

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2017

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

#### **DATI ANAGRAFICI**

Indirizzo Sede legale: PISA PI VIA ENRICO FERMI 4

Numero REA: PI - 147832

Codice fiscale: 01699440507

Forma giuridica: SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

#### **Indice**

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL .....	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA .....	47
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	53
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	70
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	75
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (ALLEGATI ALLA RELAZIONE SUL GOVERNO ) .....	82
Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (ALLEGATI ALLA RELAZIONE SUL GOVERNO ) .....	93
Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO DELLA SOCIETA' ) .....	105

**A.P.E.S. S.C.P.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	VIA ENRICO FERMI 4 - 56126 PISA (PI)
<b>Codice Fiscale</b>	01699440507
<b>Numero Rea</b>	PI 000000147832
<b>P.I.</b>	01699440507
<b>Capitale Sociale Euro</b>	870.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societ Consortile per Azioni
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	683200
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	28.903	15.226
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.677.734	1.728.574
7) altre	303.999	333.513
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>2.010.636</b>	<b>2.077.313</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
4) altri beni	75.934	84.155
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.288.859</b>	<b>1.297.080</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.701	43.211
esigibili oltre l'esercizio successivo	91.254	104.021
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>115.955</b>	<b>147.232</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>115.955</b>	<b>147.232</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>115.955</b>	<b>147.232</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.415.450</b>	<b>3.521.625</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.239.560	9.254.426
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>9.239.560</b>	<b>9.254.426</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.104	110.508
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>52.104</b>	<b>110.508</b>
5-ter) imposte anticipate	373.055	341.738
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.731.264	4.753.789
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>3.731.264</b>	<b>4.753.789</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>13.395.983</b>	<b>14.460.461</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	3.536.107	1.186.186
3) danaro e valori in cassa	2.203	2.468
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.538.310</b>	<b>1.188.654</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>16.934.293</b>	<b>15.649.115</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>239.160</b>	<b>282.156</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>20.588.903</b>	<b>19.452.896</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	870.000	870.000
IV - Riserva legale	5.637	5.016
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	102.344	90.548

v.2.6.3

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

Varie altre riserve	470.991	470.993
Totale altre riserve	573.335	561.541
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	6.433	12.417
Totale patrimonio netto	1.455.405	1.448.974
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	1.123.803	1.169.942
Totale fondi per rischi ed oneri	1.123.803	1.169.942
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	671.283	699.609
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.087.299	1.198.191
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.203.165	1.255.956
Totale debiti verso banche	2.290.464	2.454.147
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	169.792	203.972
Totale debiti verso altri finanziatori	169.792	203.972
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.087.930	1.472.438
Totale acconti	2.087.930	1.472.438
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.931.128	2.302.863
Totale debiti verso fornitori	1.931.128	2.302.863
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	97.613	6.886
Totale debiti tributari	97.613	6.886
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	94.848	99.465
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.848	99.465
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.666.523	9.591.077
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	3.523
Totale altri debiti	10.666.523	9.594.600
Totale debiti	17.338.298	16.134.371
E) Ratei e risconti	114	0
Totale passivo	20.588.903	19.452.896

**Conto economico**

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.496.333	9.075.067
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.571.812	1.528.275
Totale altri ricavi e proventi	1.571.812	1.528.275
Totale valore della produzione	10.068.145	10.603.342
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.926.014	4.328.806
8) per godimento di beni di terzi	288.838	352.418
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.323.498	1.349.930
b) oneri sociali	323.282	337.863
c) trattamento di fine rapporto	108.985	104.877
e) altri costi	10.742	14.034
Totale costi per il personale	1.766.507	1.806.704
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	93.419	95.400
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	16.134	30.128
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	874.413	812.741
Totale ammortamenti e svalutazioni	983.966	938.269
12) accantonamenti per rischi	0	7.937
13) altri accantonamenti	18.716	19.841
14) oneri diversi di gestione	2.958.246	2.985.659
Totale costi della produzione	9.942.287	10.439.634
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	125.858	163.708
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	23.731	29.438
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	23.731	29.438
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	25.724	21.185
Totale proventi diversi dai precedenti	25.724	21.185
Totale altri proventi finanziari	49.455	50.623
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	115.564	112.348
Totale interessi e altri oneri finanziari	115.564	112.348
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(66.109)	(61.725)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	59.749	101.983
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	103.628	111.377
imposte relative a esercizi precedenti	(18.995)	(13.808)
imposte differite e anticipate	(31.317)	(8.003)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	53.316	89.566
21) Utile (perdita) dell'esercizio	6.433	12.417

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.433	12.417
Imposte sul reddito	53.316	89.566
Interessi passivi/(attivi)	66.109	61.725
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	11	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	125.869	163.708
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	107.969	132.655
Ammortamenti delle immobilizzazioni	109.553	125.528
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	26.990	2
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	244.512	258.185
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	370.381	421.893
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	14.866	(702.889)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(371.735)	(209.841)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	42.996	23.007
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	114	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.818.821	1.623.154
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.505.062	733.431
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.875.443	1.155.324
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(62.026)	(61.725)
(Imposte sul reddito pagate)	(53.083)	(282.453)
(Utilizzo dei fondi)	(182.434)	(18.017)
Totale altre rettifiche	(297.543)	(362.195)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.577.900	793.129
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(8.274)	(244.220)
Disinvestimenti	350	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(28.288)	(2.193)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	5.831	30.439
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(30.381)	(215.974)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(110.892)	(1.202.522)
(Rimborso finanziamenti)	(86.971)	(244.876)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(197.863)	(1.447.398)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.349.656	(870.243)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.186.186	2.055.783
Danaro e valori in cassa	2.468	3.114

v.2.6.3

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

---

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.188.654	2.058.897
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.536.107	1.186.186
Danaro e valori in cassa	2.203	2.468
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.538.310	1.188.654

## **Informazioni in calce al rendiconto finanziario**

Dal rendiconto finanziario emerge che l'incremento delle disponibilità liquide, pari a euro 2.349.656, deriva principalmente dal consistente aumento del flusso originato dalla gestione reddituale (+2.577.902).

Il predetto dato, tuttavia, è determinato pressoché interamente dai flussi originati dalla Regione Toscana per interventi edilizi e per operazioni per conto dei Comuni soci dai quali non derivano effetti economici.

In particolare il flusso include, per euro 2.331.881, le variazioni delle seguenti voci:

- Euro 500.764, per aumento degli acconti ricevuti dalla Regione per interventi di emergenza abitativa non ancora imputati alle singole unità immobiliari;
- Euro 1.020.781, per riduzione dei crediti verso la Regione per interventi edilizi eseguiti su immobili dei Comuni;
- Euro 810.335, per aumento dei debiti verso la Regione derivanti dall'incasso delle vendite di alloggi dei Comuni da riversare alla regione stessa.



## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

### 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 2017 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. 16, comma 8, d.lgs. n. 213/98 e 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:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del presente bilancio tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal d.lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del d.lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;
- 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. I cambiamenti di principi contabili sui dati comparativi dell'esercizio precedente non hanno prodotto effetti sul risultato dell'esercizio o sui valori dello stato patrimoniale;
- 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 2017, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai principi contabili nazionali, nella versione rivista e aggiornata 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.

#### **ATTIVITA' SVOLTA**

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, a differenza di quanto previsto dal precedente, 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 ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

-

Si rileva che, in base a quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lett.b della L.R. Toscana 20.12.1996, n.96 come modificata dalla L.R.41/2015, i gestori ERP della Toscana continuano a destinare ogni eccedenza gestionale al recupero e alla manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo, secondo le direttive e i programmi stabiliti dalla Regione, con conseguente azzeramento dell'eventuale utile di bilancio.

L'eccedenza del 2017, da versare su appositi conti di contabilità speciale intestati alla stessa Regione, è risultata essere pari a 925.000 euro.

## Nota integrativa, attivo

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

### **Immobilizzazioni**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

#### Immobilizzazioni immateriali

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

#### 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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	275.752	1.985.574	557.207	2.818.533
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	260.526	257.000	223.694	741.220
Valore di bilancio	15.226	1.728.574	333.513	2.077.313
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	28.288	-	-	28.288
Ammortamento dell'esercizio	14.611	50.840	27.967	93.418
Altre variazioni	-	-	(1.547)	(1.547)
Totale variazioni	13.677	(50.840)	(29.514)	(66.677)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	304.040	1.985.574	555.616	2.845.230
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	275.137	307.840	251.617	834.594
Valore di bilancio	28.903	1.677.734	303.999	2.010.636

In considerazione dell'importanza che assumono gli interventi edilizi realizzati sulle proprietà immobiliari dei Comuni del Lode Pisano, i costi sostenuti per la realizzazione dei medesimi sono stati contabilizzati 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 a tempo indeterminato; è 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 negli anni dal 2007 al 2011 pari a euro 4.761.619 per la realizzazione, su un'area di proprietà del Comune di Pisa al netto del parziale contributo finanziario di euro 2.776.045 della Regione Toscana, 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. L'importo netto 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 **Altre Immobilizzazioni Immateriali** accoglie principalmente i costi, in genere interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o di 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 svincola da specifici fondi alimentati sostanzialmente dai canoni locativi degli immobili ubicati nel Lode Pisano.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

**ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)**

<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	31.372.922	344.215	0	31.717.137
Per nuove costruzioni a carico Apes	309.827	0	-1.591	308.236
<b>Totale nuove costruzioni</b>	<b>31.682.749</b>	<b>344.215</b>	<b>-1.591</b>	<b>32.025.373</b>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	19.532.511	2.045.330	0	21.577.841
Per adeguamento sede	247.380	0	0	247.380
<b>TOTALE</b>	<b>51.462.640</b>	<b>2.389.545</b>	<b>-1.591</b>	<b>53.850.594</b>

<b>Contributi regionali e comunali</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	31.372.922	344.215	0	31.717.137
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	19.532.511	2.045.330	0	21.577.841
Per adeguamento sede	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>50.905.433</b>	<b>2.389.545</b>	<b>0</b>	<b>53.294.978</b>

<b>Fondi Ammortamento</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	17.168	8.562	-44	25.686
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	206.526	19.405	0	225.931
<b>TOTALE</b>	<b>223.694</b>	<b>27.967</b>	<b>-44</b>	<b>251.617</b>

<b>Importo netto in bilancio</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>

v.2.6.3

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

Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	292.659	-8.562	0	282.550
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	40.854	-19.405	0	21.449
<b>TOTALE</b>	<b>333.513</b>	<b>-27.967</b>	<b>-1.547</b>	<b>303.999</b>

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

<b>Comune</b>	<i>Manutenzioni Straordinarie</i>	<i>Nuove Costruzioni</i>	<b>Totale</b>
Bientina	121.485	263.905	385.391
Buti	14.730	0	14.730
Calci	9.751	0	9.751
Calcinaia	0	0	0
Capannoli	19.829	0	19.829
Casale Marittimo	0	0	0
Casciana Terme-Lari	0	0	0
Cascina	0	0	0
Castelfranco	87.230	25.293	112.524
Castellina	0	3.178	3.178
Castelnuovo V.C.	0	0	0
Chianni	0	0	0
Crespina-Lorenzana	0	0	0
Fauglia	128.618	0	128.618
Guardistallo	0	0	0
Lajatico	0	0	0
Montecatini V.C.	0	0	0
Montescudaio	0	0	0
Monteverdi	62.554	0	62.554
Montopoli	0	0	0
Orciano	0	0	0
Palaia	20.581	0	20.581
Peccioli	25.031	0	25.031
Pisa	1.174.176	45.376	1.219.552
Pomarance	5.729	0	5.729
Ponsacco	0	0	0
Pontedera	244.118	6.462	250.581
Riparbella	0	0	0
Santa Croce Sull'Arno	7.746	0	7.746
Santa Luce	0	0	0
Santa Maria a Monte	1.507	0	1.507
San Miniato	20.909	0	20.909
San Giuliano Terme	0	0	0
Terricciola	0	0	0
Vecchiano	0	0	0
Vicopisano	0	0	0
Volterra	101.334	0	101.334
<b>TOTALE 2017</b>	<b>2.045.330</b>	<b>344.215</b>	<b>2.389.545</b>

Al 31.12.2017 sono stati inoltre sostenuti costi per euro 308.236 relativi al completamento di interventi edilizi effettuati sul patrimonio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni consorziati. Detto importo, rimasto a carico di Apes, è posto in ammortamento sino al termine del contratto di servizio. Il costo relativo all'esercizio 2017 è pari a euro 8.562 rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

Si riporta il dettaglio degli interventi:

	<b>Fondo</b>	<b>Netto</b>
--	--------------	--------------

<b>COSTI A CARICO APES</b>	<b>Costo</b>	<b>Ammortamento</b>	<b>in bilancio</b>
Pisa	76.116	6.343	69.773
Cascina	226.020	18.835	207.185
Casciana Terme-Lari	6.100	508	5.592
<b>TOTALE</b>	<b>308.236</b>	<b>25.686</b>	<b>282.550</b>

Le "*spese per adeguamento sede*" sono riferite alle spese incrementative relative all'edificio di proprietà del Comune di Pisa, ove è ubicata la sede sociale.

Si tratta, quanto a euro 51.876, della realizzazione degli spazi destinati ad accogliere l'Ufficio Relazioni con il Pubblico, quanto a euro 176.303 dell'adeguamento e installazione dell'impianto termico, quanto a euro 10.121 dell'installazione dell'impianto allarme e antincendio, quanto a euro 9.080, alle spese di manutenzione straordinaria dell'impianto ascensore.

I relativi costi sono ammortizzati in quote costanti, sulla base della ragionevole aspettativa di una disponibilità dell'edificio in discorso sino a tutto l'anno 2018, per una durata inferiore alla vita utile attesa degli interventi in discorso.

### Immobilizzazioni materiali

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

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

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

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

Hardware e macchine da ufficio elettroniche:	20%
Mobili, arredi e macchine da ufficio ordinarie:	12%
Mobili e arredi per alloggi:	10%
Impianti telefonici:	20%
Autovetture:	25%
Autocarri:	20%

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

Per le immobilizzazioni acquistate o alienate nell'esercizio gli ammortamenti sono stati calcolati ragguagliando la quota annuale ai giorni di possesso. 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	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.212.925	431.828	1.644.753
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	347.673	347.673
<b>Valore di bilancio</b>	1.212.925	84.155	1.297.080
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	8.274	8.274
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	382	382
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	16.133	16.133
<b>Altre variazioni</b>	-	20	20
<b>Totale variazioni</b>	-	(8.221)	(8.221)
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	1.212.925	422.232	1.635.157
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	-	346.297	346.297
<b>Valore di bilancio</b>	1.212.925	75.934	1.288.859

#### 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 pari a euro 2.188.520, a cui va aggiunto il costo del terreno pari a euro 217.884, per un totale di costi sostenuti di euro 2.406.403, immutato rispetto al precedente esercizio.

Al netto dei contributi in conto capitale riconosciuti dalla Regione Toscana per euro 1.193.478, l'immobile è iscritto in bilancio al valore di euro 1.212.925, di cui euro 109.822 imputabili al terreno e euro 1.103.103 al fabbricato.

L'immobile è vincolato alla locazione per un periodo di 25 anni dalla ultimazione, considerato equivalente alla vita utile economica del fabbricato.

Il valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile economica è stato stimato di ammontare superiore al valore netto contabile di euro 1.103.103; detto valore, pertanto, non è oggetto di ammortamento. Per ulteriori dettagli si rinvia al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016.

#### Altri beni

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

Altri beni - Costo storico	Esercizio precedente	Incrementi - acquisizioni	Decrementi - Dismissioni	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	84.531	2.108	11.735	74.904
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	127.633	1.734	775	128.592
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	122.728	4.432	0	127.160
<b>TOTALE</b>	<b>414.319</b>	<b>8.274</b>	<b>12.510</b>	<b>410.083</b>
Altri beni - Fondi Ammortamento	Esercizio precedente	Accantonamenti	Utilizzi e rettifiche	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	82.956	1.203	11.373	72.787
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	73.962	2.401	775	75.588
Impianti telefonici	9.013	0	0	9.013
Automezzi	41.505	8.096	0	49.601
Altre	122.728	4.432	0	127.160
<b>TOTALE</b>	<b>330.164</b>	<b>16.133</b>	<b>12.148</b>	<b>334.149</b>

Altri beni - Immobilizzazioni nette	Esercizio precedente	Variazione netta	Esercizio corrente
Hardware e macchine elettroniche	1.574	543	2.117
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	53.671	-667	53.004
Impianti telefonici	0	0	0
Automezzi	28.910	-8.096	20.814
Altre	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>84.155</b>	<b>-8.220</b>	<b>75.934</b>

Non sono state operate riduzioni di valore nei confronti delle immobilizzazioni materiali.

