune e per il periodo gennaio 2024 - marzo 2025) gli alloggi:

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

Comune	Alloggi comunicati per assegnazione 2024	Alloggi finanziati, in lavorazione o conclusi a marzo 2025	Alloggi di risulta da finanziare a marzo 2025
Bientina	8	0	1
Buti	0	2	2
Calci	2	1	2
Calcinaia	2	0	2
Capannoli	1	0	0
Casale Marittimo	1	0	2
Cascina	4	14	4
Castelfranco	3	1	16
Castellina M.ttima	3	0	1
Castelnuovo VC	0	2	1
Chianni	0	1	0
Crespina-Lorenzana	0	1	0
Fauglia	0	0	0
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	2	0	2
Lari-Casciana T.	1	1	2
Montecatini VdC	1	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	1	0	1
Montopoli	3	1	12
Orciano Pisano	0	0	1
Palaia	3	1	0
Peccioli	2	7	1
Pisa	82	55	95
Pomarance	3	6	6
Ponsacco	2	0	0
Pontedera	10	6	54
Riparbella	0	1	1
San Giuliano	5	7	3
San Miniato	7	2	11
Santa Croce	6	4	35

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Comune	Alloggi comunicati per assegnazione 2024	Alloggi finanziati, in lavorazione o conclusi a marzo 2025	Alloggi di risulta da finanziare a marzo 2025
Santa Luce	3	0	2
S. Maria a M	2	0	1
Terricciola	2	2	2
Vecchiano	2	0	16
Vicopisano	3	2	0
Volterra	9	1	0
TOTALE	173	118	276

Si evidenzia che, oltre a quanto indicato nelle precedenti tabelle, sono stati assegnati in regime di Autorecupero circa n. 20 alloggi nel 2024 e circa n. 10 alloggi nel mese di marzo 2025.

1.6. POR ECONOMIE

Durante l'annualità 2024 sono stati iniziati e in parte conclusi i lavori relativi al POR ECONOMIE approvato con DGRT n° 14/2024.

In particolare, sono stati ultimati i seguenti interventi: Volterra Largo Grandi, Lajatico Via delle Fonti, Recupero alloggi per completamento importi Gara S su POR 17-19, Buti Largo Mantovano, Recupero alloggi comune di Pisa, Nuova costruzione edificio per 18 alloggi in Pisa Via Pietrasantina, Recupero 38 alloggi comuni vari.

Sono in corso: Peccioli Via di Mezzo, Montopoli in Val d'Arno loc. Castel del Bosco Via Tosco Romagnola, Pontedera Via Indipendenza, Capannoli Via Puccini, Nuova costruzione edificio per 33 alloggi in Pisa loc. Sant'Ermete, Pontedera Via Citi.

Sono stati rilocalizzati all'interno del POR 20/21: Pisa Via Matteucci, Pisa Via Maccatella, Calci Via BuoZZi.

1.7. POR 2020/2021

Il LODE Pisano con delibera n. 129 del 25.07.2024 ha approvato il POR 20/21 nel quale sono stati inseriti i seguenti interventi: Pisa Via Matteucci, Pisa Via Maccatella, Calci Via BuoZZi, Recupero funzionale 31 alloggi, Interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, Manutenzione Straordinaria per sostituzione caldaie. I lavori inizieranno dopo l'approvazione della Regione Toscana.

1.8. APPROVAZIONE NUOVO PIANO DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA

Nell'ambito della normativa anticorruzione l'Azienda ha già adempiuto a tutti gli obblighi posti dal legislatore e dall'ANAC (nomina RPCT, integrazione del Modello di cui al D.Lgs. 231 delle misure relative alla prevenzione della corruzione, implementazione del sito "amministrazione trasparente"). Il ruolo di responsabile per la prevenzione della corruzione è stato affidato dall' AU al Quadro direttivo dell'Area amministrativa (determinazione n. 76 del 20.07.2021).

Gli organi di vertice hanno espresso la loro strategia di implementazione del Piano di prevenzione della corruzione nel senso di assicurare una sua effettività piena all'interno dell'organizzazione ed in tal senso si è subito deciso di intervenire nel flusso di adozione delle decisioni, prevedendo una maggiore segregazione dei ruoli, con previsione di una verifica di legittimità da parte dell'Ufficio Legale.

Nel corso del 2024 è stata svolta una formazione a tutto il personale sui contenuti del Modello 231 e del Piano di prevenzione della corruzione ed inoltre una formazione in materia di antiriciclaggio e segnalazione operazioni sospette.

Annualmente viene aggiornato il Piano di prevenzione della Corruzione e della trasparenza.

L'ultimo piano 2025-2027 è stato deliberato con Atto dell'Amministratrice Unica n. 27 del 31.01.2025 e comprende quale parte integrante e sostanziale, anche il documento denominato "Piano di Monitoraggio Anticorruzione" e la mappatura dei rischi.

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione*

1.9. 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, fino al 30.06.2025.