### 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 entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	147.232	(31.277)	115.955	24.701	91.254	48.499
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	147.232	(31.277)	115.955	24.701	91.254	48.499

### Crediti verso altri

La voce è dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	3.524	6.784	-3.260
Verso Regione Toscana	1.377	1.377	0
Verso altri	111.054	139.071	-28.017
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>115.955</b>	<b>147.232</b>	<b>-31.277</b>

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi "ex ATER" euro 3.524) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31.12.2017, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte da ATER Pisa a tutto il 2004, ai sensi della Legge 513/77 e della Legge 560/93.

I crediti in discorso dopo l'effettivo incasso (rientro) devono essere riversati alla Regione Toscana; trovano quindi riscontro nella voce n. 14 del passivo (altri debiti), per i medesimi importi.



Trattandosi di crediti rilevati a fronte di un correlato debito iscritto nel passivo per pari importo e da corrispondere solo in caso di effettivo incasso dei primi, non si è reso necessario procedere ad alcuna svalutazione per rischio di inesigibilità, essendo la loro natura economica sostanzialmente quella di una mera "partita di giro".

La voce "Crediti verso Regione Toscana" (euro 1.377) esprime il credito per i contributi che si rendono esigibili via via che giungono a scadenza le rate di ammortamento dei mutui - iscritti nel passivo per pari importo fra i debiti verso banche ed altri istituti di credito - a suo tempo contratti da ATER Pisa con la Cassa Depositi e Prestiti e con la Banca Monte di Paschi di Siena per la realizzazione di interventi edilizi destinati ad E.R.P. La Regione, ai sensi dell'art. 25 comma 3 lett. a) L. 513/77 deve infatti rimborsare ad Apes le somme, per capitale e interessi, che quest'ultima versa agli enti creditori. La disciolta ATER, in esito alle risultanze della perizia redatta ai fini del conferimento a favore di Apes, nell'anno 2004 rilevò detto credito fra le proprie attività a fronte di una corrispondente sopravvenienza attiva imputata al proprio conto economico. I crediti in discorso sono quindi appostati per importo corrispondente a quello dei mutui iscritti nel passivo.

La voce "Crediti verso Altri" (euro 111.054) si riferisce:

- per euro 48.500 a crediti per cauzioni pagate a fronte di contratti di somministrazione (Enel, Acque, Gas);
- per euro 62.554 al credito di nominali euro 88.000 vantato nei confronti della Monteverdi Energia s.r.l. e suoi aventi causa, a seguito del trasferimento delle somme derivanti dall'erogazione di un mutuo, sottoscritto da Apes, per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento in 33 alloggi di proprietà del comune di Monteverdi Marittimo.

L'operazione è disciplinata dalla convenzione stipulata in data 7 agosto 2013 tra il predetto Comune, la Società Monteverdi Energia S.r.l. - fornitrice del servizio di teleriscaldamento - e Apes, che è intervenuta nell'operazione fornendo un mero supporto tecnico-amministrativo.

L'impianto è stato commissionato dalla società Monteverdi Energia S.r.l. e finanziato per euro 125.000 con le risorse derivanti dal POR 2010-2012 e per ulteriori euro 88.000 attraverso l'erogazione di un mutuo contratto da Apes, le cui risorse sono state trasferite alla predetta società. La Monteverdi Energia S.r.l. e suoi aventi causa sono tenuti a rimborsare il credito di Apes in cinque anni, recuperando la provvista presso gli inquilini; il Comune di Monteverdi Marittimo è responsabile in solido con gli inquilini per il pagamento delle rate di rimborso.

Nell'esercizio il credito è stato svalutato di euro 25.446, allineandone il valore di presunto realizzo all'ammontare del debito di euro 62.554 nei confronti del Comune di Monteverdi Marittimo (rilevato nella voce "Debiti verso altri") per somme ricevute dalla Regione e destinate a detto Comune per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento.

La svalutazione è stata operata in attesa della formale compensazione delle partite in discorso, come richiesta dal Comune di Monteverdi.

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

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	3.524	0	0
Verso Regione Toscana	1.377	0	0
Verso altri per cauzioni	0	0	48.499
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	19.800	42.754	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>24.701</b>	<b>42.754</b>	<b>48.499</b>

### 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
<b>Italia</b>	115.955	115.955
<b>Totale</b>	115.955	115.955

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 21% rispetto all'anno precedente passando da euro 147.232 a euro 115.955 a causa soprattutto della svalutazione del credito verso Monteverdi Energia S. r.l.

\*

Il totale delle immobilizzazioni è diminuito complessivamente del 3% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.521.625 a euro 3.415.450 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

## Attivo circolante

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 16,9 milioni ed è composto dalle voci di seguito commentate.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato trattandosi di crediti aventi scadenza inferiore ai dodici mesi o per i quali l'adozione di detto criterio non produce effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del presente bilancio. Pertanto i crediti sono 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	9.254.426	(14.866)	9.239.560	9.239.560
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	110.508	(58.404)	52.104	52.104
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	341.738	31.317	373.055	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.753.789	(1.022.525)	3.731.264	3.731.264
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>14.460.461</b>	<b>(1.064.478)</b>	<b>13.395.983</b>	<b>13.022.928</b>

### 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	7.036.117	6.480.256	555.861
Per altri rimborsi e prestazioni	79.327	60.386	18.941
Fatture da emettere per compensi tecnici	2.124.117	2.713.783	-589.667
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>9.239.560</b>	<b>9.254.426</b>	<b>-14.865</b>

La voce accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati al conto economico della società; gli 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 7.036.117, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 5.448.385, di cui 837.567 formati con accantonamenti dell'esercizio.

L'accantonamento, come nel precedente esercizio, è esposto nella voce B.10.d del Conto economico al netto degli storni per euro 264.933 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi.

Tale soluzione è stata adottata, in deroga a quanto previsto da OIC 15, n. 25, in attesa di chiarimenti interpretativi relativi all'imponibilità o meno, ai fini IRAP, degli storni delle svalutazioni crediti classificati nella voce A.5 del Conto economico.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 1.465.890; quello dedotto fiscalmente è pari ad euro 3.982.495.

I crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni (complessivamente pari a euro 79.327) sono relativi:

-per euro 11.281 a fatture da emettere per il compenso dell'1,50% maturato sull'incassato di rientri vincolati alle destinazioni di cui alla L. 560/93 e all'art. 25, L. 513/77;

- per euro 26.370 dovuti dal Comune di Pisa per il corrispettivo di gestione degli alloggi in "Agenzia Casa", ai sensi della convezione sottoscritta in data 4 agosto 2011;

- per euro 41.676 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi.

L'ammontare di euro 2.124.117 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

La voce è dettagliata come segue:

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Iva da dichiarazione annuale	0	8.843	-8.843
Iva a debito differita	0	-14.279	14.279
Irap e Ires a saldo	0	130.553	-130.553
Ritenute erariali da versare	0	-66.713	66.713
Ires a rimborso per deduz.IRAP preced. esercizi	52.104	52.104	0
<b>Totale crediti tributarî</b>	<b>52.104</b>	<b>110.508</b>	<b>-58.404</b>

L'importo di euro 52.104 si riferisce al credito per IRES a rimborso da mancata deduzione dell'Irap relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli esercizi dal 2007 al2011, come da istanza presentata in data 5.02.2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1- quater D.L. 201/2011; il credito relativo agli esercizi dal 2006 al 2009 di euro 48.375 è stato rimborsato in precedenti esercizi.

#### Imposte anticipate

Nella voce C II 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 373.055) che si pagheranno 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 31.317.

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

#### Crediti verso altri

La voce C.II.5 quater) "Crediti verso altri" esigibili entro l'esercizio successivo si è ridotta da 4,75 milioni di euro a 3.73 milioni di euro, con una variazione negativa netta di euro 1.022.525 dettagliata come segue:

CREDITI VERSO ALTRI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
---------------------	-----------------------	-------------------------	------------------------------

v.2.6.3

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

<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>163.298</b>	<b>163.298</b>	<b>0</b>
<i>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi:</i>			
Per interventi edilizi finanz. Regione Toscana	1.843.753	2.864.534	-1.020.781
Per interventi edilizi finanziati dai Comuni	178.323	119.193	59.130
<b>Totale</b>	<b>2.022.076</b>	<b>2.983.727</b>	<b>-961.651</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>57.552</b>	<b>83.147</b>	<b>-25.595</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>334.979</b>	<b>321.791</b>	<b>13.188</b>
<i>Altri:</i>			
Verso condomini e proprietari alloggi	882.135	794.989	87.146
Altri crediti	271.224	406.837	-135.613
<b>Totale</b>	<b>1.153.359</b>	<b>1.201.826</b>	<b>-48.467</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>3.731.264</b>	<b>4.753.789</b>	<b>-1.022.525</b>

Il **credito verso la Regione Toscana** (163.298) trova corrispondenza nel passivo (debiti verso altri finanziatori) fra i debiti per finanziamenti "ex CER" (Comitato Edilizia Residenziale), a suo tempo concessi all'ATER dalla Regione Toscana per la realizzazione di nuovi interventi costruttivi, attualmente destinati al patrimonio dei Comuni; il credito ed il debito, provenienti dal patrimonio conferito, sono iscritti a fronte di finanziamenti liquidati ma non erogati.

La voce rappresenta sostanzialmente una partita di giro, il cui saldo esprime l'entità degli interventi edilizi approvati e per i quali non sono ancora stati né sostenuti i relativi costi né erogati i finanziamenti liquidati. Le sue eventuali variazioni esprimono invece l'entità degli interventi realizzati nell'esercizio e pagati con le risorse rivenienti dall'incasso dei crediti in discorso; l'incasso si realizza con lo svincolo del conto intestato alla Regione presso la Banca d'Italia, il cui saldo corrisponde al credito in commento.

Apes, all'atto della rifatturazione ai Comuni delle spese sostenute, provvede a compensare il corrispondente credito verso i Comuni con il predetto debito per finanziamenti "ex CER".

I **crediti verso Comuni consorziati per interventi edilizi** (2.022.076) commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali, sono relativi ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 1.843.753) né corrisposti quelli comunali (euro 178.323).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (57.552) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nei confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 790.472 euro iscritto in contabilità per tener conto del relativo rischio di inesigibilità. In particolare:

<b>CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<b>Crediti per canoni anteriori al 1997</b>	<b>63.208</b>	<b>63.244</b>	<b>-36</b>
<i>Crediti 1997-2004</i>			
<b>Valore nominale:</b>	<b>784.815</b>	<b>808.228</b>	<b>-23.412</b>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Dedotto</i>	<i>-74.685</i>	<i>-74.685</i>	<i>0</i>
<i>Fondo svalutazione crediti '97-2004 - Tassato</i>	<i>-715.787</i>	<i>-713.640</i>	<i>-2.147</i>
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti 1997-2004</b>	<b>-790.472</b>	<b>-788.325</b>	<b>-2.147</b>
<b>Totale Crediti 1997-2004</b>	<b>-5.657</b>	<b>19.903</b>	<b>-25.559</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>57.552</b>	<b>83.147</b>	<b>-25.595</b>

Non si è reso necessario svalutare i crediti per canoni e rate di ammortamento anteriori al 1997 in quanto i medesimi, al momento dell'eventuale incasso, dovranno essere riversati alla Regione Toscana; sono pertanto

coperti dal corrispondente debito verso la Regione, iscritto nel passivo, sulla quale grava quindi, in concreto, il rischio di inesigibilità.

Il **credito verso cessionari alloggi per rate scadute**, pari a euro 334.979 (da riversare alla Regione Toscana successivamente al suo incasso - rientro -, secondo quanto stabilito dalla normativa relativa alla Gestione Speciale di cui agli artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 ed all'art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare non incassato, per capitale ed interessi, delle rate scadute nell'esercizio 2017 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 1.153.359) sono dettagliati come segue:

<b>Altri Crediti</b>	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	882.135
Crediti verso Comuni consorziati per somme da rimborsare	109.980
Crediti vari	95.161
Crediti verso Utenti Comune di Pisa per gestione residui 2004	66.083
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>1.153.359</b>

Il credito verso imprese appaltatrici di euro 466.910 per ripetizione di indebiti pagamenti è stato interamente svalutato già negli esercizi precedenti a seguito del fallimento dell'impresa appaltatrice. La società prosegue nel contenzioso giudiziale verso gli altri soggetti ritenuti responsabili del danno subito.

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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	9.239.560	9.239.560
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	52.104	52.104
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	373.055	373.055
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	3.731.264	3.731.264
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>13.395.983</b>	<b>13.395.983</b>

Non vi sono crediti in valuta.

\*

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è diminuito del 7,4% rispetto all'anno precedente passando da euro 14,46 milioni a euro 13,39 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

#### Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Depositi bancari e postali</b>	1.186.186	2.349.921	3.536.107
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	2.468	(265)	2.203
<b>Totale disponibilità liquide</b>	1.188.654	2.349.656	3.538.310

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
C/c bancari con destinazione vincolata	2.456.944	672.535	1.784.409
C/c bancari con destinazione non vincolata	946.795	450.106	496.689
C/c postali	132.368	63.545	68.823
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	2.203	2.468	-265
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.538.310</b>	<b>1.188.654</b>	<b>2.349.656</b>

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, erogati sia con fondi CER (ex Ater) sia con fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento, alimentati sia dalle risorse derivanti dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal "residuo gettito canonici" ex art. 23, L.R. 96/96) e, in ultimo, con i 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 aumentato dell' 8,26% rispetto all'anno precedente, passando da euro 15.649.115 a euro 16.934.293, 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:

<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2011	0	111	-111
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2012	123	383	-260
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2013	125	3.639	-3.514
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2014	25.962	65.003	-39.041
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2015	31.047	54.708	-23.662
Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2016	28.923	40.905	-11.982

v.2.6.3

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

---

Imposta di registro su locazioni - pagamenti 2017	36.227	0	36.227
Altri risconti attivi	116.753	117.405	-652
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>239.160</b>	<b>282.156</b>	<b>-42.996</b>

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 aumentato del 6% rispetto all'anno precedente passando da euro 19.452.896 a euro 20.588.903 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	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	870.000	-	-		870.000
Riserva legale	5.016	621	-		5.637
Altre riserve					
Riserva straordinaria	90.548	11.796	-		102.344
Varie altre riserve	470.993	-	2		470.991
Totale altre riserve	561.541	11.796	2		573.335
Utile (perdita) dell'esercizio	12.417	(12.417)	-	6.433	6.433
Totale patrimonio netto	1.448.974	-	2	6.433	1.455.405

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Totale	470.991

### 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:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000			-
Riserva legale	5.637	Utili	A-B	5.637



	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	102.344	Utili	A-B	102.344
<b>Varie altre riserve</b>	470.991	Capitale	A-B	470.991
<b>Totale altre riserve</b>	573.335			573.335
<b>Totale</b>	1.448.972			578.972
<b>Quota non distribuibile</b>				578.972

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

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
<b>Avanzo di conferimento</b>	470.991	Capitale	A-B	470.991
<b>Totale</b>	470.991			

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 aumentato dell'1% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.448.974 a euro 1.455.405 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

## 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>	1.169.942	1.169.942
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	232.979	232.979
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	279.118	279.118
<b>Totale variazioni</b>	(46.139)	(46.139)
<b>Valore di fine esercizio</b>	1.123.803	1.123.803

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Il dettaglio della composizione e delle variazioni dell'esercizio è riassunto nella seguente tabella:

<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Fondo rischi cause in corso	294.457	0	0	294.457
Fondo premi di rendimento e arretrati ccnl	170.000	170.000	140.000	140.000
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	40.982	19.200	18.716	40.498
F.do Rischi Inps	456.727	0	0	456.727
F.do manutenzione stabili	120.843	2.985	45.015	162.874
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	86.933	86.933	29.247	29.247
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.169.942</b>	<b>279.117</b>	<b>232.979</b>	<b>1.123.803</b>

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** accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili.

Il **fondo "premi di rendimento e arretrati c.c.n.l."** accoglie l'accantonamento di euro 140.000 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e dirigenti ma non ancora definite in accordi integrativi aziendali, e l'utilizzo di euro 170.000 accantonati nell'esercizio precedente, di cui quanto a euro 37.653 per storno di eccedenza non utilizzata.

Il **fondo disagio economico** riporta l'accantonamento effettuato nell'esercizio ai sensi dell'art. 32-bis della L. R.T. 96/96 pari allo 0,25% dei canoni di locazione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2016.

Il **fondo rischi Inps** comprende l'accantonamento dell'importo restituito dall'Inps a seguito della sentenza del Tribunale di Pisa n. 16 del 26.01.2009 che ha dichiarato non dovuti da Apes i "contributi minori" (malattia, maternità, CUAFF) versati dall'azienda dal 2006 al 2008.