Importanti modifiche sono state introdotte dalle disposizioni integrative e correttive al Codice dei contratti adottate con D.Lgs. 31.12.2024, n. 209, in merito alla qualificazione delle stazioni appaltanti soprattutto per la fase esecutiva dei contratti.

Infatti, l'Allegato II.4 modificato dal Decreto Correttivo prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2025, la qualificazione automatica per la fase dell'esecuzione in favore delle stazioni appaltanti e centrali di committenza già qualificate per le fasi di progettazione e di affidamento, per i corrispondenti livelli di qualifica.

Quindi APES fino 30.06.2025 risulta qualificata per progettazione, affidamento ed esecuzione di lavori, servizi e forniture, senza limiti di importo.

1.10. 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 02.04.2025 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

A conferma del livello qualitativo raggiunto in questi ultimi anni dall'Azienda si fa presente che la stessa si è vista confermare nell'aprile 2025 il sistema gestione qualità di APES è stato confermato conforme alla certificazione ISO-9001 2015 e nel mese di marzo 2025 l'Autorità Garante della Concorrenza e del mercato ha attribuito all'Azienda il rating di legalità e pertanto sarà inserita nell'elenco di cui all'art. 8 del Regolamento adottato dall'Autorità stessa con delibera n. 28361/2020.

1.11. 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 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.

Con delibera L.O.D.E. 130 del 25.07.2024 è stata inoltre autorizzata l'assunzione di un quadro tecnico e con delibera L.O.D.E. 132 del 05.11.2024 è stata autorizzata l'assunzione a tempo indeterminato di un Dirigente amministrativo.

Con l'attuazione, quasi completata, del suddetto piano assunzionale e delle successive deliberazioni sopra richiamate l'azienda ha programmato un significativo turn over di personale considerando l'elevato numero di pensionamenti e l'inserimento in pianta organica di nuove risorse giovani con abbassamento della età media.

Le nuove assunzioni hanno consentito alla struttura di accrescere non solo dal punto di vista numerico ma anche dal punto di vista delle competenze possedute.

In tale direzione è stata presentata la nuova organizzazione aziendale ed approvato il nuovo assetto organizzativo con atto dell'AU n. 108 del 13.09.2024 e il nuovo regolamento di

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

organizzazione aziendale e delle microstrutture organizzative delle aree di APES con atto dell'AU n. 157 del 30.12.2024.

Complessivamente al 31.12.24 il personale conta 41 dipendenti.

2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia un utile di euro 9.032, al netto delle imposte di competenza ammontanti a euro 243.638.

Il risultato ante imposte, pari a euro 252.670, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 121.845 ai fondi di ammortamento, per euro 1.446.038 ai fondi svalutazione crediti e per euro 962.373 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	2024	2023	2022	Variazione 2024 - 2023	Variazione 2024-2022
Ricavi da canoni	7.778.675	7.466.326	7.493.817	312.349	284.858
Ricavi da prestazioni	1.374.440	1.104.388	893.100	270.052	481.340
Valore della produzione operativa	9.153.115	8.570.714	8.386.917	582.401	766.198
Costi esterni operativi	4.254.277	4.151.731	4.446.209	102.546	-191.932
Valore aggiunto (VA)	4.898.838	4.418.983	3.940.708	479.855	958.130
Costi del personale	2.255.053	2.162.397	2.159.489	92.656	95.564
Margine operativo lordo (MOL) (EBITDA)	2.643.785	2.256.586	1.781.219	387.199	862.566
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	2.530.256	1.743.823	1.323.488	786.433	1.206.768
Risultato operativo (RO)	113.529	512.763	457.731	-399.234	-344.202
Risultato dell'area accessoria	-398.456	-480.773	-493.289	82.317	94.833
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	273.432	100.418	116.818	173.014	156.614
EBIT normalizzato	-11.495	132.408	81.260	-143.903	-92.755
Risultato dell'area straordinaria	318.557	48.197	87.172	270.360	231.385
EBIT integrale	307.062	180.605	168.432	126.457	138.630
Oneri finanziari	54.392	79.754	74.418	-25.362	-20.026
Risultato lordo (RL)	252.670	100.851	94.014	151.819	158.656
Imposte sul reddito	-243.638	-93.293	-86.654	-150.345	-156.984
Risultato netto (RN)	9.032	7.558	7.360	1.474	1.672

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 2024 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.274 alloggi e di 160 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2024	2023	2022	Variazione 2024-2023	Variazione 2024-2022
Alloggi L.R. 96/96	5.624	5.615	5.672	8	-49
Alloggi sfitti	589	665	615	-76	-26
Alloggi L. 431/98	61	63	63	-2	-2
Altri Immobili	160	159	167	1	-7
Totali	6.434	6.502	6.517	-68	-83

I ricavi da canoni di locazione sono aumentati complessivamente di euro 312.348.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R. Toscana, n. 2/2019, ammontano a euro 7.445.353, con un incremento di euro 324.047.