Con sentenza n. 565 del 28.04.2011 la Corte di Appello di Firenze ha confermato la sentenza di primo grado, con la sola eccezione dei contributi malattia relativi agli anni precedenti al 2009, dichiarati dovuti per euro 31.878.

L'Inps ha presentato ricorso in cassazione. In data 29.01.2018 è stata pubblicata la sentenza della Suprema Corte che ha "cassato" la sentenza di secondo grado e ha rinviato alla Corte di Appello per la definizione di quanto dovuto da Apes, con ricalcolo di contributo per contributo.

L'importo di euro 456.727 rimane accantonato a titolo prudenziale, in attesa della completa definizione del contenzioso.

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2017 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2017, del fondo accantonato al 31.12.2016.

Il **fondo eccedenza contributo gestione Agenzia Casa** comprende l'accantonamento della differenza fra le spese delle locazioni e le entrate delle sublocazioni relative all'esercizio 2017, così come stabilito all'art. 4 della convenzione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2016.

## 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".

<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	
<b>Valore di inizio esercizio</b>	699.609

<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	108.985
Utilizzo nell'esercizio	137.311
<b>Totale variazioni</b>	<b>(28.326)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>671.283</b>

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 671.283 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>Versamenti previdenza complem.</i>	<i>Altri utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>699.609</b>	<b>13.283</b>	<b>124.028</b>	<b>108.985</b>	<b>671.283</b>

## 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 31.12.2017 ammontano complessivamente a euro 17.338.298, di cui 1.094.082 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
<b>Debiti verso banche</b>	2.454.147	(163.683)	2.290.464	1.087.299	1.203.165	1.094.082
<b>Debiti verso altri finanziatori</b>	203.972	(34.180)	169.792	169.792	-	-
<b>Acconti</b>	1.472.438	615.492	2.087.930	2.087.930	-	-
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.302.863	(371.735)	1.931.128	1.931.128	-	-
<b>Debiti tributari</b>	6.886	90.727	97.613	97.613	-	-
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	99.465	(4.617)	94.848	94.848	-	-
<b>Altri debiti</b>	9.594.600	1.075.446	10.666.523	10.666.523	0	-
<b>Totale debiti</b>	<b>16.134.371</b>	<b>1.207.450</b>	<b>17.338.298</b>	<b>16.135.133</b>	<b>1.203.165</b>	<b>1.094.082</b>

I debiti complessivamente sono aumentati del 7% rispetto all'anno precedente, passando da euro 16.134.371 a euro 17.338.298, per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Di seguito si dettaglia e si specifica il contenuto delle voci relative ai debiti.

#### Debiti verso banche e istituti di credito

Debiti verso Banche	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Mutui bancari	1.255.956	1.306.701	-50.745
Banche c/c passivi	1.034.508	1.147.446	-112.938
<b>Totale</b>	<b>2.290.464</b>	<b>2.454.147</b>	<b>-163.683</b>

I debiti per *conti correnti passivi* sono riferiti al debito di euro 1.034.508 per l'apertura di credito in conto corrente, garantita dal Comune di Pisa, utilizzata per finanziare la costruzione del fabbricato in concessione destinato ad alloggi e fondi commerciali in Pisa, località CEP, iscritto fra le immobilizzazioni immateriali e più sopra commentato. Apes riduce la posizione con il ricavato dei canoni locativi dei predetti alloggi, pari a circa 112.000 euro annui.

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

- il debito nei confronti della Banca di Pisa e Fornacette, di euro 19.223 per il finanziamento dell'impianto di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi Marittimo, illustrato nella voce "altri crediti" dell'attivo finanziario immobilizzato.
- il debito nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato per un mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2017: euro 1.236.733) acceso per finanziare la costruzione di 27 alloggi in proprietà nel comune di Pontedera, finanziati solo parzialmente con il 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
Mutui Cassa Depositi e Prestiti	0	0	0
Mutuo Banca di Pisa per Teleriscaldamento Monteverdi	19.223	0	0
Mutuo ipotecario 27 all. Pontedera	33.568	109.083	1.094.082
<b>Totale</b>	<b>52.791</b>	<b>109.083</b>	<b>1.094.082</b>

#### Debiti verso altri finanziatori

La voce accoglie le seguenti posizioni nei confronti della regione Toscana:

Debiti verso altri finanziatori	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Regione Toscana - Finanz. CER non erogati	163.298	163.298	0
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	6.494	6.494	0
Regione Toscana - Finanz. D.M. 2460 erogati	0	34.180	-34.180
<b>Totale</b>	<b>169.792</b>	<b>203.972</b>	<b>-34.180</b>

Il debito per **finanziamenti CER non erogati** (163.298) trova corrispondenza nel credito verso la Regione Toscana iscritto fra gli altri crediti del circolante ed al cui commento si rinvia.

I debiti per **finanziamenti CER** euro 6.494 trovano contropartita negli specifici conti bancari vincolati già illustrati in sede di commento delle disponibilità liquide.

Il **finanziamento D.M. 2460**, è stato estinto nell'esercizio. Era riferito a risorse finanziarie disponibili sui conti bancari non vincolati intestati alla società, e destinati - giusta delibera della Giunta Regionale n. 260 del 24.03.2003 - alla realizzazione di servizi ed opere di urbanizzazione nonché al proseguimento degli

interventi di adeguamento impianti programmati con D.M. n. 2460 del 22.09.1995. Detti interventi sono stati completati nell'esercizio.

### Acconti

Acconti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Acconti da utenti per spese istruttoria cessione alloggi	29.672	29.672	0
Acconti da Comuni per finanziamento lavori vari	207.141	233.955	-26.814
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	1.851.117	1.208.812	642.305
<b>Totale</b>	<b>2.087.930</b>	<b>1.472.438</b>	<b>615.491</b>

La voce comprende:

- importi versati da diversi utenti a titolo di acconto per i rimborsi di spese amministrative sostenute o da sostenere dalla società per le pratiche di cessioni alloggi che saranno formalizzati negli esercizi futuri (euro 29.672);
- importi erogati dal Comune di Castelfranco per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione interventi di manutenzione straordinaria (euro 54.527);
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento delle opere di urbanizzazione quartiere Sant'Ermete (euro 134.137).
- importo erogato dal Comune di Pisa per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi al finanziamento di interventi per il recupero funzionale degli alloggi (euro 18.182);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria nei Comuni di Casciana Terme Lari e Volterra (euro 1.204);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Pisa e Calci degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B (euro 529.519);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione nel comune di Bientina degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria E (euro 128.595);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi per emergenza abitativa di cui alla delibera G.R. n. 17/2009 (euro 148.216);
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi a interventi di manutenzione straordinaria in comune di Pontedera di cui alla delibera di G.R. n. 166/2011 (euro 222).
- 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." (euro 1.043.656).

### Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>1.931.128</b>	<b>2.302.863</b>	<b>-371.735</b>

### Debiti Tributari

DEBITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Erario per dichiarazione Iva annuale	29.484	0	29.484
Erario per imposta di bollo	-3.054	6.886	-9.940
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	9.927	0	9.927
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	58.330	0	58.330
Ires dell'esercizio a saldo	15.732	0	15.732
Irap a saldo	-12.805	0	-12.805
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>97.613</b>	<b>6.886</b>	<b>90.727</b>

Ai fini della comparazione della voce con i valori dell'esercizio precedente si rinvia al commento della posta "Crediti tributari"

### Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

v.2.6.3

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

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>94.848</b>	<b>99.465</b>	<b>-4.617</b>

L'importo di euro 94.848 è composto da:

- euro 62.970 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2018;
- euro 31.878 per debito verso Inps per contributi malattia da restituire a seguito della sentenza del 28.04.2011. Si rimanda al commento della voce relativa al Fondo rischi Inps.

**Altri debiti**

La voce è dettagliata come segue:

<b>ALTRI DEBITI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Verso Comuni consorziati	1.779.294	2.065.992	-286.698
Verso Regione Toscana	7.515.034	6.165.514	1.349.520
Verso il personale	46.942	46.111	831
V. assegnatari e locatari per depositi cauzionali	929.179	901.582	27.597
Verso altri	396.074	415.402	-19.328
<b>Totale altri debiti</b>	<b>10.666.523</b>	<b>9.594.600</b>	<b>1.071.922</b>

In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

<b>1 - Debiti verso Comuni consorziati</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	165.899
Verso Comuni per residui gestione 2005	31.630
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	1.302.727
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	279.036
<b>Totale</b>	<b>1.779.294</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 165.899 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 31.630 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 1.302.727 si riferiscono a:

- euro 20.657 per somme erogate dai Comuni per l'espletamento del mandato di Apes e in attesa di definitiva destinazione;
- euro 608.205 relativi all'anticipo di quota parte del finanziamento per la costruzione di 43 alloggi per conto del Comune di Pisa ai sensi della delibera G.R.T. n. 43/2009 -Misura Straordinaria B, spettante al Comune stesso per la realizzazione degli impianti sportivi previsti nell'area.
- euro 611.311 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi sul patrimonio erp di proprietà del Comune ancora da individuare.
- euro 62.554 erogati dalla Regione per l'intervento di teleriscaldamento nel Comune di Monteverdi. Detto importo non è stato ancora trasferito in attesa della definizione della posizione creditoria di Apes di euro 88.000, relativa al mutuo sottoscritto nel 2013 per il finanziamento dell'intervento di teleriscaldamento realizzato nel Comune di Monteverdi. Si rinvia a quanto illustrato nella voce "Crediti verso altri" della sezione "Immobilizzazioni finanziarie".

Il debito per *acquisto aree edificabili e oneri di urbanizzazione* si riferisce a quanto ancora da corrispondere al comune di Pontedera in relazione alla costruzione dei 27 nuovi alloggi di proprietà Apes iscritti fra le immobilizzazioni materiali.

<b>2 - Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Rientri vincolati art. 25, co. 3, L. 513/77</i>	<i>Rientri vincolati L. 560/93</i>	<i>Rientri non vincolati</i>	<i>Totale</i>
<b>Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:</b>				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1865	2.794.217	0	661.277	3.455.494
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	3.656.511	0	3.656.511

v.2.6.3

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

<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>2.794.217</b>	<b>3.656.511</b>	<b>661.277</b>	<b>7.112.005</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				64.525
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				334.980
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				3.524
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>403.029</b>
<b>Totale</b>	<b>2.794.217</b>	<b>3.656.511</b>	<b>661.277</b>	<b>7.515.034</b>

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare*, pari a euro 7.112.005 (artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 e art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. e da riversare alla Regione (Tesoreria Provinciale dello Stato Sezione di Firenze), ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art. 28, comma 9, Legge 513/77) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23, L.R. n. 96/96.

Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri, nonché al netto dei rimborsi, dovuti dalla medesima Regione, per il pagamento delle rate scadute, per capitale e interessi, dei mutui già commentati nella voce "Debiti verso Banche" e dei correlati crediti iscritti nell'attivo.

I *debiti da versare al momento dei rientri* per euro 403.029 corrispondono:

- all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 64.525), già commentato fra gli altri crediti del circolante;
- all'ammontare per capitale e interessi (euro 334.980) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante;
- all'ammontare non scaduto (euro 3.524) dei crediti in linea capitale per cessione alloggi E.R.P., già commentati nella sezione relativa alle immobilizzazioni finanziarie.

In ordine al debito per rate non scadute (euro 3.524) si evidenzia quanto segue:

<b>Debiti verso Regione Toscana</b>	<i>Scadenti entro l'esercizio successivo</i>	<i>Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo</i>	<i>Scadenti oltre il quinto esercizio successivo</i>
Rientri per rate non scadute cessioni alloggi	3.524	0	0
<b>Totale</b>	<b>3.524</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Debiti verso il personale

La posta (euro 46.942) esprime l'ammontare delle retribuzioni per straordinari e altre somme dovute in dipendenza di rapporti di lavoro subordinato, non ancora corrisposte alla chiusura dell'esercizio di competenza per euro 5.569, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2017 pari a euro 41.373.

### 4. Debito per depositi cauzionali

L'ammontare di euro 929.179 è relativo a quanto incassato dall'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti.

### 5. Debiti verso altri

L'ammontare di euro 396.074 è così dettagliato:

<b>Debiti verso altri</b>	
Somme dovute ad associazioni di inquilini	71.269
Somme dovute a Condomini e autogestioni	34.311
Somme trattenute su stipendi e da versare a sindacati e finanziarie varie per prestiti dei dipendenti	1.084
Incassi versati dagli utenti e ancora da attribuire	65.147
Somme da versare alla Regione per finanziamenti da restituire	10.645
Somme ricevute dal Comune di Pisa da riversare per suo nome e conto ai locatori degli alloggi in Agenzia Casa a titolo di indennizzo per IMU	45.108
Contributo straordinario Regionale per emergenza sfratti da erogare ai vari beneficiari	156.990
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	11.521
<b>Totale</b>	<b>396.074</b>

### Suddivisione dei debiti per area geografica

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.290.464	2.290.464
Debiti verso altri finanziatori	169.792	169.792
Acconti	2.087.930	2.087.930
Debiti verso fornitori	1.931.128	1.931.128
Debiti tributari	97.613	97.613
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	94.848	94.848
Altri debiti	10.666.523	10.666.523
<b>Debiti</b>	<b>17.338.298</b>	<b>17.338.298</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti della società assistiti da garanzie reali su beni sociali sono limitati al mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni contratto per la realizzazione dell'intervento costruttivo di 27 alloggi in comune di Pontedera.

	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	1.236.733	1.236.733	1.053.731	2.290.464
Debiti verso altri finanziatori	-	-	169.792	169.792
Acconti	-	-	2.087.930	2.087.930
Debiti verso fornitori	-	-	1.931.128	1.931.128
Debiti tributari	-	-	97.613	97.613
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	94.848	94.848
Altri debiti	-	-	10.666.523	10.666.523
<b>Totale debiti</b>	<b>1.236.733</b>	<b>1.236.733</b>	<b>16.101.565</b>	<b>17.338.298</b>

Il totale del passivo è aumentato del 6% rispetto all'anno precedente passando da euro 19.452.896 a euro 20.588.903 per effetto delle dinamiche illustrate nei paragrafi che precedono.



## Nota integrativa, conto economico

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

### Valore della produzione

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento di dettaglio dell'andamento economico della gestione, si rileva che il valore della produzione è diminuito di circa 535mila euro in valore assoluto e del 5% circa in termini percentuali rispetto al precedente esercizio per effetto soprattutto dell'adeguamento in diminuzione dei canoni di locazione.

### 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 8.496.333 con una diminuzione, rispetto all'esercizio precedente, pari a euro 578.734.

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento dettagliato del loro andamento si propone di seguito la scomposizione degli stessi per tipologia di servizi.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locaz. Immobili propr. comunale	7.786.132
Amministrazione Stabili	169.229
Compensi tecnici su interventi e	270.997
Sublocaz. Agenzia Casa	182.161
Locazione immobili in proprietà	87.814
<b>Totale</b>	<b>8.496.333</b>

Le variazioni rispetto al precedente esercizio sono riepilogate nella seguente tabella:

Ricavi delle vendite e prestazioni	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Da locazione immobili in concessione	7.786.132	8.243.797	-457.665
Da locazione immobili in proprietà	87.814	88.705	-891
Da amministrazione stabili	169.229	203.110	-33.881
Per compensi tecnici su interventi edilizi	270.997	260.269	10.728
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	182.161	279.187	-97.026
<b>Totale</b>	<b>8.496.333</b>	<b>9.075.067</b>	<b>-578.735</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 7.786.132); derivano per euro 160.092 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.486.483 dai canoni di locazione ex L.R. T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 139.557 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 87.814) si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 169.229); derivano:

- per euro 5.390 dal corrispettivo riconosciuto ad APES dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (importi incassati dalle cessioni di alloggi di E.R.P. e per canoni di locazione ante 1997);
- per euro 139.426 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 3.748 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi e raccolta documentazione per contributi erogati agli utenti da parte del Comune di Pisa per integrazione all'affitto ex L. 431/1998.
- per euro 20.665 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 270.997); 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 182.161); derivano dalla convenzione stipulata in data 4.08.2011 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 canone pagato da Apes e quello riscosso per le 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 168.001 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 14.160 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.496.333
<b>Totale</b>	<b>8.496.333</b>

#### **Altri Ricavi e proventi**

La voce, pari a euro 1.571.812, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria; l'importo più consistente (euro 1.220.641) è rappresentato dai rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione.

Le indennità di mora per tardivi pagamenti degli utenti sono comprese nella voce per euro 99.751; la posta accoglie, inoltre, l'importo di euro 93.391 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo.

Sono stati inoltre rilevati euro 5.788 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipare a gare di appalto indette dalla società, euro 18.399 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari.