Il canone medio mensile per alloggio, locato ai sensi della legge regionale, è passato dai 105,65

A.P.E.S. Scpa

*Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione*

dell'esercizio 2023 ai 110,34 dell'esercizio 2024.
Si rimanda alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 128.864 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, con un decremento di euro 246 rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 122.297, si sono ridotti di 6.728 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 82.161, con una riduzione di euro 4.725 rispetto all'esercizio precedente.

b. I ricavi per "compensi tecnici" (compresi nei ricavi da prestazioni) sono aumentati di euro 363.546 passando da euro 694.636 dell'esercizio 2023 a euro 1.058.182 dell'esercizio 2024. Ciò è dovuto all'incremento degli interventi edilizi realizzati nell'esercizio.

c. Nei ricavi da prestazioni sono compresi, per euro 175.312, 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 dell'Agenzia casa ai sensi della L.R. Toscana n. 13/2015, sottoscritta successivamente in data 26 gennaio 2023.

Al 31 dicembre 2024 gli alloggi gestiti da APES in Agenzia Casa sono 27, di cui 22 di proprietà pubblica e 5 di proprietà privata (tra quelli di proprietà pubblica ve ne sono n. 9 di edilizia convenzionata conferiti come destinazione in agenzia casa).

Il numero di alloggi a disposizione per l'Agenzia casa è diminuito rispetto agli anni precedenti, in quanto il 30 giugno 2024, infatti, è stato restituito alla Tuscan Property il fabbricato composto da n. 15 appartamenti oggetto del contratto stipulato in data 25.05.2016 e disdettato dalla proprietà.

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.

Entro il primo semestre 2025 APES procederà alla pubblicazione di un avviso pubblico per la locazione degli alloggi di proprietà comunale conferiti in Agenzia casa che risulteranno sfitti.

Non si è determinata al 31.12.2024 un'eccedenza di contributo di gestione rispetto ai costi contabilizzati.

d. Gli altri ricavi e proventi della gestione accessoria sono incrementati di euro 432.707, passando da 1.591.025 euro del 2023 a 2.023.732 euro dell'esercizio 2024.

Detto incremento è conseguente in massima parte all'aumento dei rimborsi lavori a carico degli assegnatari il cui costo è inserito nella sezione B.14 del conto economico di pari importo, dall'utilizzo fondi cause in corso per la quota esuberante il costo accantonato, rimborso per sinistri sui fabbricati e il rimborso spese per la notifica degli accertamenti esecutivi che APES ha attivato

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

al fine di recuperare la morosità pregressa.

e. I costi per servizi, rilevati nella voce B7 del conto economico, sono incrementati di euro 181.100 rispetto all'esercizio precedente. L'incremento dei costi è dovuto principalmente all'aumento delle manutenzioni ordinarie per garantire la sicurezza, l'efficienza energetica ed il valore dell'immobile ed all'aumento delle spese legate alle quote amministrative dei condomini.

f. Il costo del personale è incrementato di euro 92.656 rispetto all'esercizio precedente; detto incremento è il riflesso del riconoscimento degli arretrati contrattuali a seguito della nuova stipula del CCNL Federcasa 2022-2024 ed in parte delle politiche di assunzione deliberate nel corso dell'anno precedente.

g. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è incrementato di euro 328.190, passando da 1.239.693 euro a 1.567.883 euro, essenzialmente per effetto delle nuove acquisizioni a seguito del rinnovo parco macchine aziendale e 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 748.734 con un incremento di euro 458.734 rispetto all'esercizio precedente; si riferiscono al prudenziale 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 213.639, 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 incrementati di euro 80.030 rispetto all'esercizio precedente.

Tale variazione è essenzialmente dovuta all'incremento dei lavori a rimborso effettuati per gli assegnatari e tale spesa è riportata di pari importo nella sezione A5 del conto economico. 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 290.417. 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		2024	2023	2022
ROE netto	RN / MP	0,60%	0,51%	0,50%

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

ROE lordo	RL / MP	16,89%	6,78%	6,36%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	3,97%	18,85%	15,74%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	1,24%	5,98%	5,46%

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)	2024	2023	2022
Immobilizzazioni immateriali	2.589.475	2.633.393	2.703.255
Immobilizzazioni materiali	2.254.386	1.888.526	1.611.449
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	41.205	40.546	142.035
Attivo fisso (AF)	4.885.066	4.562.465	4.456.739
Risconti attivi	154.208	167.816	195.313
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	12.636.487	13.874.131	12.334.192
Liquidità immediate	5.656.813	3.176.567	4.018.520
Attivo Circolante (AC)	18.447.508	17.218.514	16.548.025
Capitale investito (CI)	23.332.574	21.780.979	21.004.764
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	625.740	616.706	609.150
Mezzi propri (MP)	1.495.738	1.486.706	1.479.146
Passività consolidate (Pml)	4.159.674	3.386.497	3.502.416
Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)	17.677.160	16.907.776	16.023.198
Capitale di finanziamento	23.332.574	21.780.979	21.004.764

L'incremento dell'attivo circolante (euro 1.228.994) riflette il saldo algebrico fra l'incremento delle liquidità immediate e dei risconti attivi per euro 2.466.638 e la riduzione della liquidità differite per euro 1.237.644, per l'attuazione di politiche di accantonamento che hanno aumentato la capacità finanziaria aziendale, riducendo le passività correnti legate ai fornitori non legati agli interventi edilizi.

L'incremento delle passività correnti per euro 769.384 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)	2024	2023	2022
Capitale investito operativo (Cio)	14.886.373	13.046.310	12.357.541
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	8.446.201	8.734.669	8.647.223
Capitale investito (CI)	23.332.574	21.780.979	21.004.764
Mezzi propri (mp)	1.495.738	1.486.706	1.479.146
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	10.097.402	9.976.467	9.880.629

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Passività operative (Po)	11.739.434	10.317.806	9.644.989
Capitale di finanziamento	23.332.574	21.780.979	21.004.764

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni		2024	2023	2022
Margine primario di struttura	MP - AF	-3.389.328	-3.075.759	-2.977.593
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,31	0,33	0,33
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	770.346	310.738	524.823
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,16	1,07	1,12

L'incremento del margine secondario di struttura è dovuto all'aumento del fondo rischi cause in corso effetto del prudentiale accantonamento operato per far fronte al rischio di soccombenza in controversie contrattuali.

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2024	2023	2022
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	14,60	13,65	13,20
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	6,75	6,71	6,68

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:

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2024	2023	2022
Capitale investito operativo (Cio)	14.886.373	13.046.310	12.357.541
Impieghi extra-operativi (le.o.)	0	0	0
Capitale investito (CI)	14.886.373	13.046.310	12.357.541
Mezzi propri (mp)	1.495.738	1.486.706	1.479.146
Passività di finanziamento (Pf)	1.651.201	1.241.798	1.233.406
Passività operative (Po)	11.739.434	10.317.806	9.644.989
Capitale di finanziamento	14.886.373	13.046.310	12.357.541

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")		2024	2023	2022
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,95	7,78	7,35

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	1,10	0,84	0,83
--	----------------------	------	------	------

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

Indicatori di solvibilità		2024	2023	2022
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	770.348	310.738	524.827
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,04	1,02	1,03
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	616.140	142.922	329.514
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,03	1,01	1,02

Gli indicatori di solvibilità riflettono una situazione finanziaria positiva.

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 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 urgenti 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 affidatele 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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	2024	2023	2022	
Numero medio dei dipendenti	38,54	39,58	39,58	
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	54.626,18	50.979,21	50.970,41
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	0,23	0,24	0,24
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	0,08	0,13	0,16
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	127.110,48	111.646,87	99.563,11
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	162,79	160,20	160,40
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	368.505,66	183.429,99	134.924,33

Nonostante una riduzione complessiva media dei dipendenti, rilevata a seguito delle cessazioni lavorative avvenute tra la fine del 2023 e gli inizi del 2024, l'attuazione delle politiche di assunzione avvenute a metà dell'anno analizzato hanno portato ad un incremento di personale ad oggi pari a 41 unità.

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 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.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 31.12.2024, a complessivi euro 10.070.019, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 22.602.703 di cui 21.908.429 euro riferiti a crediti maturati a favore di APES e 694.274 euro riferiti a residui crediti della gestione "Ater", per un totale di crediti al netto dei fondi pari a euro 7.838.410.

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, già a partire dall'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 il compito di 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; 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; gestire tutte le attività prodromiche ed ancillari alle procedure di riscossione a carico della Società. Il gruppo di lavoro ha 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 di quanto dovuto.

In data 15 dicembre 2023 si è 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;
- n. 597 invio solleciti per importo oltre € 1.000,00 fino ad € 5.000,00.

In data 10 giugno 2024 sono stati postalizzati N. 1542 solleciti di pagamento, con morosità al 31.12.2023, per importi fino a € 1.000,00 per un importo complessivo pari ad € 413.674,39.

In data 30 settembre 2024 sono stati postalizzati ulteriori n. 1748 solleciti di pagamento, con morosità fino al 30.06.2024, per importi fino a € 1.000,00 per un importo complessivo pari ad € 492.619,44.

Oltre ai solleciti l'APES ha proceduto con l'invio di diffide a mezzo raccomandata A/R, a tutti gli utenti con morosità al 31.12.2023; in particolare, tra il mese di novembre e quello di dicembre 2024 sono state notificate n. 963 diffide nei confronti degli utenti morosi per un importo minimo di € 10,00 al 31.12.2023, compreso gli utenti di edilizia convenzionata e i locatari di garage e fondi commerciali, per un importo complessivo di € 4.153.264,57

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

Si registra un aumento della sottoscrizione di piani di rateizzazione da parte degli assegnatari morosi, dovuta ad una attività di continuo monitoraggio e di incentivazione al pagamento.

Al 31.12.2024 si registrano incassi relativi ad annualità precedenti oggetto di attività di sollecito pari a € 1.917.653,69.

Nel mese di febbraio 2025 risultano ancora in corso n. 792 rateizzazioni che proseguiranno nei mesi successivi.