La voce comprende, infine, altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali, plusvalenze ordinarie e altri proventi vari per complessivi euro 133.842.

## **Costi della produzione**

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue.

**Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 3.926.014 comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

<b>COSTI PER SERVIZI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>		
Compensi e spese organo amministrativo	47.383	47.572
Compensi e spese collegio sindacale (esclusa revisione legale)	28.923	29.163
Compensi per revisione legale	7.125	9.000
Spese postali e telefoniche	63.459	63.979
Manutenzione macchine ufficio	15.718	15.720
Gestione sistema informatico	102.164	115.386
Incarichi e prestazioni di terzi	461.769	438.403
Spese assicurative varie	40.857	41.761
Spese depositi bancari e postali	15.235	16.570
Spese servizi sede	84.984	77.988
Bollettazione e riscossione canoni	82.791	83.160
Spese per certificazione di qualità	10.433	21.736
Spese di assicurazione stabili	169.401	168.480
Rimb. quote amm. autogestioni art. 31 L.R.96	84.503	92.450
Spese condominiali su alloggi sfitti	31.747	32.312
Spese varie	45.750	36.763
Spese varie agenzia casa	10.713	45.235
Costi eccezionali per servizi	11.776	21.174
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.314.731</b>	<b>1.356.853</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	1.983.613	2.343.893
Costi eccezionali per manutenzione all. es.prec.	23.149	45.899
Quote amministrazione condomini	242.542	241.139
Quote manutenzione condomini	350.000	318.780
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.599.305</b>	<b>2.949.712</b>
<b>- Altri servizi per gestione immobiliare</b>		
Collaudi e incarichi geologici	1.488	8.542
Pubblicazione bandi	7.454	7.425
Spese varie	3.037	6.275
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>11.979</b>	<b>22.242</b>
<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.611.283</b>	<b>2.971.954</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>3.926.014</b>	<b>4.328.806</b>

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci, sopra evidenziato, è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare.

Il compenso spettante al collegio sindacale è esposto al netto dell'ammontare relativo all'attività di revisione legale dei conti. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale.

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 34.977 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

**Costi per godimento di beni di terzi**

<b>Costi per godimento beni di terzi</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Noleggio attrezzature	2.934	3.200
Canoni di locazione sede	122.016	120.816
Canoni di locazione parcheggio	6.600	6.600
Canoni di locazione Agenzia Casa	157.288	221.802
<b>Totale</b>	<b>288.838</b>	<b>352.418</b>

Il costo per noleggio attrezzature è relativo ai canoni di competenza per l'uso di impianti e attrezzature telefoniche.

Il costo per canoni di locazione sede, pari a euro 122.016, è relativo a quanto richiesto dal Comune di Pisa a titolo di indennità di occupazione dell'immobile di Via Fermi, sede della società. Il costo di euro 6.600 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 157.288 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 sottoscritta in data 4.08.2011; l'importo a conto economico è comprensivo dell'accantonamento di euro 29.247 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 86.933.

### **Costi per il Personale**

<b>Costi del personale</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.323.498	1.349.930
Oneri sociali	323.282	337.863
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	108.985	104.877
Altri costi di personale	10.742	14.034
<b>Totale</b>	<b>1.766.506</b>	<b>1.806.704</b>

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 140.000 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2018.

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex d.lgs. 81/08, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Si fa presente che l'ammontare degli oneri sociali corrisponde a quanto dovuto dalla società sulla base dei criteri definiti dal Tribunale di Pisa con sentenza 16/2009, dalla Corte di appello di Firenze con sentenza n. 565/2011 e, in ultimo, dal Tribunale di Pisa con sentenze n. 63 pubblicata il 12.06.2015, n.373 pubblicata il 29.01.2016 e n. 421 pubblicata il 31.03.2016, nonché di quanto disposto dall'art. 20 del D.L.112/2008 per le Società pubbliche. Apes dal 1.01.2009 versa quindi i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF), calcolati con un'aliquota complessiva dell'1,85% (anziché dell'8,89%, applicabile in caso di inquadramento come società per azioni del settore commercio).

Le sopracitate sentenze sono passate in giudicato per decorrenza dei termini di appello. Alla data odierna risulta ancora pendente un ricorso avverso un avviso di addebito Inps per contestazioni sui contributi per il periodo settembre-ottobre 2012, per il quale è stata ottenuta la sospensione della provvisoria esecuzione; tenuto conto dei favorevoli giudicati relativi ai periodi precedenti, si può ritenere anche in questo caso uno sviluppo favorevole all'azienda.

Sono in corso una serie di verifiche presso la sede Inps di Pisa per la modifica dell'inquadramento previdenziale di Apes in ossequio a quanto disposto dalla legge e dalle varie sentenze favorevoli all'azienda.

Al 31.12.2017 i dipendenti in servizio erano pari a 34 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	4	
Livello A1:	n.	11	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	1	
Livello B1:	n.	1	

Livello B2:	n.	8	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello B3:	n.	3	
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>34</b>	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 34,58 unità.

Nel corso del 2017 è stata assunta una unità di personale di livello B3 ed è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello A1. Dal 1 gennaio 2018 è stato collocato a riposo un dipendente di livello Quadro.

**Ammortamenti e svalutazioni**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2017 è pari a euro 93.419 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 16.134. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti dell'attivo circolante sono stati svalutati per un ammontare netto di euro 874.413, di cui euro 602.732 risultano interamente deducibili ai fini fiscali in virtù della normativa applicabile alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo". La voce comprende inoltre la svalutazione di crediti "in sofferenza" verso gli utenti per euro 234.835 e la svalutazione di altri crediti per euro 36.846.

**Accantonamenti per rischi**

Non sono stati rilevati accantonamenti per rischi.

**Altri accantonamenti**

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 18.716, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione fatturati nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art. 32-bis della L.R.96/96.

**Oneri diversi di gestione**

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

<b>Oneri diversi di gestione:</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Spese condominiali a carico Utenza	1.210.894	1.201.557
Cancelleria, stampati e abbonamenti	10.994	14.023
Gestione automezzi	4.783	7.205
Imposte indirette e tasse	218.584	209.383
Contributi associativi (Federcasa)	30.340	28.000
Contributo Casa Valdera e Agenzia della salute	12.000	5.000
Iva non detraibile da pro-rata	422.773	411.860
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett. a) LR 96/96	74.865	79.366
Residuo gettito canoni art.23 co.1 lett.b) L.R.96/96	925.000	828.000
Perdite su crediti	0	61.366
Altri oneri e spese	26.974	90.812
Altri oneri eccezionali di gestione	21.039	49.087
<b>Totale</b>	<b>2.958.246</b>	<b>2.985.659</b>

L'importo di euro 925.000 si riferisce all'obbligo, previsto dalla LR. 96/96 art. 23 comma 1 lett. b, di versare su conti della Regione l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione; le risorse rivenienti da tale eccedenza saranno destinate esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Pisa, preventivamente autorizzati con delibere dalla Giunta regionale.

Attesa l'identità sostanziale dell'attuale obbligazione dei gestori E.R.P. nei confronti della Regione Toscana, rispetto a quella prevista dallo stesso art. 23 anteriormente alle modifiche introdotte dall'aprile 2015 con la L. R. n. 41/2015, si ritiene che non siano mutate le condizioni di deducibilità fiscale riconosciute dall'Agenzia delle Entrate con risposta a interpello prot. 911-36645/2005 del 16.01.2006.

Fra gli altri oneri e spese sono comprese altri oneri e sopravvenienze per euro 21.039 che, fino all'esercizio chiuso al 31.12.2015, sarebbero stati classificati come straordinari.

## Proventi e oneri finanziari

Il saldo netto della gestione finanziaria è negativo per euro 66.109 con un peggioramento di euro 4.384 rispetto al precedente esercizio, derivante da minori proventi per euro 1.168 e da maggiori oneri per euro 3.216.

### 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	91.833
Altri	23.731
<b>Totale</b>	<b>115.564</b>

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

<b>Proventi e oneri finanziari</b>	
Interessi attivi su crediti per cessione alloggi	23.731
Interessi attivi su conti bancari	9.560
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	12.041
Interessi su rimborsi vari	4.122
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-40.009
Interessi passivi su mutuo Bcc x Teleriscaldamento	-1.669
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000	-50.154
Interessi passivi su debiti per rientri	-23.731
<b>Totale</b>	<b>-66.109</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 23.731) 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.

Gli *interessi e oneri finanziari sui conti bancari*, pari a euro 40.009, sono relativi per euro 26.803 allo scoperto di c/c utilizzato per il completamento dell'intervento edilizio di 36 alloggi realizzati per conto del Comune di Pisa e per euro 13.206 all'apertura di credito in conto corrente concessa a titolo di anticipo su fatture emesse per interventi edilizi a favore dei comuni soci.

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

## Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Il D.L. n. 139/2015 ha modificato gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, intervenendo sugli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile. Fra le modifiche apportate al conto economico, la più importante riguarda l'eliminazione della sezione straordinaria, a partire dai bilanci 2016.

I relativi importi sono stati collocati all'interno delle voci relative ai costi per servizi, agli oneri diversi di gestione e agli altri ricavi e proventi.

#### Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali

L'introduzione della disposizione normativa prevista dall'art. 2427, co. 1, n. 13, c.c., non può essere interpretata come un recupero, nella nota integrativa, di quegli elementi di ricavo o di costo che prima confluivano nella sezione degli oneri e dei proventi straordinari.

Non si segnalano pertanto elementi che, per l'eccezionalità della loro entità o della loro incidenza sul risultato di esercizio, non sono ripetibili nel tempo.

#### Correzione di errori determinanti

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 errori non rilevanti commessi in precedenti esercizi e individuati nell'esercizio corrente sono stati contabilizzati nel conto economico nella relative voci di costo o di ricavo.

## Imposte sul reddito d'esercizio, 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 state iscritte le imposte anticipate, ritenendo 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 53.316; l'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 55.792 e per IRES corrente di euro 47.836, nonché da fiscalità differita per uno stanziamento attivo netto di euro 31.317.

Nella voce è compreso inoltre l'importo di euro 18.995 per minori imposte 2016 a saldo, di cui 16.150 euro per IRES e 2.845 per IRAP.

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	Di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		47.836	-31.317	-16.150	369	0,62%
Irap		55.792	0	-2.845	52.947	88,61%
<b>Totale</b>	<b>59.750</b>	<b>103.628</b>	<b>-31.317</b>	<b>-18.995</b>	<b>53.316</b>	<b>89,23%</b>

Si evidenzia che l'art. 1, comma 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 dallo 01.01.2016 Apes beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES ordinaria che, a decorrere dallo 01.01.2017, è 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.

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

## Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	3.342.325
Totale differenze temporanee imponibili	233.531
Differenze temporanee nette	(3.108.794)
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(341.738)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(31.317)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(373.055)

### RICONCILIAZIONE TRA L'ONERE FISCALE CORRENTE E L'ONERE FISCALE CORRENTE (IRES)

IRES	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>				
<b>A. Risultato prima delle imposte</b>	<b>59.750</b>		<b>101.983</b>	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 13,75%)</i>		<b>7.170</b>		
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	311.979	37.438	364.113	
Per altre variazioni	-234.071	-28.089	-213.169	
<b>B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>77.908</b>	<b>9.349</b>	<b>150.943</b>	
<b>C. Ires sul reddito dell'esercizio</b>	<b>137.658</b>	<b>16.519</b>	<b>252.926</b>	
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		<i>27,6%</i>		
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		<i>-16.150</i>		
<b>Ires di competenza</b>	<b>137.658</b>	<b>369</b>	<b>252.926</b>	
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>				
Svalutazione crediti in deducibili	271.682	32.602	0	
Accantonamento per oneri	214.262	25.711	352.564	
Accantonamento per rischi	0	0	100.000	
Altri accantonamenti e stanziamenti	18.716	2.246	19.877	
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>504.660</b>	<b>60.559</b>	<b>472.441</b>	
<b>Tassazione rinviata a successivi esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale pagata	-36.227	-4.347	-40.905	
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-36.227</b>	<b>-4.347</b>	<b>-40.905</b>	
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	0	0	-68.947	
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-259.917	-31.190	-335.147	
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-26.113	-3.134	-46.101	
Imposte anticipate per perdite	0	0	0	
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-286.030</b>	<b>-34.324</b>	<b>-450.194</b>	
<b>Oneri dedotti in precedenti esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	78.571	9.428	76.859	
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>78.571</b>	<b>9.428</b>	<b>76.859</b>	
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>				



v.2.6.3

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

<b>D. Imposte anticipate e differite</b>	<b>260.974</b>	<b>31.317</b>	<b>58.200</b>
<b>E. Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>398.632</b>	<b>47.836</b>	<b>311.127</b>
<i>Aliquota sul reddito imponibile</i>		<i>12,00%</i>	
<b>IRAP</b>	<i>Esercizio Corrente</i>		<i>Esercizio Corrente</i>
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>	<b>IMPONIBILE</b>	<b>IMPOSTA</b>	<b>IMPONIBILE</b>
Differenza fra Valore e Costi della produzione	125.859		163.708
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	2.659.635		2.647.223
<b>Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>2.785.494</b>		<b>2.810.931</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</i>		<b>134.261</b>	
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>			
Per variazioni in aumento	72.384	3.489	249.460
Per variazioni in diminuzione	-67.595	-3.258	-31.365
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.632.772	-78.700	-1.605.857
- Altre variazioni permanenti	0	0	0
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-1.627.984</b>	<b>-78.469</b>	<b>-1.387.762</b>
<b>Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>1.157.510</b>	<b>55.792</b>	<b>1.423.169</b>
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		<i>-2.845</i>	
<b>Imposte di competenza</b>	<b>1.157.510</b>	<b>52.947</b>	<b>1.423.169</b>
<i>Aliquota effettiva</i>		<i>1,9%</i>	

## **Nota integrativa, rendiconto finanziario**

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

Si evidenzia che lo schema di rendiconto finanziario imposto dalla tassonomia XBRL da adottarsi obbligatoriamente, non consente di rappresentare l'effetto dei contributi in conto impianti sulla attività di investimento; i flussi derivanti dai predetti contributi sono assorbiti nelle altre variazioni del circolante netto.

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	4
Impiegati	29
Totale Dipendenti	34

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 sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	38.772	31.923

Il costo relativo agli amministratori è esposto al netto degli oneri previdenziali a carico della società.  
Il costo relativo al collegio sindacale comprende il compenso per l'attività di revisione legale esercitata sino al 30.40.2017, ammontante a euro 3.000.

### 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
Totale	870.000	870.000	870.000	870.000

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni soci, si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni terzi" per quanto concerne l'ammontare dei costi per utilizzo della sede sociale.

Per quanto concerne gli interventi costruttivi e gli interventi di manutenzione straordinaria, rifatturati al costo, si rinvia al commento delle immobilizzazioni immateriali.

Non sussistono allo stato attuale ulteriori operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

## **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

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

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

In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio e sono altresì continuate le operazioni di manutenzione e costruzione.

## **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

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

- il 5 per cento, pari a euro 322, alla riserva legale;
- il residuo di euro 6.111 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017, 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.

## **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, 30 marzo 2018

L'amministratore unico  
Dott. Lorenzo Bani

## **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 E. Fermi n. 4 - 56126 PISA  
p.IVA 01699440507

### Verbale dell'Assemblea dei Soci del giorno 14 maggio 2018

L'anno 2018 il giorno 14 del mese di maggio alle ore 9:00 in Pisa, presso la sala Regia del Comune di Pisa in Via degli Uffici n.1, è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, già convocata il giorno 30 aprile 2018 alle ore 09:00 presso la sede di Apes via E. Fermi n.4, l'assemblea ordinaria degli azionisti Apes S.c.p.a., come da comunicazione inviata a mezzo p.e.c. in data 13/04/2018 (prot. n. 2596) per discutere e deliberare sul seguente o.d.g.:

- 1) Approvazione verbale della seduta precedente.
- 2) Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2017 e della relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti.
- 3) Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175.
- 4) Politiche del personale – organizzazione ed atti di indirizzo.
- 5) Morosità utenti – comunicazioni sulle attività di recupero ed eventuali atti di indirizzo.
- 6) Varie ed eventuali.

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

num.	Comune Socio	Quota %
1	Calci	1,10
2	Capannoli	0,80
3	Casciana Terme Lari	1,40
4	Castelfranco di Sotto	2,70
5	Crespina Lorenzana	0,70
6	Montopoli	2,10
7	Palaia	1,00
8	Pisa	38,70
9	Ponsacco	1,60
10	Pontedera	10,40
11	Santa Croce sull'Arno	3,90
12	Santa Maria a Monte	1,80
13	San Miniato	4,50

14	Vicopisano delega a Calci	0,80
	<b>TOTALE</b>	<b>71,50</b>

Risultano quindi presenti numero 14 Comuni soci, di cui 1 per delega, che rappresentano il 71,50% del capitale sociale.