Con riferimento all'attività relativa all'Accordo di collaborazione con Sepi per la riscossione coattiva, nel mese di settembre/ottobre 2024 sono stati trasmessi tre flussi di accertamenti esecutivi relativi agli utenti ERP cessati, eredi/coobbligati, per la presa in carico della riscossione coattiva, per un totale di n. 382 posizioni e un debito complessivo da perseguire di € 1.764.001,12.

Sepi con il mese di giugno 2025 avvierà le procedure esecutive sugli atti per i quali APES ha trasmesso la presa in carico.

Nel corso del 2025 è in programma, inoltre, l'avvio delle procedure di riscossione coattiva interne con l'implementazione ad APES di gestire anche internamente procedure esecutive coattive, in caso di mancato pagamento.

Occorre mettere in evidenza che l'ufficio legale, proprio nell'ottica di diversificare le azioni di recupero e valutare la convenienza in termini di risorse e di tempistica, ha provveduto a dare avvio ad una serie di procedimenti monitorati con conseguente attività esecutiva nei confronti degli utenti che, sulla base delle verifiche effettuate attraverso le banche dati in uso, risultano avere un patrimonio aggredibile.

Tale attività, che proseguirà anche nel corso del 2025, servirà a valutarne l'efficacia in termini di risultato.

Si continuerà, inoltre, l'attività di recupero anche nei confronti degli utenti cessati, ossia utenti usciti dall'ERP che hanno disdetto il contratto di locazione lasciando un debito nei confronti del soggetto gestore.

Si fa presente, inoltre, che parallelamente all'attività diretta esclusivamente al recupero del credito, gli uffici hanno elaborato e trasmesso ai Comuni i monitoraggi annuali relativi a tutti gli utenti di ERP in modo da consentire agli enti proprietari di valutare e procedere, in presenza dei presupposti dettati dalla normativa regionale, all'avvio del procedimento di decadenza per gli utenti morosi da oltre 6 mesi, fatti salvi i casi di utenti in carico al servizio sociale o utenti che a seguito delle diffide di APES si sono presentati agli uffici e riconoscendo il debito hanno sottoscritto piani di rateizzazione.

Con alcuni Comuni sono stati inoltre organizzati incontri con gli utenti presso le sedi comunali al fine di acquisire informazioni ulteriori sui nuclei assegnatari, valutare le motivazioni del mancato pagamento del canone e delle quote accessorie ed individuare le azioni da intraprendere per risolvere la situazione di morosità.

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 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 2024 si sono svolti oltre 16 corsi di formazione che hanno coinvolto tutto il personale per un totale delle ore di formazione di oltre 194h 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 07.02.2025.

I corsi effettuati sono stati registrati nel prospetto consuntivo del Piano annuale formativo 2024, 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 2025 è stato emesso il piano formativo che prevede circa 22 corsi per un totale di oltre 600 h formative per i dipendenti su tematiche diverse amministrative, tecniche, e trasversali. È prevista, inoltre, una formazione specifica in materia di BIM nell'ambito del progetto di APES di introdurre in azienda la digitalizzazione del processo delle costruzioni richiesto dalla normativa in vigore. In particolare, lo scopo del progetto sarà quello di introdurre ed implementare la tecnologia BIM e, quindi, ottimizzare i processi organizzativi in tema di digitalizzazione, cogliere le opportunità fornite da un approccio digitalizzato della gestione della commessa e porre le basi utili a perseguire il soddisfacimento degli adempimenti preliminari prescritti dall'Allegato I.9 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

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 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 canonici" 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 2024 il DPO, APES ha proseguito nella sua attività di tenuta del sistema di gestione della privacy aziendale, in collaborazione con il DPO.

Quest'ultimo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39, par. 1, del G.D.P.R. 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, 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.

Nel mese di novembre è stata svolta a favore di tutto il personale di APES una formazione specifica a cura del DPO, assistito anche dall'Amministratore di sistema aziendale, avente ad oggetto il tema della protezione dei dati e della cyber sicurezza.

16. Informazioni relative all'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.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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. 54 del 19.12.2024, ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2025-2027 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

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 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° gennaio 2024 è entrata in vigore la digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici ed APES ha continuato ad utilizzare la piattaforma START in quanto rientrante tra quelle certificate.

In relazione alle procedure di affidamento di cui all'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, APES dispone di un proprio albo fornitori che è stato rinnovato a partire da gennaio 2025 con la predisposizione di una nuova piattaforma telematica, con accesso SPID, nella quale gli operatori economici possono iscriversi, in base alle loro qualificazioni, nelle seguenti sezioni:

- Lavori;
- Servizi;
- Forniture;
- Servizi di architettura e ingegneria.

Nel caso dei lavori gli operatori economici vengono selezionati in base all'attestazione SOA posseduta.

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.

Il 31.12.2024 è inoltre entrato in vigore il Dlgs 209 recante "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36". Trattandosi di testo normativo che ha comportato rilevanti modifiche al codice, ai dipendenti è stata fatta una formazione specifica per consentire l'applicazione immediata degli istituti presenti introdotto dalla nuova disciplina.