E' presente l'Amministratore Unico di Apes Dott. Lorenzo Bani ed il Dirigente Unico di Apes Dott. Giorgio Federici. Per il Collegio Sindacale sono presenti il Dott. Alvaro Lucaferro, la Dott.ssa Elena Tangolo, ed il Rag. Vittorio Puccinelli. E' inoltre presente il Dott. Simone Sartini Amministratore della società di revisione UHY BOMPANI S.r.l.

A norma di statuto assume la presidenza l'Assessore Sandra Capuzzi, delegata dal Sindaco del Comune di Pisa, il quale designa il Dirigente Unico di Apes Dott. Giorgio Federici a fungere da segretario per la redazione del presente verbale e, constatata la regolarità della convocazione ai sensi dell'art. 17, co. 2, dello statuto sociale, dichiara l'assemblea validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

**1) Approvazione del verbale della seduta precedente.**

Il Presidente dell'assemblea mette in votazione il testo del verbale assembleare del 18 dicembre 2017, previa lettura dello stesso, che l'odierna assemblea, con il voto favorevole dell'intero capitale sociale presente e ammesso al voto, delibera di approvare.

\*

**2) Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2017 e della Relazione sulla gestione: deliberazioni inerenti e conseguenti.**

Il Presidente dell'assemblea passa la parola all'Amministratore Unico Dott. Lorenzo Bani per illustrare la propria relazione, che viene consegnata ai soci e che rimane agli atti dell'azienda, sulle politiche aziendali e sulle questioni relative all'abitare sociale sia a livello governativo che di Regione Toscana. Bani riferisce in particolare circa la necessità di trovare strumenti efficaci per rispondere al fabbisogno abitativo.

Il presidente dell'Assemblea passa quindi la parola a Sandra Capuzzi, assessore del Comune di Pisa che apprezza l'accuratezza della documentazione relativa al bilancio di esercizio e come risulti evidente la volontà della società di essere chiari e trasparenti.

In merito all'attività svolta dalla società fornisce 3 punti di riflessione:

- condivide quanto riferito dall'Amministratore Unico sulla necessità di rilanciare il tema dell'edilizia popolare. Non c'è stata alcuna formazione politica che nei programmi elettorali si sia occupata di questo tema. Occorre sollecitare la Regione e il governo per soddisfare l'esigenza di base dell'edilizia popolare.



- Il sistema dei controlli: importante attivare un efficace sistema di controlli poiché eroghiamo servizi che devono essere indirizzati e mirati a chi effettivamente ne ha bisogno. Occorre rendere più continuativi i controlli, e l'ISEE non si è rilevato un sistema efficiente.
- Riqualificazione del patrimonio: non possiamo pensare di costruire all'infinito, dovrebbe essere possibile far rientrare nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica da gestire anche il patrimonio privato. Importante anche favorire l'autorecupero e renderlo più semplice e flessibile.

Il presidente dell'assemblea passa quindi la parola al dirigente unico di Apes Dott. Giorgio Federici per illustrare le principali voci del bilancio chiuso al 31.12.2017 che evidenzia un utile di esercizio, al netto delle imposte, di € 6.433. Federici riferisce in merito alla riduzione delle spese di personale e delle spese di funzionamento. Informa inoltre i soci delle nuove norme per la qualità e dell'unificazione degli indicatori di risultato che saranno pubblicati sul sito istituzionale. Viene inoltre illustrato sinteticamente anche il prospetto della contabilità analitica per centri di costo.

Interviene l'assessore di Santa Maria a Monte in merito al problema degli alloggi vuoti e alle difficoltà per poterli assegnare. Federici risponde che purtroppo Apes non ha le risorse necessarie per la sistemazione di tutti gli alloggi in gestione, ne sarebbero necessarie il doppio rispetto a quelle attuali.

L'assessore Capuzzi, a causa di un impegno improrogabile lascia l'assemblea e, a norma di statuto, assume la presidenza l'Amministratore Unico Dott. Lorenzo Bani.

Terminata l'illustrazione di Federici, il presidente dell'assemblea dà la parola al Dott. Simone Sartini Amministratore della società incaricata di effettuare la Revisione contabile, il quale ricorda ai soci che la cosiddetta "Riforma Madia" d.lgs. 175/2016 ha apportato importanti novità in merito alla disciplina delle società a controllo pubblico. Riguardo alla revisione legale dei conti ha infatti disposto che nelle società a controllo pubblico costituite in forma di S.p.A. la revisione contabile non possa essere affidata al collegio sindacale. Pertanto l'Assemblea dei soci del 11 maggio 2017 ha deciso di affidare alla UHY BOMPANI S.r.l. l'incarico per la revisione legale dei conti. Il Dott. Sartini riferisce di aver svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). La società di revisione è indipendente rispetto alla Società Apes in conformità alle norme e ai principi in materia etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riferisce inoltre di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio, concludendo che il bilancio di esercizio di Apes costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, e dalla nota integrativa, fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione. Informa inoltre i soci di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio di Apes al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su

eventuali errori significativi. A giudizio della società di revisione, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio ed è redatta in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art.14, co.2 lettera e) del D.lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, dichiara di non aver nulla da riportare.

Il Presidente dell'Assemblea passa quindi la parola alla Dott.ssa Elena Tangolo in rappresentanza del Collegio Sindacale che riferisce di aver svolto l'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. e l'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c. sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Per quello che riguarda il problema della morosità fa presente che sarebbe importante che i comuni emanassero i provvedimenti di decadenza nei casi previsti dalla legge, oltre a far sì che gli utenti non raggiungano livelli di morosità tali da rendere impossibile mettersi in regola. In merito al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 riferisce che il Collegio Sindacale ha posto attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la formazione e struttura, e sulla predisposizione della relazione sulla gestione, e a tale riguardo non ha osservazioni. La società di revisione ha fornito la relazione al bilancio al 31.12.2017 senza rilievi. Pertanto il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'amministratore unico, concordando con la proposta di destinazione del risultato di esercizio fatta dall'amministratore unico.

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

#### DELIBERA

a) di approvare il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 e la relazione sulla gestione, così come redatti dall'Amministratore Unico;

b) di destinare come segue l'utile dell'esercizio pari a € 6.433:

- al fondo di riserva legale per € 322

- al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto per € 6.111.

\*

#### **3) Relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 comma 4 d.lgs. 19.08.2016, n. 175.**

Il Presidente dell'assemblea dà la parola al dott. Federici il quale illustra i punti salienti contenuti nella relazione sul governo societario redatta ai sensi dell'art.6 comma 4 del d.lgs. 19.08.2016 n. 175.

La relazione contiene le informazioni in merito all'atto costitutivo, allo statuto sociale, alla formazione del budget annuale e al rapporto infrannuale dell'amministratore unico e valutazione della crisi aziendale, al contratto di servizio ed alla sua coerenza con le normative comunitarie in materia di aiuti di stato, al personale, formazione e capitale umano, al sistema informativo, all'attenzione alle politiche ambientali

ed all'attività di ricerca, sviluppo ed innovazione. Come previsto dall'art. 6 comma 2 del d.lgs. 175/2016 nonché dall'art.28 dello statuto, vengono date informazioni in merito al sistema di monitoraggio del rischio di crisi aziendale. Nel corso del 2017 la società ha affidato un incarico alla società di consulenza Business Solutions S.r.l.s. al fine di integrare le valutazioni del rischio già presenti ai fini del D. Lgs. 231/2001 e della L. 190/2012 con un'analisi circa i rischi economico-finanziari a cui è soggetta la Società. Tali valutazioni saranno ulteriormente integrate con una valutazione dei rischi e delle opportunità legata alla certificazione ISO 9001:2015. Tale sistema di valutazione del rischio aziendale consente di assicurare un continuo monitoraggio sul contenimento dei rischi e sull'implementazione delle procedure aziendali da parte del Servizio Assicurazione Qualità. L'analisi degli indicatori finanziari, gestionali ed "altri", di cui al principio di revisione ISA 570, dimostra che non sussistono effettivi rischi di solvibilità aziendale. Sulla base di quanto sopra evidenziato, l'Organo Amministrativo di Apes S.c.p.a. ritiene che il rischio di crisi aziendale sia limitato. Sarà cura dell'Organo Amministrativo continuare ad adottare tutte le necessarie misure, negli esercizi a venire, affinché la gestione aziendale sia costantemente monitorata, preventivamente e a consuntivo, al fine di prevenire ogni possibile rischio di crisi aziendale.

\*

**4) Politiche del personale – organizzazione ed atti di indirizzo**

Federici illustra brevemente il documento consegnato ai soci relativo alla relazione sull'organizzazione del personale redatta in data 20 novembre 2017 siglata anche dai rappresentanti sindacali aziendali e provinciali che ha determinato alcuni passaggi di livello e riconoscimenti di indennità al personale in servizio e la previsione di effettuare assunzioni di almeno 2 unità di personale a seguito del pensionamento di dipendenti e poter quindi far fronte in maniera soddisfacente alle funzioni assegnate dai Comuni Soci.

\*

**5) Morosità utenti – comunicazioni sulle attività di recupero ed eventuali atti di indirizzo**

Federici informa i soci che i dati sulla morosità sono riportati, oltre che nel bilancio e nota integrativa, anche nella relazione sul governo societario.

\*

Il Presidente dell'assemblea, esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno e nessuno più chiedendo la parola, dichiara chiusa l'assemblea alle ore 12:30.

Il Segretario  
Giorgio Federici  
Firmato

Il Presidente  
Sandra Capuzzi  
Firmato

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

---

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2017**

### **Relazione sulla gestione**

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2017**

### **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 (articolo 2428 n. 1)
11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)
12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)
13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)
14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)
15. Altre informazioni
16. Informazioni relative all'attività delle società a controllo pubblico.
17. Destinazione dell'utile di esercizio

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

## 1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili 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 attinenti all'ambiente e al personale.

## 2. Situazione generale della Società- profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 evidenzia un utile di euro 6.433, al netto delle imposte di competenza pari a euro 53.316.

Il risultato ante imposte, pari a euro 59.749, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 109.553 ai fondi di ammortamento, per euro 874.413 ai fondi svalutazione crediti e per euro 18.716 agli altri fondi per rischi ed oneri.

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

Conto Economico riclassificato	2017	2016	2015	Variazione 2017 - 2016
Ricavi da canoni	7.873.946	8.332.502	7.532.757	-458.556
Ricavi da prestazioni	622.387	742.565	792.864	-120.178
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>8.496.333</b>	<b>9.075.067</b>	<b>8.325.621</b>	<b>-578.734</b>
Costi esterni operativi	4.214.852	4.681.224	4.431.685	-466.372
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>4.281.481</b>	<b>4.393.843</b>	<b>3.893.936</b>	<b>-112.362</b>
Costi del personale	1.766.507	1.806.704	1.816.197	-40.197
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>2.514.974</b>	<b>2.587.139</b>	<b>2.077.739</b>	<b>-72.165</b>
Ammortamenti e accantonamenti	1.002.682	966.047	780.502	36.635
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>1.512.292</b>	<b>1.621.092</b>	<b>1.297.237</b>	<b>-108.800</b>
Risultato dell'area accessoria	-1.386.434	-1.457.384	-428.312	70.950
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	49.455	50.623	65.823	-1.168
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>175.313</b>	<b>214.331</b>	<b>934.748</b>	<b>-39.018</b>
Risultato dell'area straordinaria	0	0	0	0
<b>EBIT integrale</b>	<b>175.313</b>	<b>214.331</b>	<b>934.748</b>	<b>-39.018</b>
Oneri finanziari	115.564	112.348	121.171	3.216
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>59.749</b>	<b>101.983</b>	<b>813.577</b>	<b>-42.234</b>
Imposte sul reddito	-53.316	-89.566	-811.511	36.250
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>6.433</b>	<b>12.417</b>	<b>2.066</b>	<b>-5.984</b>

## A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

In merito ai dati sopra esposti, riteniamo utile precisare che:

**a.** Nel corso del 2017 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.400 alloggi e 214,83 unità immobiliari non abitative.

Immobili a locazione gestiti - medie annue	2017	2016	2015	Variazione 2017-2016	Variazione 2017-2015
Alloggi L.R. 96/96	6.273,75	6.337,00	6.308,58	-63,25	-34,83
Alloggi L. 431/98	63,00	63,00	36,00	0,00	27,00
Altri Immobili	198,83	214,83	231,83	-16,00	-33,00
<b>Totali</b>	<b>6.535,58</b>	<b>6.614,83</b>	<b>6.576,41</b>	<b>-79,25</b>	<b>-40,83</b>

I ricavi da canoni degli immobili in concessione sono diminuiti complessivamente di euro 458.556, a seguito della rideterminazione dei canoni di locazione nei casi di riduzione del reddito degli assegnatari rispetto all'anno precedente, come previsto dall'art. 28 comma 5 della L.R.96/96.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.96/96 sono di euro 7.486.482. Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 96/96 è passato dai 104,37 dell'esercizio 2016 ai 99,44 dell'esercizio 2017.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 139.557 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 160.092, sono rimasti pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 88.705.

L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento è esposta nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 2.599.305 con una diminuzione di euro 350.407 rispetto all'esercizio 2016, nel quale furono imputate spese per euro 2.949.712. Ciò a seguito di minori interventi urgenti ed indifferibili effettuati sul patrimonio gestito e a maggiori risorse destinate a "Residuo gettito canoni" di cui all'art.23 co.1 lett.b) per l'alimentazione dei futuri P.O.R.

Per ulteriori dettagli sull'attività manutentiva ordinaria si rinvia alla nota integrativa.

**b.** I ricavi per "compensi tecnici" sono incrementati di euro 10.728 passando da 260.269 dell'esercizio 2016 a 270.997 dell'esercizio 2017.

**c. Agenzia Casa** -La convenzione con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa, sottoscritta nel 2011, 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, comma 3, della L. 431/1998 -a soggetti in condizioni di disagio abitativo. Dai venti alloggi iniziali, la gestione in Agenzia Casa è passata alle 41 unità immobiliari del 2016.

Ai sensi dell'art. 4 della convenzione il Comune di Pisa eroga 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.

Per l'esercizio 2017 il Comune di Pisa non ha erogato alcun contributo, poiché il residuo accantonato al 31.12.2016, pari a euro 86.933, si è rivelato sufficiente a garantire l'equilibrio della gestione di detti alloggi. L'eccedenza di contributo di gestione complessivamente risultante al 31.12.2017 è pari a euro 29.247, rilevato tra i Fondi per rischi e oneri. Per quanto riguarda l'affidamento ad APES delle *funzioni di Agenzia Casa* da parte dei Comuni, con particolare riferimento al Comune di Pisa, si rimanda alla apposita sezione della comunicazione agli azionisti.

d. Il costo del personale pari a euro 1.766.507 è diminuito di euro 40.197 rispetto all'esercizio 2016, per effetto del pensionamento di un dipendente avvenuto al 31.08.2017 e per minori importi accantonati per il premio di risultato ai dipendenti. Apes, in quanto società a controllo pubblico, è soggetta alle disposizioni in materia di personale previsti dal d.lgs. 175/2016, che vieta assunzioni a tempo indeterminato fino al 30.06.2018. Si rimanda alla nota integrativa per il dettaglio degli importi ed alla apposita sezione della comunicazione agli azionisti per quanto attiene le *politiche del personale*.

e. L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è incrementato di euro 45.697 rispetto all'esercizio precedente soprattutto a causa delle svalutazioni dei "crediti in sofferenza" verso gli utenti effettuata nell'esercizio. Anche in questo esercizio è stata rilevata la svalutazione per i c.d. crediti "di modesto importo" (importi non riscossi al 31.12.2017, per le emissioni dal mese di giugno 2016 al mese di maggio 2017, di importo inferiore a euro 2.500 e scaduti da più di 6 mesi alla chiusura dell'esercizio). Per quanto riguarda i crediti in sofferenza verso gli utenti si rimanda alle specifiche sezioni *contrasto alla morosità e analisi dei rischi aziendali* della comunicazione agli azionisti.

f. Gli oneri diversi di gestione sono diminuiti di euro 27.413 rispetto all'esercizio precedente. Detta diminuzione è dovuta al saldo algebrico fra l'incremento di euro 97.000 dell'importo del "Residuo gettito canonici" ex l.r. 96/96 art.23 co.1 lett.b), e la diminuzione di altre voci di costo per euro 124.413 (imposta di registro, indennizzi e atti transattivi).

g. Il saldo negativo dei proventi e oneri finanziari, euro 66.109, è rimasto pressoché invariato rispetto all'esercizio 2016 (euro 61.725).

Gli oneri finanziari sono determinati dagli interessi passivi bancari maturati sugli affidamenti in conto corrente bancario utilizzati per finanziare il completamento dell'intervento edilizio di 36 alloggi realizzati per conto del Comune di Pisa e per lo sconto dei crediti da incassare con i contributi della Regione Toscana.

Come già precisato in nota integrativa è stato necessario attivare un'apertura di credito in conto corrente per fronteggiare i ritardi della Regione nell'erogazione dei finanziamenti per gli interventi costruttivi. Infatti mentre Apes, in qualità di stazione appaltante pubblica è obbligata a rispettare i tempi massimi nei pagamenti alle imprese appaltatrici (30 giorni dalla data di emissione del certificato di pagamento), la Regione, per i vincoli imposti dal rispetto del "patto di stabilità", trasferisce i relativi finanziamenti con ritardi fino a 18 mesi. Il tasso applicato per lo scoperto di c/c è intorno al 3% mentre gli eventuali interessi legali e moratori per ritardato pagamento alle imprese sarebbero, secondo il D.lgs.163/2006 intorno al 6,00%. Per i rapporti con la Regione Toscana, circa le politiche di investimento sul patrimonio ERP dei Comuni del LODE Pisano, ai sensi della L.R.T. 77/98, si rimanda alla specifica sezione della comunicazione agli azionisti.

h. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 53.316. 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.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

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

Indici di redditività		2017	2016	2015
ROE netto	RN / MP	0,44%	0,86%	0,14%
ROE lordo	RL / MP	4,11%	7,04%	56,63%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	60,74%	62,44%	36,15%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	17,80%	17,86%	16,45%

### 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)	2017	2016	2015
Immobilizzazioni immateriali	2.383.691	2.419.051	2.504.255
Immobilizzazioni materiali	1.288.859	1.297.080	1.082.988
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	111.054	139.071	132.692
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>3.783.604</b>	<b>3.855.202</b>	<b>3.719.935</b>
Risconti attivi	239.160	282.156	305.163
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	12.624.741	13.733.688	14.773.228
Liquidità immediate	3.538.310	1.188.654	2.058.897
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>16.402.211</b>	<b>15.204.498</b>	<b>17.137.288</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>	<b>20.857.223</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	585.405	578.974	566.555
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.455.405</b>	<b>1.448.974</b>	<b>1.436.555</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>2.678.423</b>	<b>2.757.494</b>	<b>2.803.625</b>
<b>Passività correnti (Pc) (al netto dei debiti con c/p nell'attivo)</b>	<b>16.051.986</b>	<b>14.853.231</b>	<b>16.617.043</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>	<b>20.857.223</b>
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	403.089	393.197	446.117
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	20.588.903	19.452.896	21.303.340

L'incremento dell'attivo circolante di euro 1.197.713 è dovuto principalmente all'incremento delle giacenze liquide sui c/c.

Le passività correnti sono incrementate di euro 1.198.755 soprattutto per l'incremento dei debiti verso la Regione Toscana, derivanti dall'aumento degli acconti ricevuti dalla Regione per interventi di emergenza abitativa non ancora imputati alle singole unità immobiliari e dall'aumento dei debiti verso la Regione derivanti dall'incasso delle vendite di alloggi dei Comuni da riversare alla Regione stessa.

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)	2017	2016	2015
Capitale investito operativo (Cio)	13.923.246	13.227.424	14.279.283
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	6.262.569	5.832.275	6.577.940
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>	<b>20.857.223</b>
Mezzi propri (mp)	1.455.405	1.448.974	1.436.555
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	7.297.077	6.979.721	8.929.877
Passività operative (Po)	11.433.333	10.631.004	10.490.791
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>	<b>20.857.223</b>

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

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	2017	2016	2015
Margine primario di struttura MP - AF	-2.328.199	-2.406.229	-2.283.380
Quoziente primario di struttura MP / AF	0,38	0,38	0,39
Margine secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) - AF	350.225	351.265	520.245
Quoziente secondario di struttura (MP + PASS. CONS.) / AF	1,09	1,09	1,14

I margini e i quozienti di struttura sono pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente.

Indici sulla struttura dei finanziamenti	2017	2016	2015
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,87	12,15	13,52
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	5,01	4,82	6,22

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:

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2017	2016	2015
Capitale investito operativo (Cio)	13.923.246	13.227.424	14.279.283
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>	<b>14.279.283</b>
Mezzi propri (mp)	1.455.405	1.448.974	1.436.555
Passività di finanziamento (Pf)	2.290.464	2.454.147	3.707.415
Passività operative (Po)	10.177.377	9.324.303	9.135.313
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>	<b>14.279.283</b>

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")	2017	2016	2015
Quoziente di indebitamento complessivo (PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	8,57	8,13	8,94
Quoziente di indebitamento finanziario PASS. DI FIN.TO / MP	1,57	1,69	2,58

Ancorché il quoziente di indebitamento complessivo resti lontano dall'unità, la struttura, in termini di capitalizzazione, si rivela meno squilibrata rispetto ai precedenti dati grezzi.

Indicatori di solvibilità		2017	2016	2015
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	350.225	351.265	520.245
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,02	1,02	1,03
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	111.065	69.109	215.082
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,01	1,00	1,01

Gli indicatori di solvibilità riflettono uno stato di tensione finanziaria che esprime il "prezzo" da pagare per l'attuazione di politiche abitative volte a sopperire egualmente al bisogno espresso delle fasce deboli della società, nonostante la scarsità relativa di risorse pubbliche.

Per una analisi delle attività di APES, non solo di redditività economica, patrimoniale e finanziaria, si rimanda alla specifica sezione *performance aziendale* della comunicazione agli azionisti.

#### 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 e pienamente efficace dal gennaio 2012 è rimasto sostanzialmente immutato rispetto al precedente, in essere al 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 di disporre del patrimonio immobiliare affidatole in gestione e con destinazione vincolata dei

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

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 alla 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.

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

In merito all'esercizio, da parte 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 alla d.lgs. 175/2016, demandando al LODE il controllo analogo da esercitarsi secondo le previsioni del contratto di servizio e delle specifiche deliberazioni di indirizzo della Conferenza dei Sindaci del LODE stesso.

Tale modello di affidamento è 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.). Per un approfondimento su questo aspetto si rimanda alla specifica nota informativa nella relazione degli azionisti.

##### 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		2017	2016	2015
Numero medio dei dipendenti		34,58	35,17	35,17
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	47.036	46.537	49.063
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	19,14%	18,04%	20,73%
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	14,96%	13,35%	13,50%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	123.814	124.932	110.718

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

Indicatori non finanziari		2017	2016	2015
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	183,25	181,97	180,40
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	127.302	135.811	138.019

Anche in questo caso si rimanda alla specifica sezione performance aziendale nella comunicazione agli azionisti.

## 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 macro-categorie: 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 tutti i 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 e nella analisi del rischio aziendale oggetto di specifica sezione nella comunicazione agli azionisti.

### Rischi da Prodotti Finanziari

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

### Altri Rischi

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

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

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.

Nell'esercizio è stata rilevata la svalutazione di euro 602.732, fiscalmente deducibile, dei crediti nascenti da canoni locativi di alloggi abitativi. L'importo netto a conto economico è dato dalla differenza fra la svalutazione analitica lorda (euro 867.665) di crediti scaduti da oltre sei mesi alla chiusura dell'esercizio e l'ammontare dei crediti al 31.12.2016 riscossi in esubero rispetto alle analoghe svalutazioni operate nei precedenti esercizi (euro 264.933). Nell'esercizio è stata inoltre effettuata la svalutazione di crediti "in sofferenza" maturati verso gli utenti per euro 234.835 e la svalutazione di altri crediti per euro 36.846.

A.P.E.S. Scpa

Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità ammonta, al 31.12.2017, a complessivi euro 6.238.857 a fronte di crediti nominalmente pari a euro 15.535.969, di cui euro 13.332.526 riferiti a crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione agli azionisti nella specifica sezione contrasto alla morosità e analisi del rischio aziendale.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie sorte o potenziali e con l'accantonamento a specifici fondi del passivo. Per l'analisi più approfondita si rimanda alla relazione agli azionisti nella specifica sezione *evoluzione del contenzioso legale*.

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. Ciò sarà oggetto di specifico argomento nella comunicazione agli azionisti nella sezione *Edilizia Agevolata*.

#### **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.

#### **8. Informazioni relative alle relazioni con il personale**

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è molto limitato. E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del d.lgs. 81/2008 ed in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri mobili attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

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. Ciò sarà oggetto di approfondimento nella comunicazione agli azionisti alla specifica sezione *Politiche del Personale*.

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 è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono inoltre stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2017.

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.

Precisiamo inoltre che anche gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati tutti regolarmente assolti.

Come segnalato nella relazioni al bilancio dei precedenti esercizi, il nuovo 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 già operate valutazioni, 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 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 stata esclusa una modifica del regime reddituale che avrebbe sottratto risorse economiche e finanziarie a quelle, già scarse, destinate alle attività manutentive e costruttive di pubblico interesse.

Del pari è stata valutata sussistere la continuità nelle condizioni di deducibilità relative alle somme destinate ad alimentare il fondo regionale "Residuo gettito canoni" di cui all'art. 23, co. 1, lett. b, L.r. 96/96, nel testo modificato dalla L.r. n. 41/2015; al riguardo si rinvia a quanto osservato nel paragrafo della Nota Integrativa relativo agli oneri diversi di 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.

#### **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 connesse a problematiche "peculiari" dell'azienda pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare. In questo senso la Società ha consolidato il rapporto con l'Università di Pisa, iniziato con l'individuazione di specifiche problematiche oggetto di tesi di laurea e di dottorato e con una attività di stage aziendale, retribuito, connessa all'attività didattica, attraverso la costituzione di un network di ricerca sviluppo e applicazioni per l'edilizia abitativa sociale (LAS PISA) in cui APES è soggetto promotore assieme ai centri di formazione e ricerca pisani e non solo: ultimo protocollo con l'università La Sapienza di Roma.

Per un approfondimento sui positivi risultati ottenuti da APES si rimanda ai contenuti del sito [www.laspisa.altervista.org](http://www.laspisa.altervista.org) ed alla specifica sezione *Innovazione* della relazione agli azionisti.

#### **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 sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata 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 aziendale 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.

## 15. Altre informazioni

L'articolo 45 del D.L. n.5/2012, c.d. Decreto "semplificazioni", ha abrogato l'art.34, comma 1, lett.g) e il comma 1-bis del D.Lgs.n.196/03; è stata conseguentemente eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società profonde la massima cura.

Durante l'esercizio pertanto sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico e formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico dell'Azienda.

Dal 25 maggio 2018 è direttamente applicabile per tutti gli Stati membri il Regolamento UE 2016/679 noto come GDPR (General Data Protection Regulation) relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali. Per quanto riguarda l'approccio di APES a tale problematica ed in particolare agli adempimenti obbligatori da porre in essere per evitare le sanzioni comunitarie si rimanda alla specifica sezione **GDPR** della comunicazione agli azionisti.

La Società ha inoltre redatto il Bilancio Sociale a partire dal 2010 provvedendo ad aggiornare i relativi dati periodicamente, pubblicandoli sul proprio sito [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it).

## 16. Informazioni relative alla attività delle società a controllo pubblico

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo APES 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.T. 77/1998) -, è tenuta al rispetto di una serie di norme, richiamate anche dalle deliberazioni della giunta comunale di Pisa n. 192 del 23 novembre 2011, n. 227 del 28.12.2012, n. 146 del 21.10.2014 e n.53 del 20.12.2016.

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"); si segnalano, fra queste, la necessità di effettuare una ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze (art. 25, co. 1), l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art. 26, co. 1, le limitazioni introdotte dall'art. 16 relativamente alle società in house, la pubblicazione della relazione sul governo societario prevista dall'art. 6.

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. 1, lett. d, d.lgs. 175/2016 e dell'art. 5, co. 5, d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (c.d. "Codice degli appalti pubblici").

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

### **A. Disciplina in materia di personale**

L'art. 19 comma 1, d.lgs. 175/2016, ha confermato le previsioni già contenute nell'art. 18 comma 2 del D.L. 112/2008. 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, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori, decentramento delle procedure di selezione. Apes

con delibera 37 del 31.03.2009 ha 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, del d.lgs. 165/2001.

In continuità con la disciplina già stabilita dall'art. 18 del d.l. 112/08 (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 Comune di Pisa con delibera n. 51 del 21.12.2017 ha approvato il D.U.P. (Documento unico di programmazione) per il triennio 2018-2020 con il quale sono stati fissati anche gli obiettivi di gestione delle società partecipate ai sensi della vigente normativa.

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 dall'assemblea dei soci. Nell'assemblea dei soci del giorno 6 marzo 2017 sono stati approvati gli indicatori per "la sana gestione operativa" di cui all'art. 1 comma 553 della L. 147/2013, recependo gli obiettivi fissati dal Comune di Pisa e aggiungendone altri fissati per il mantenimento della certificazione di qualità, osservatorio regionale, etc.

Altra importante novità introdotta dal Decreto Madia è prevista al comma 1 dell'art.19 secondo il quale ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle società a controllo pubblico si applicano le disposizioni di diritto del lavoro privato, facendo chiarezza sulla piena applicabilità per Apes del contratto Federcasa per i dipendenti e Cispel per i dirigenti.

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

Ai sensi d.lgs. 50/2016 (codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture) Apes applica le disposizioni e le procedure previste in relazione alle varie fasi dei procedimenti di gara.

Si precisa inoltre che Apes ha rispettato la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "*Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione*" che impone alle pubbliche amministrazioni ed alle società a partecipazione pubblica, quale è Apes, alcuni obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento di lavori, servizi e forniture sul sito aziendale nella specifica sezione denominata "Amministrazione Trasparente"(vedi successivo punto H).

Come richiesto anche dall'ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione) nella deliberazione n. 26/20013, entro il 31 gennaio 2017 sono stati trasmessi digitalmente all'A.V.C.P. i dati previsti dalla normativa sotto forma di tabelle riassuntive. Gli stessi dati sono stati inoltre pubblicati sul sito istituzionale della società. Per gli altri aspetti più specifici circa il **ruolo di Apes quale Stazione Appaltante** si rimanda alla specifica sezione della relazione agli azionisti.

#### ***C. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari***

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

Questo comporta, fra l'altro, che gli strumenti di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e, ove obbligatorio ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP).Apes applica tali disposizioni.

#### ***D. Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000***

Apes, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M.18 gennaio 2008 n.40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti di importo superiore a

**A.P.E.S. Scpa**Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione

10.000 Euro (5.000 euro dal 1° marzo 2018). Pertanto, prima dell'effettuazione di ogni mandato di pagamento, viene effettuata la verifica presso Equitalia S.p.a. (ora 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**

In data 30.10.2013 a seguito delle dimissioni presentate dagli amministratori, l'assemblea dei Soci ha modificato la struttura dell'organo amministrativo, deliberandola nomina di un organo monocratico in luogo del precedente organo collegiale.

I soci hanno quindi nominato amministratore unico Lorenzo Bani, già presidente del consiglio di amministrazione, confermando l'importo dell'indennità di carica riconosciuta per la precedente carica.

Gli emolumenti corrisposti all'Amministratore unico sono rispettosi della disciplina prevista dall'art. 1, commi 718 e ss. della Legge 296/2006.

Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione all'organo amministrativo, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art.1 comma 727 della Legge 244/2007 che fa riferimento all'art.84 del D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art.5 del D.L. 78/2010.

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

Con delibera del Cda del 21.10.2008 è stato istituito l'Organismo di Vigilanza in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 8 giugno 2001, n. 231, "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art.11 della legge 29 settembre 2000 n.300".

Le funzioni attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e controllo in ordine al funzionamento del modello organizzativo adottato dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa. Nel corso del 2012 è stato effettuato un aggiornamento del Modello di organizzazione e controllo per l'adeguamento alle nuove previsioni di reati introdotti nel catalogo del D.Lgs.231 in materia ambientale.

In data 29.01.2013 il consiglio di Amministrazione ha approvato il "Protocollo comportamentale per i rapporti con la pubblica amministrazione", così come proposto dall'organismo di vigilanza.

In data 15.03.2013 il Cda di Apes ha modificato la composizione dell'Organismo di Vigilanza con riferimento al membro interno di tale organo. Con successivo atto dell'Amministratore Unico n. 1 del 16.01.2015 è stato rinnovato l'OdV nella composizione deliberata il 15.03.2013, per la durata di tre anni.

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

Le norme previste dall'art.22, d.lgs. n. 33/2013, e dall'art. 1, commi da 15 a 53, della L. n. 190/2013, impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche.