C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010, n.136 (Piano straordinario contro le mafie) prevede l'obbligo di

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 DL. n. 95/2012. Ad oggi nessun rimborso spese è stato erogato.

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

Con determinazione dell'Amministratrice Unica n. 131 del 29.11.2023 è stato attuato un processo di revisione dei documenti costituenti il Modello di Organizzazione, gestione e controllo di cui al D.lgs 231/2001 e di implementazione dello stesso con l'introduzione di nuovi protocolli residui necessari in relazione alle novità normative intervenute rispetto al precedente

Poiché successivamente sono intervenute ulteriori disposizioni legislative che hanno richiesto alcune modifiche al modello stesso, con determinazione dell'Amministratrice Unica n. 84 del 26.06.2024, è stato preso atto delle novità legislative e trattandosi di modifiche di modesta entità, è stata sufficiente la sola revisione e l'approvazione della parte generale e speciale del Modello.

Con atto dell'Amministratrice Unica n. 109 del 24.09.2024 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 tre membri nelle persone dell'Avv. Cristiana Bonaduce (Presidente), del Dott. Francesco Facchini e del Prof. Nicola Giuseppe Castellano. La scadenza dell'organismo è fissata al 30 Giugno 2027.

In fase di verifica e di adeguamento del MOG, l'Organismo di Vigilanza di A.P.E.S. ha espresso la necessità di un approfondimento del modello stesso per verificare che sia in linea con la normativa anticiclaggio, ciò in considerazione anche del fatto che il PNA richiede la previsione nei modelli dei profili di rischio anticiclaggio. In considerazione di tali indicazioni l'Azienda, oltre alla verifica del Protocollo anticiclaggio facente parte del modello 231 adottato, ha effettuato un corso di formazione a tutto il personale sulla normativa di riferimento e sull'impatto della stessa sull'attività aziendale.

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.L.gs. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 2024 gli uffici hanno proseguito l'attività di aggiornamento della sezione Società trasparente, implementandola anche di una specifica sezione dedicata agli appalti PNRR.

Tale attività ha portato all'acquisizione della attestazione OIV in data 12.06.2024.

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

L'ultimo piano della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2025-2027 è stato deliberato con Atto dell'Amministratrice Unica n. 27 del 31.01.2025 e comprende quale parte integrante e sostanziale, anche il documento denominato "Piano di Monitoraggio Anticorruzione" e la mappatura dei rischi.

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.

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 a 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 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".*

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2024
Relazione sulla gestione

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 rischi 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 9.032:

- il 5%, pari a euro 452 alla riserva legale;
- il residuo pari a euro 8.580, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 31 marzo 2025

L'Amministratrice Unica
Avv. Chiara Rossi

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

Azienda Pisana Edilizia Sociale s.c.p.a.

reg.impr. Pisa n. 01699440507

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Premessa

Il Revisore Unico ha svolto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 le funzioni di revisione legale dei conti previste dall'art. 2409-bis c.c.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Azienda Pisana Edilizia Sociale (A.P.E.S.) s.c.p.a, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal Rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dalla Relazione sulla Gestione per l'esercizio chiuso al 31/12/2024.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2024 e del risultato economico nell'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono meglio descritte nella sezione "*Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione.

Dichiaro di essere indipendente rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio

Responsabilità dell'Amministratore Unico e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio in modo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno ritenuta necessaria

per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare e per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività e non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa della società.

Responsabilità del revisore unico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

L'obiettivo del revisore è l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il suo giudizio.

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la assoluta garanzia di assenza di errori significativi. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho conservato lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode implica di per sé la presenza di azioni individuali o collettive tese a rendere il fatto il meno evidente possibile.
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non al fine di esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Codice fiscale: 01699440507

- ho valutato la correttezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico;
- ho valutato la correttezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e ho valutato l'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sarei tenuto a richiamare l'attenzione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa fosse inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento. L'Amministratore Unico nella propria relazione ne ha escluso la presenza fino alla data di redazione della stessa.
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa la Relazione sulla gestione ed il Rendiconto finanziario e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

L'Amministratore Unico è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della società, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho valutato esistere la coerenza della Relazione sulla Gestione con il Bilancio di Esercizio chiuso al 31/12/2024 e la conformità della stessa alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Revisore Legale dei conti esprime **giudizio positivo senza rilievi** sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Pontedera, 3 aprile 2025

Il revisore unico

Dott. Franco Mannucci

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31/12/2024

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 31/12/2024

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 31/12/2024

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 31/12/2024

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 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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

Bilancio al 31 dicembre 2024

Relazione sul Governo Societario

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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

Bilancio al 31 dicembre 2024

Relazione sul Governo Societario

ai sensi dell'art.6, co.4, D.lgs. n.. 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. n. 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. n. 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. n.. 267/2000

Modello organizzativo D.lgs. n. 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 31/12/2024

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 31.12.2024 - 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. N. 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

Spett.li Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, 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. n. 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. n. 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. n. 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. n. 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. n. 175/2016.

La Struttura ex art. 15 del D.lgs. n.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. n. 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. n. 175/2016;
- alle "Linee guida per la redazione del Programma 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. n. 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 allegati le Relazioni Semestrali.

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 - A.P.E.S." 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 A.P.E.S., 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;

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

Bilancio al 31.12.2024 - 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 A.P.E.S. è stato modificato in data 13.04.2017, adeguandolo alle previsioni del D.lgs. n. 175/2016.

Al 31.12.2024 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 31/12/2024

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 31.12.2024 - 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 A.P.E.S., 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. n. 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 A.P.E.S., 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 Amministratrice Unica, dura in carica tre esercizi, è eletto con

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - 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. n. 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. n. 267/2000

Modello organizzativo D.lgs. n. 231/2001

A.P.E.S. 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. n. 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 quinquies-decies, rubricato "Reati tributari" ;
- dell'entrata in vigore del D.lgs. n. 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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

effettua 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 D.L. 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. n. 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. n. 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. n. 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 A.P.E.S. 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. 11 del 31 gennaio 2024;

Poiché successivamente sono intervenute ulteriori disposizioni legislative che hanno richiesto alcune modifiche al modello stesso, con determinazione dell'Amministratore unico n. 84 del 26/06/2024, è stato preso atto delle novità legislative e trattandosi di modifiche di modesta entità, è stata sufficiente la sola revisione e l'approvazione della parte generale e speciale del Modello.

In fase di verifica e di adeguamento del MOG, l'Organismo di Vigilanza di A.P.E.S. ha espresso la necessità di un approfondimento del modello stesso per verificare che sia in linea con la normativa antiriciclaggio, ciò in considerazione anche del fatto che il PNA richiede la previsione nei modelli dei profili di rischio antiriciclaggio. In considerazione di tali indicazioni l'Azienda, oltre alla verifica del Protocollo antiriciclaggio facente parte del modello 231 adottato, ha effettuato un corso di formazione a tutto il personale sulla normativa di riferimento e sull'impatto della stessa sull'attività aziendale.

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

6

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. n. 190/12, sono ricompresi anche gli enti pubblici economici e gli enti di diritto privato in controllo pubblico.

Nel corso del 2024 è stata svolta una formazione a tutto il personale sui contenuti del Modello 231 e del Piano di prevenzione della corruzione ed inoltre una formazione in materia di antiriciclaggio e segnalazione operazioni sospette.

Annualmente viene aggiornato il Piano di prevenzione della Corruzione e della trasparenza. L'ultimo piano 2025-2027 è stato deliberato con Atto dell'Amministratore unico n. 27 del 31/01/2025 e comprende quale parte integrante e sostanziale, anche il documento denominato "Piano di Monitoraggio Anticorruzione" e la mappatura dei rischi.

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 A.P.E.S. 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 A.P.E.S. 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 03/01/2024 A.P.E.S., 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 A.P.E.S. utilizza la piattaforma Start (Sistema telematico acquisti Regione Toscana), che risulta presente nel registro delle piattaforme certificate istituito presso ANAC.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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'Amministrazione 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 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 A.P.E.S. 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. n. 231/2001 e, inoltre, rappresenta una misura di prevenzione e di contrasto alla corruzione ai sensi della L. n. 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 A.P.E.S., 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. n. 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. n. 165/2001, il Consiglio di amministrazione di A.P.E.S., 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 A.P.E.S. 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. n. 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. n. 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. n. 36/2023 A.P.E.S., 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

inscritti nell'elenco in base ad un sorteggio pubblico.

Dal 1° gennaio 2024 è entrata in vigore la digitalizzazione del ciclo di vita dei contratti pubblici ed Apes ha continuato ad utilizzare la piattaforma START in quanto rientrante tra quelle certificate.

In relazione alle procedure di affidamento di cui all'art. 50 del D.lgs. 36/2023, APES dispone di un proprio albo fornitori che è stato rinnovato a partire da gennaio 2025 con la predisposizione di una nuova piattaforma telematica, con accesso SPID, nella quale gli operatori economici possono iscriversi, in base alle loro qualificazioni, nelle seguenti sezioni:

- Lavori;
- Servizi;
- Forniture;
- Servizi di architettura e ingegneria.

Nel caso dei lavori gli operatori economici vengono selezionati in base all'attestazione SOA posseduta.

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.

Il 31/12/2024 è inoltre entrato in vigore il Dlgs 209 recante "Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36". Trattandosi di testo normativo che ha comportato rilevanti modifiche al codice, ai dipendenti è stata fatta una formazione specifica per consentire l'applicazione immediata degli istituti presenti introdotto dalla nuova disciplina.

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 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.

Rinviando 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, A.P.E.S. 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 gli 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 A.P.E.S. viene declinata secondo la *visione, missione ed obiettivi generali del Piano Strategico di A.P.E.S.* 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.

In data 02/04/2025 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

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 A.P.E.S., 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:

- 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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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 la 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, prorogato fino al 31 marzo ed a tempo indeterminato a partire dal 01.04.2025.

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 Sanpaolesi 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.

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. n. 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 A.P.E.S. 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 n. 231/2001.