Alle società "in house" e alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 al D.lgs. 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.

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

In ragione degli indirizzi espressi dal Piano Nazionale Anticorruzione Apes, quale società a capitale interamente pubblico, ha provveduto a integrare il proprio Modello di organizzazione e gestione ai sensi del d.lgs. 231/01 e a nominare il responsabile per la prevenzione della corruzione al quale affidare anche il ruolo di responsabile della trasparenza.

Ad integrazione della L.190/2012 e del d.lgs. 33/2013 così come modificato dalla legge 114/2014 (che ne ha modificato l'ambito soggettivo di applicazione), con Decisione dell'Amministratore Unico n.123 del 10 dicembre 2014 la società ha approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione per le annualità 2014/2016.

**A.P.E.S. Scpa***Bilancio al 31.12.2017  
Relazione sulla gestione*

In data 31/01/2017 con atto dell'Amministratore Unico n. 13 sono state adottate le integrazioni al suddetto Piano per le annualità 2017-2019, che sono pubblicate sul sito internet aziendale nella sezione "Amministrazione Trasparente" recependo le indicazioni contenute nel nuovo Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall' ANAC con delibera n. 831 del 3 agosto 2016.

**17. Destinazione dell'utile di esercizio**

L'Amministratore Unico propone di destinare come segue l'utile di esercizio di euro 6.433:

- euro 322 alla riserva legale;
- euro 6.111, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 30 Marzo 2018

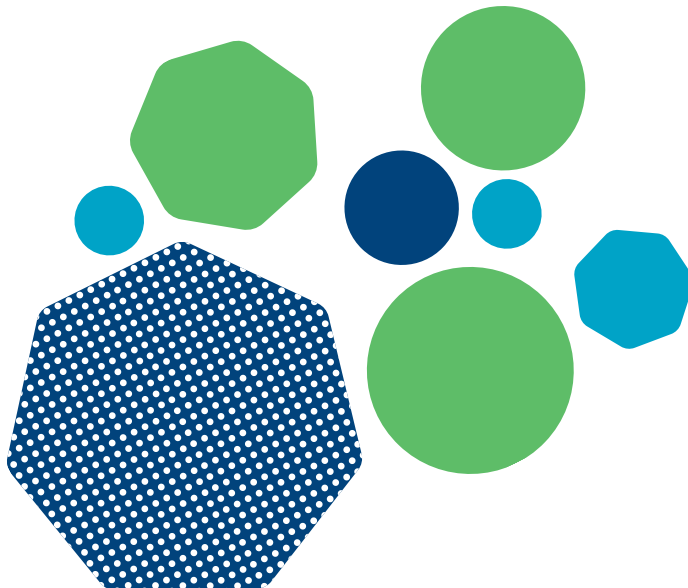
*L'Amministratore Unico*

Dott. Lorenzo Bani

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

## A.P.E.S. Soc. consortile per azioni

*Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 D.Lgs.  
27.1.2010, N. 39 al bilancio 31/12/2017*



*Aprile 2018*



Via Bernardino Telesio 2  
20145 Milano

Telefono  
E-mail  
PEC  
Web

+39 02 4986350-7  
milano.audit@uhyitaly.com  
uhybompani@legalmail.it  
www.uhyitaly.com

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Ai soci della  
Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni  
Via Enrico Fermi, 4  
Pisa

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità della società di revisione" per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti 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. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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 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 dallo stesso 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 come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, 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 o 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 finanziaria della Società.

A member of UHY International, a network of independent accounting and consulting firms

Capitale Sociale € 100.000 - Codice Fiscale/Partita IVA e Registro Imprese n. 08042520968 - REA Milano 1999441 - Registro Revisori Legali n. 168159

Registrata al PCAOB e associata ASSIREVI

Altri uffici a Roma, Firenze, Brescia, Padova, Trento e Pisa



### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono 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 nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. 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), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro 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 può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'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, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre 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;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.





## RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

L'Amministratore Unico dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

**UHY BOMPANI S.r.l.**

Simone Sartini  
Socio Amministratore

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simone Sartini', is written over a light blue rectangular stamp.

Pisa, 12 aprile 2018

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

A.P.E.S. – S.c.p.a.  
Capitale sociale € 870.000,00 i.v.  
Sede in Pisa  
Via Enrico Fermi, 4  
R.I. di Pisa C.F.: 01699440507  
C.C.I.A.A. di Pisa – REA n. 147832

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea dei Soci della APES S.c.p.a.

### **Premessa**

La riforma Madia ha introdotto importanti novità in merito alla disciplina delle società a controllo pubblico.

In primis, riguardo alla revisione legale dei conti, il D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175, recante “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica” ha disposto all’art. 3 che nelle amministrazioni pubbliche con forma di S.p.A. la revisione contabile non può essere affidata al collegio sindacale.

Pertanto il collegio sindacale, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, non ha svolto le funzioni di controllo legale dei conti, da Voi affidate alla UHY Bompani Srl.

In ordine poi alla struttura di *governance* societaria, già dall’esercizio 2016 le società a controllo pubblico sono obbligate a predisporre la relazione sul governo societario con cadenza annuale ed a pubblicarla contestualmente al bilancio di esercizio, ai sensi dell’art. 6 citato decreto legislativo.

Per meglio adempiere a tale obbligo è stato affidato un incarico alla società Business Solutions S.r.l.s., con la quale anche il Collegio ha scambiato informazioni.

### **Relazione sull’attività di vigilanza ai sensi dell’art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l’autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

### **Attività di vigilanza ai sensi dell’art. 2403 e ss. c.c.**



Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo riuniti con l'Amministratore unico, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'Amministratore unico, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato l'organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Alla luce, di queste verifiche e dato atto dell'ormai consolidata conoscenza in merito alla società, per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;



tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, il collegio ribadisce che la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" risultano invariate rispetto alle 34 unità del 2016; ma si è comunque riscontrato un decremento nel relativo costo che risulta diminuito di € 40.198,00.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente su:

- l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- i risultati dell'esercizio sociale;
- le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 5, c.c.;
- l'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali



rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, che nonostante siano stati monitorati con periodicità costante, continuano ad evidenziare una sostanziale crescita. Il collegio sindacale ha, quindi, periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratore, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti e i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e, pertanto, hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali, anche straordinarie, che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., pur in assenza di un Consiglio di amministrazione, sono state fornite dall'amministratore unico sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici.

#### **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'amministratore unico e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'amministratore unico ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- la relazione sul governo societario;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione;



- la società di revisione incaricata del controllo legale dei conti ci ha riferito che le cifre esposte nella situazione patrimoniale e nel conto economico trovano corrispondenza con i documenti contabili esaminati e con le risultanze della contabilità, e ci ha fornito la relazione al bilancio al 31.12.2017 senza rilievi.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'amministratore unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- in nota integrativa si rileva che non esistono impegni garanzie e passività potenziali di cui non si sia tenuto conto nella formazione del bilancio. Riguardo alla controversia legale sorta nel corso del 2010 a seguito della notifica ad APES di un decreto ingiuntivo, di cui si faceva menzione nella precedente relazione al Bilancio 2016 si dà atto che la Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 1036/2018 ha dichiarato inammissibile il ricorso proposto dalla controparte di APES;
- abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza; non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

#### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**



Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 6.433.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dall'amministratore unico.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministratore in nota integrativa.

Pisa, 13 aprile 2018

Il collegio sindacale

*Alvaro Lucaferro* (Presidente)

*Vittorio Puccinelli* (Sindaco effettivo)

*Elena Tangolo* (Sindaco effettivo)





*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

- alla cancellazione e/o distruzione di tutte le copie dei dati conferitigli, disponibili in qualsiasi forma (cartacea, magnetica, ecc.), una volta terminato il trattamento che non siano censiti ed archiviati all'interno del Sistema United;
- alla distruzione del Sistema United al termine del progetto e comunque non oltre il 15 settembre 2018;
- a non comunicare ad ulteriori soggetti terzi i dati ad esso affidati, senza previa autorizzazione del Titolare del Trattamento per il **Comune di**

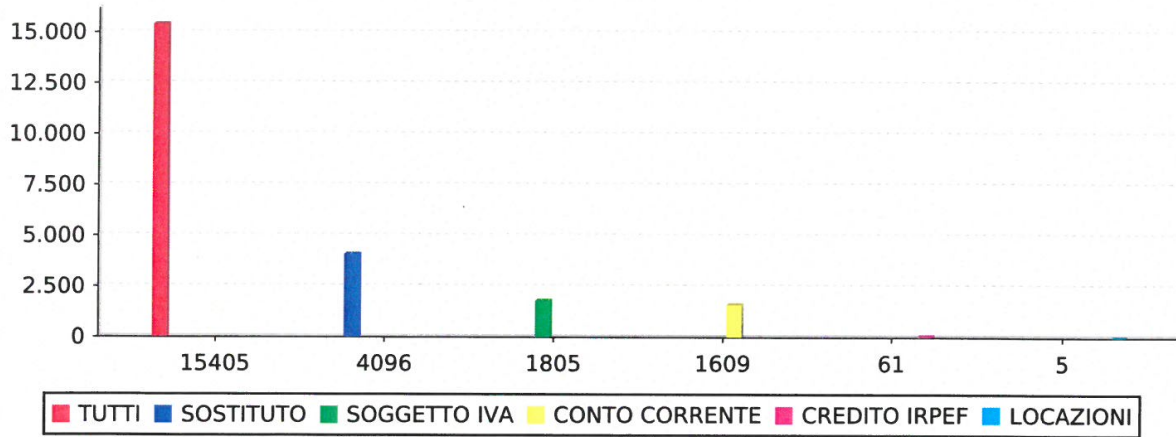
Il responsabile del trattamento dei dati testé incaricato, dichiara di essere a conoscenza di quanto stabilito dal General Data Protection Regulation (G.D.P.R.) di cui al Regolamento UE 2016/679 e si impegna ad adottare tutte le misure necessarie all'attuazione delle norme descritte, in relazione ai compiti sopra indicati.

Il Titolare del trattamento per il **Comune di**

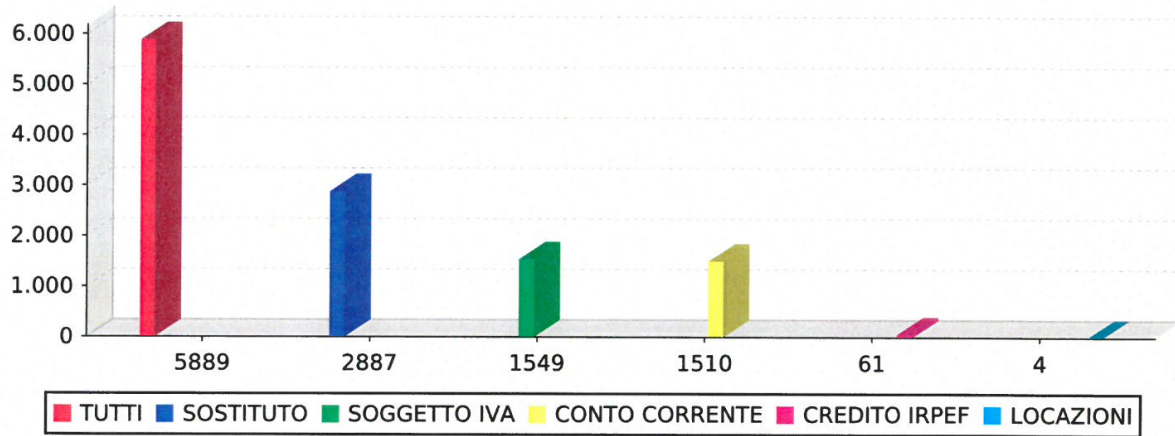
Il Titolare del trattamento in out-sourcing  
Dott. Giorgio FEDERICI

*ALLEGATO 4*

**SOGGETTI APES E PATRIMONI DISPONIBILI**



**NUCLEI APES E PATRIMONI DISPONIBILI**





ALFATO 5

APES\_Templates Analisi dei rischi.XLSX

**Documento di valutazione dei rischi**

Rev. 0  
Data 26/04/2018

ID	Processo	Categoria di Rischio	Rischio specifico	Descrizione del rischio (testo)	VALUTAZIONE IMPATTO (G)				RISCHIO				
					Economico/Finanziario	Immagine e Reputazione	Conformità	Continuità Operativa		Valore impatto (G)	Livello impatto (G) - (testo)	Probabilità (P)	Valore rischio (P*G)
1	Attività comuni ai procedimenti amministrativi	Rischio operativo	Confitto di interessi	Situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, previsto dalla L. 241	1	4	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
2	Attività comuni ai procedimenti amministrativi/ Rapporti con Utenta	Rischio operativo	Rischio legato al processo aziendale	Mancato rispetto dei termini per la conclusione del procedimento, previsti dalla L. 241	1	3	3	1	8	MODERATO	4	32	BASSO
3	Attività comuni ai procedimenti amministrativi	Rischio operativo	Corruzione	Rischio reati di corruzione (L. 190/12). Rischio di discrezionalità nel processo decisionale (abuso) e potenziali reati corruttivi per finalità personali (L. 190/12) e/o con eventuale vantaggio/interesse per l'Ente (D.Lgs 231/01)	1	3	5	2	11	MODERATO	3	33	BASSO
4	Gestire il contratto di locazione	Rischio di compliance	Terrorismo (231)	Dichiarazione antiterrorismo per cittadini extracomunitari non effettuata, rischio reato legato all'assistenza agli associati	2	3	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
5	Gestire il contratto di locazione Locazioni non ERP e Commerciali	Rischio di compliance	Truffa ai danni dello stato (231)	Mancato assolvimento obblighi di registrazione dei contratti	3	3	5	3	14	GRAVE	1	14	MOLTO BASSO
6	Gestire bollettazione e fatturazione	Rischio operativo	Rischio sulle transazioni	Rischio di non corretta bollettazione agli utenti	4	4	2	1	11	MODERATO	3	33	BASSO
7	Selezionare e Assumere Personale Gestione avanzamenti di carriera Gestione dei premi di risultato	Rischio operativo	Corruzione	Alterazione dei criteri per favorire candidati particolari. Induzione a favorire candidati, a diffondere informazioni riservate, ad alterare atti e valutazioni. Induzione a alterare passaggi valutativi, istruttori e atti propedeutici alla decisione.	1	4	5	2	12	GRAVE	4	48	MEDIO
8	Selezionare e Assumere Personale	Rischio operativo	Confitto di interessi	Incompatibilità, conflitto di interessi membri commissioni di concorso.	1	4	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
9	Eseguire la gestione delle presenze, delle uscite e delle ferie	Rischio operativo	Furto, appropriazione indebita	Utilizzo improprio del badge e registrazioni non corrette delle presenze con rischio di reato di peculato	3	5	4	3	15	GRAVE	4	60	ALTO
10	Gestione Controlli Sicurezza, Privacy e Protezione Dati	Rischio operativo	Affidabilità dei sistemi IT	Malfunzionamenti dei sistemi, riduzione della disponibilità dei sistemi, degrado degli strumenti	4	2	2	5	13	GRAVE	4	52	MEDIO
11	Gestione Controlli Sicurezza, Privacy e Protezione Dati	Rischio operativo	Integrità e sicurezza dei dati	Sottrazione di credenziali, incura, disattenzione, comportamento fraudolento	2	2	3	4	11	MODERATO	4	44	MEDIO
12	Gestione Controlli Sicurezza, Privacy e Protezione Dati	Rischio operativo	Accessibilità dei sistemi	Accesso esterno non autorizzato, danneggiamenti, spamming	3	2	2	4	11	MODERATO	3	33	BASSO
13	Gestione Controlli Sicurezza, Privacy e Protezione Dati	Rischio operativo	Perdita di dati	Sottrazione di strumenti contenente dati, evento distruttivo, naturale o artificiale, debito o colpo, guasto ai sistemi, errore umano	3	2	2	4	11	MODERATO	3	33	BASSO
14	Gestione Controlli Sicurezza, Privacy e Protezione Dati	Rischio operativo	Vulnerabilità da attacchi esterni	Azioni di virus, accesso esterno non autorizzato, intrusioni, etc	3	2	2	5	12	GRAVE	3	36	BASSO
15	Gestione Controlli Sicurezza, Privacy e Protezione Dati	Rischio di compliance	Reati informativi (231)	Accesso abusivo ad un sistema informatico, danneggiamento, etc commesso a vantaggio o nell'interesse dell'Ente	2	2	5	4	13	GRAVE	3	39	BASSO
16	Gestione delle vendite	Rischio di compliance	Ricettazione e riciclaggio (231)	25 octets. Mancato rispetto delle disposizioni impartite dalla normativa in materia di anticiclaggio	2	2	5	1	11	MODERATO	2	22	BASSO
17	Gestione delle vendite	Rischio di compliance	Rischio legato alla legislazione 231	Calcolo del prezzo di cessione, non congruo rispetto ai parametri previsti, con benefici sul bilancio aziendale	3	3	5	1	12	GRAVE	2	24	BASSO
18	Gestione delle vendite	Rischio operativo	Corruzione	Rischio di discrezionalità nel processo decisionale (abuso) e potenziali reati corruttivi per finalità personali (L. 190/12) e/o con eventuale vantaggio/interesse per l'Ente (D.Lgs 231/01)	3	2	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
19	Progettazione interventi	Rischio di compliance	Corruzione (231)	Corruzione di funzionario pubblico per conseguimento finanziamento o per ottenimento di un'autorizzazione prevista da legge	4	3	5	4	16	DISASTROSO	3	48	MEDIO
20	Progettazione interventi	Rischio di compliance	Truffa ai danni dello stato (231)	Indebita percezione di erogazioni, truffa in danno dello Stato per la progettazione degli interventi	4	4	5	4	17	DISASTROSO	3	51	MEDIO
21	Progettazione interventi	Rischio di compliance	Sicurezza sul lavoro (231)	Carenza definizione delle misure di salute e sicurezza in fase di progettazione	2	4	5	2	13	GRAVE	4	52	MEDIO
22	Direzione Lavori	Rischio di compliance	Sicurezza sul lavoro (231)	Carenza applicazione da parte del D.L. dei controlli sulle misure di salute e sicurezza in fase di esecuzione in capo alle imprese esecutrici	3	4	5	3	15	GRAVE	3	45	MEDIO
23	Direzione Lavori	Rischio di compliance	Corruzione (231)	Corruzione /Induzione indebita a dare o promettere utilità da parte di soggetti della Stazione Appaltante al fine di favorire l'impresa (con interesse/vantaggio per la S.A. stessa)	4	4	5	4	17	DISASTROSO	3	51	MEDIO