Con atto dell'Amministratrice Unica n. 109 del 24/09/2024 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 tre membri nelle persone dell'Avv. Cristiana Bonaduce (Presidente), del Dott. Francesco Facchini e del Prof. Nicola Giuseppe Castellano. La scadenza dell'organismo è fissata al 30 Giugno 2027.

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. N. 175/2016

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del D.lgs. n. 175/2016, l'Amministratore Unico di A.P.E.S. 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. n. 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 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. n. 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. n. 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. n. 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. n. 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.

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. n. 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. n. 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, A.P.E.S. 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, 2024-2026;
- i provvedimenti che garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi specifici fissati dagli enti soci ai sensi del comma 5, art. 19, del D.lgs. n. 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. n. 175/2016, A.P.E.S. 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. n. 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. n. 190/2012 e dal D.lgs. n. 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. n. 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.

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 A.P.E.S. 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 A.P.E.S. 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. n. 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. n. 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

A.P.E.S. 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:

- A. **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.
- B. **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.
- 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.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Descrizione
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 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.
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.		

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

Categoria Rischio	Tipologia Rischio	Rischio
	Rischio di errata gestione degli investimenti e del patrimonio	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. n. 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. n. 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. n. 231/2001, Linee Guida ANAC, Delibera 1134/2017) e Trasparenza (D.lgs. n. 33/2013)
		17. Presenza di osservazioni e/o rilievi dell'Organismo di Vigilanza
	Rischi legato alla Contrattualistica	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.
		19. Presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.
	Rischi in materia di Ambiente Salute e Sicurezza	20. Mancato rispetto del contratto di servizio a favore dei soci.
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.	
RISCHI INFORMATION TECHNOLOGY (IT)	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	Rischio connesso alle operazioni di Finanziamento della Società e agli Investimenti diretti	26. Mancata pianificazione dei flussi di cassa.
	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. Carezza 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

17

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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. n. 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 della Società.	Basso	Attivazione di sistemi di monitoraggio ed 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 2024
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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

Indicatore EXTRACONTABILE	Propensione al Rischio	Peso	Punteggio Anno 2024
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. n. 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:

- 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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

"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	$\frac{PFN}{EBTDA} < 6$	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 2024		Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Deficit Patrimoniale	1.495.738	0	1.486.704	0	1.479.146	0	1.471.786	0
Capitale Circolante Netto	770.348	0	310.738	0	524.827	0	557.362	0
Indice di liquidità (Quick Ratio)	1,04	0	1,02	0	1,03	0	1,04	0
Rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e EBITDA	1,68	0	3,01	0	3,29	0	1,45	0
Rapporto tra Debito e Mezzi Propri (Debt/Equity Ratio)	6,75	1	6,71	1	6,68	1	4,55	1
Oneri Finanziari su MOL	2,06%	1	3,53%	1	4,18%	1	5,03%	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):

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	$Perd. PN < 3\% del PN$	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:

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01699440507

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

Bilancio al 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

Indicatore	Anno 2024		Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
Risultati Operativi	113.529	0	512.763	0	457.731	0	438.943	0
Risultati Esercizio	9.032	0	7.558	0	7.360	0	4.287	0
ROI	3,97%	0	18,85%	0	15,74	0	13,66%	0
ROE	0,60%	1	0,51%	1	0,50%	1	0,29%	1
EVA	658.823	0	3.648.930	0	2.890.275	0	2.449.141	0
Perdite esercizio portate a nuovo	0	0	0	0	0	0	0	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI DI REDDITIVITA		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	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 2024		Anno 2023		Anno 2022		Anno 2021	
	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio	Risultato	Punteggio
DSCR	18,34	0,00	1,15	0	1,97	0	2,23	0
Perdite valore delle attività	NO	1,00	NO	0,00	NO	0,00	NO	0,00
Analisi del debito scaduto	SI	0,00	SI	1,50	SI	1,50	SI	1,50
Costo Medio del Personale	53.191	1,95	50.979	1,95	50.979	1,95	47.425	1,95
Efficienza del Personale	231.256	0	216.542	0	211.890	0	215.941	0
PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA ALTRI INDICATORI DI DERIVAZIONE CONTABILE		2,95		3,45		3,45		3,45

Il Debt Service Coverage Ratio calcolato sui dati consuntivi del Bilancio 2024, pari a 18,34, 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 2025.

3.3. Valutazione complessiva

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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 2024	2,33	
Anno 2023	2,48	
Anno 2022	2,48	
Anno 2021	2,78	

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.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

L'esercizio 2024 evidenzia un punteggio complessivo di rischio pari a 2,33, inferiore alla soglia di rilevanza e in lieve miglioramento con i periodi precedenti, difatti nell'esercizio 2023 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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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 31.12.2024 - Relazione sul Governo Societario

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 2024.

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. n. 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. n. 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 2024. In particolare, sono stati analizzati indici patrimoniali e finanziari individuati per verificare la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale della A.P.E.S. 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 2025, 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, 31 marzo 2025
L'Amministratrice Unica
Avv. Chiara Rossi

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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