AL.5

APES - Template Analisi dei rischi XIXS

Numero	Descrizione	Rischio operativo	Corruzione	3	3	5	2	13	GRAVE	4	52	MEDIO
24	Direzione Lavori	Rischio operativo	Corruzione	3	3	5	2	13	GRAVE	4	52	MEDIO
25	Direzione Lavori	Rischio di compliance	Truffa ai danni dello stato (231)	4	4	5	2	15	GRAVE	3	45	MEDIO
26	Direzione Lavori	Rischio di compliance	Reati ambientali (231)	2	3	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
27	Direzione Lavori	Rischio di compliance	Impegno lavoratori irregolari (231)	1	3	5	2	11	MODERATO	3	33	BASSO
28	Affidamento di lavori, servizi e forniture	Rischio di compliance	Corruzione (231)	3	3	5	3	14	GRAVE	3	42	MEDIO
29	Affidamento di lavori, servizi e forniture	Rischio operativo	Confitto di interessi	1	4	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
30	Affidamento di lavori, servizi e forniture	Rischio operativo	Corruzione	3	3	5	2	13	GRAVE	3	39	BASSO
31	Gestione Pronto intervento	Rischio operativo	Confitto di interessi	1	4	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
32	Gestione Pronto intervento	Rischio operativo	Corruzione	1	2	5	2	10	MODERATO	3	30	BASSO
33	Gestione Pronto intervento	Rischio di compliance	Reati ambientali (231)	1	3	5	2	11	MODERATO	3	33	BASSO
34	Gestione Pronto intervento	Rischio di compliance	Sicurezza sul lavoro (231)	2	4	5	2	13	GRAVE	4	52	MEDIO
35	Gestione Manutenzione Allieghi Sfrtti	Rischio di compliance	Impiego lavoratori irregolari (231)	1	3	5	3	12	GRAVE	2	24	BASSO
36	Gestione delle richieste di autorizzazione lavori e attivita' patrimoniali	Rischio operativo	Confitto di interessi	1	4	5	2	12	GRAVE	3	36	BASSO
37	Gestione delle richieste di autorizzazione lavori e attivita' patrimoniali	Rischio operativo	Corruzione	1	2	5	2	10	MODERATO	3	30	BASSO
38	Eseguire gli interventi - Direzione lavori	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	1	3	5	2	11	MODERATO	4	44	MEDIO
39	Gestire Amministrazione e Contabilità - Redazione budget	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	2	4	5	4	15	GRAVE	4	60	ALTO
40	Gestire Amministrazione e Contabilità - Redazione budget	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	2	4	5	4	15	GRAVE	4	60	ALTO
41	Gestire Amministrazione e Contabilità - Redazione budget	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	2	4	5	4	15	GRAVE	4	60	ALTO
42	Gestire accertamenti, morosità e decadenze - Gestione Morosità	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	1	2	5	2	10	MODERATO	4	40	MEDIO
43	Gestione attività di manutenzione	Rischio patrimoniale	Rischio di liquidità	1	2	5	2	10	MODERATO	4	40	MEDIO

AFES\_Template Analisi dei rischi.XLSX  
44-5

44	Programmare gli interventi - Acquisizione e gestione finanziamenti	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Rischio finanziario legato ai finanziamenti comunali ex art. 18 contratto di servizio. Incertezza nell'entità dei finanziamenti e nei tempi di erogazione. Conseguenze: squilibri finanziari che determinano la necessità di ricorrere a nuove fonti di finanziamento.	5	4	1	4	14	GRAVE	5	70	ALTO
45	Programmare gli interventi - Acquisizione e gestione finanziamenti	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Finanziamenti previsti nel Piano Triennale degli investimenti Rischio finanziario legato allo sfasamento temporale tra il tempo di pagamento degli impegni da parte dell'ente finanziatore e i limiti di pagamento che la società ha nei confronti dei fornitori	5	4	1	4	14	GRAVE	5	70	ALTO
46	Gestire le risorse umane - Selezionare e assumere il personale	Rischio operativo	Rischio urn over	Rischio di carenza di personale	1	2	2	4	9	MODERATO	3	27	BASSO
47	Gestire le risorse umane - Eseguire la gestione delle presenze, delle uscite e delle ferie	Rischio operativo	Rischio di processo	Rischio che un dipendente sostenga delle spese eccessive nello svolgimento di trasferte	2	4	1	1	8	MODERATO	1	8	MOLTO BASSO
48	Gestione alloggi sfitti	Rischio operativo	Rischio di processo	Rischio legato alle tempistiche di riqualificazione degli alloggi sfitti per la riscapazione. Rischio legato all'occupazione abusiva degli alloggi	3	4	2	2	11	MODERATO	4	44	MEDIO
49	Direzione lavori - gestire varianti in corso d'opera	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Rischio di apportare varianti in corso d'opera non giustificati dal punto di vista tecnico e/o finanziario Conseguenza: sfioramento del finanziamento concesso che comporta la necessità di ricorrere a fonti ulteriori di finanziamento.	1	1	2	3	7	LIEVE	2	14	MOLTO BASSO
50	Gestire le variazioni analitiche e redduali - Aggiornamento periodico dei canoni	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Rischio legato alla mancata comunicazione del reddito da parte degli utenti Conseguenze: rischio incremento morosità a seguito di applicazione del canone sanzionatorio con squilibri finanziari e necessità di ricorrere a nuove fonti di finanziamento	3	2	2	2	9	MODERATO	5	45	MEDIO
51	Gestione contenziosi	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Rischio finanziario legato ai contenziosi con fornitori Rischio legato a soccombenza nelle cause in corso Conseguenza: squilibri finanziari e necessità di ricorrere a nuove fonti di finanziamento	2	2	2	3	9	MODERATO	3	27	BASSO
52	Gestione ciclo attivo	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Rischio finanziario legato all'acquisizione dei compensi tecnici Conseguenze: squilibri finanziari, dovuti a ritardi nell'acquisizione dei compensi e necessità di ricorrere a nuove fonti di finanziamento	2	2	2	3	9	MODERATO	3	27	BASSO
53	Gestire Amministrazione e Contabilità - Rilevazione in COGE - Servizi Condominiali (da mappare)	Rischio operativo	Rischio di processo	Rischio contabile di non quadratura tra l'importo in CO GE. Del ricavo e l'importo della bolletazione	2	2	1	2	7	LIEVE	3	21	BASSO
54	Gestire i provvedimenti amministrativi	Rischio operativo	Rischio legato al personale	Tematica n. 1: Applicazione della riforma regionale in materia di ERG • Rischio legato al personale (sottodimensionamento e nuove competenze da creare). • Rischio legato all'organizzazione (struttura non adeguata alle esigenze dettate dalla nuova normativa).	2	2	3	2	9	MODERATO	4	36	BASSO
55	Programmare gli interventi - Acquisizione e gestione finanziamenti	Rischio finanziario	Rischio di liquidità	Tematica n. 2: programmazione degli investimenti • Carenza di risorse finanziarie adeguate, e programmabili, per la manutenzione del patrimonio gestito • Rischio finanziario legato allo sfasamento temporale tra il pagamento degli impegni da parte dell'ente finanziatore e i limiti di pagamento che la società ha nei confronti dei fornitori	5	4	1	4	14	GRAVE	5	70	ALTO
56	Tutti i processi aziendali	Rischio di compliance	Rischio normativo	Tematica n. 3: Progetto di dematerializzazione Rischio normativo (violazioni obblighi) Rischio di processo (bassa efficacia/efficienza dei processi interni).	3	2	3	3	11	MODERATO	4	44	MEDIO
57	Tutti i processi che trattano dati personali e sensibili	Rischio di compliance	Rischio normativo	Tematica n. 4: Applicazione nuovo regolamento UE in materia di privacy (GDPR) Rischio normativo (violazioni obblighi)	3	3	4	2	12	GRAVE	5	60	ALTO
58	Tutti i processi aziendali	Rischio di compliance	Rischio normativo	Tematica n. 5: Integrazione modello 231/anticorruzione con il Sistema Qualità aziendale.	1	3	3	2	9	MODERATO	3	27	BASSO
59	Gestire i provvedimenti amministrativi	Rischio strategico	Rischio politico e sociale	Tematica n. 6: iniziative di mediazione e accompagnamento sociale	1	4	2	2	9	MODERATO	3	27	BASSO

APES_Template Analisi dei rischi.XLSX													
60	Progettazione interventi Direzione Lavori	Rischio strategico										18	MOLTO BASSO
Tematica rilevante n. 7: politiche ambientali • Rischio strategico (non cogliere le opportunità derivanti dal progresso tecnico) • Rischio Operativo: Complessità degli impianti (maggiori problemi di conduzione e manutenzione)													
61	Gestire Amministrazione e Contabilità - Redazione budget	Rischio finanziario	Rischio di liquidità									70	ALTO
Tematica rilevante n. 8: Attuazione delle misure conseguenti all'analisi del rischio di crisi aziendale													
62	Tutti i processi aziendali	Rischio operativo	Rischio legato al personale									36	BASSO
Tematica rilevante n. 9: Messa in opera del nuovo assetto organizzativo dell'Azienda • Rischio di non centrare gli obiettivi • Rischio organizzativo (definizione) • Rischio legato al personale (mancanza di competenza)													
63	Gestire accertamenti, morosità e decadenze - Gestione Morosità	Rischio finanziario	Rischio legato al credito									44	MEDIO
Tematica rilevante n. 10: Contrasto e recupero della morosità • Rischio Liquidità • Rischio di Credito (con ripercussioni sul bilancio dell'Ente) • Rischio reputazionale													
64	Progettazione interventi (verifica progettazioni) Direzione Lavori	Rischio operativo	Rischio legato al prodotto/servizio									42	MEDIO
Tematica rilevante n. 11: Rafforzamento processi di controllo qualità del progetto e del costruito													
65	Gestione Pronto intervento Manutenzione alloggi sfitti	Rischio strategico										40	MEDIO
Tematica rilevante n. 12: Gestione interventi manutentivi sugli alloggi esistenti. • Rischio legato alla riduzione del valore del patrimonio gestito • Rischio di uso non ottimale delle risorse finanziarie disponibili per la manutenzione.													
66	Affidamento di lavori, servizi e forniture. Direzione lavori (direzione dell'esecuzione del contratto)	Rischio operativo	Rischio legato al fornitore									30	BASSO
Tematica rilevante n. 13: Affidabilità delle imprese affidatarie di L5F • Rischio di contenzioso • Rischio legato alla scarsa qualità ed affidabilità dei fornitori / appaltatori													
67	Stipula contratti di servizio, convenzioni ed accordi di programma con i Comuni	Rischio di compliance	Corruzione (231)									48	MEDIO
Corruzione di un pubblico ufficiale (Comune) in fase di incontro istituzionale per la sottoscrizione di accordi di programma, contratti/convenzioni e successiva esecuzione. - Stipula convenzioni di servizio - Stipula convenzioni su aree edificabili													

AL S

Piano di gestione dei rischi



445

Strategie per affrontare i rischi	Azioni in risposta al rischio	Stato azione	Rischio ex post	Resp. Azione	Scadenze	Monitoraggio Azione
Prevenire	Obbligo di astensione, previsto all'interno del Codice Etico aziendale, dei dipendenti che segnala conflitti di interesse	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Analisi Semestrale degli indicatori sul rispetto dei tempi di conclusione dei procedimenti	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Segregazione dei ruoli e delle responsabilità, obbligo di motivazione degli atti, previsto dal Modello 231 e dal Piano di prevenzione della corruzione.	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Verifica dell'avvenuta dichiarazione antirackettismo laddove prevista in base alla normativa vigente.	Già attuata	MOLTO BASSO			
Accettare	tramite sottoscrizione della check list da parte del responsabile Ufficio Nessuna azione prevista	✓ Già attuata	MOLTO BASSO			
Prevenire	Attuazione dei controlli previsti nella procedura ai fini della corretta bollettazione	Già attuata	MOLTO BASSO			
Prevenire	Misure previste dal Piano di prevenzione della corruzione aziendale	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Sottoscrizione da parte dei membri della commissione di una apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione nella quale si attesti l'assenza di cause ostative (condanna per reati contro la PA anche non passivi, in giudicato ed altre clausole previste da normativa) e l'assenza di situazioni di conflitto di interessi rispetto ai partecipanti alla selezione.	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	MEDIO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Manutenzione ed aggiornamento dei sistemi HW e SW	Già attuata	BASSO			
Accettare	Nessuna		BASSO			
Accettare	Controlli adeguatazza prezzo di cessione tramite autorizzazione dei relativi atti	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Segregazione dei ruoli e delle responsabilità, obbligo di motivazione degli atti, previsto dal Modello 231 e dal Piano di prevenzione della corruzione.	Già attuata	MOLTO BASSO			
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	MOLTO BASSO			
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Procedura di verifica della progettazione ai fini della validazione	Già attuata	BASSO			
Prevenire	Predisposizione di un piano Qualità di cantiere con previsione controlli ed audit in materia di salute e sicurezza	Da attuare	MEDIO			
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	BASSO			



Prevenire	Misure previste dal Piano di prevenzione della corruzione aziendale	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Controlli in fase di SAL da parte del RUP, Dirigente competente in fase di approvazione dei relativi atti	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Previsione in procedura dell'obbligo di produrre la 4a copia del formulario in fase di SAL	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Previsione in procedura controlli ad hoc in cantiere da parte del DL in fase di sopralluogo con registrazione	Da attuare	BASSO	
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Sottoscrizione da parte dei membri della commissione di una apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione nella quale si attesti l'assenza di cause ostative (condanna per reati contro la PA anche non passati in giudicato ed altre cause previste da normativa) e l'assenza di situazioni di conflitto di interessi rispetto ai partecipanti alla gara	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Misure previste dal Piano di prevenzione della corruzione aziendale	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Obbligo di astensione, previsto all'interno del Codice Etico aziendale, dei dipendenti che segnalano conflitti di interesse	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Separazione dei ruoli e delle responsabilità, obbligo di motivazione degli atti, previsto dal Modello 231 e dal Piano di prevenzione della corruzione.	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Obbligo di astensione, previsto all'interno del Codice Etico aziendale, dei dipendenti che segnalano conflitti di interesse.	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Segregazione dei ruoli e delle responsabilità, obbligo di motivazione degli atti, previsto dal Modello 231 e dal Piano di prevenzione della corruzione.	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Assicurare lo svolgimento da parte del RUP, come previsto dal codice degli appalti, di verifiche sulla qualità dei materiali utilizzati, sulla contabilizzazione dei lavori e sulla manodopera impiegata.	Già attuata	BASSO	
Prevenire	Migliorare il controllo di budget tramite l'istituzione di una verifica trimestrale del budget, di una commissione di budget e di una procedura di budget e reporting. Per ogni progetto redazione di un budget di progetto e di un risk register.	Da attuare	MEDIO	
Prevenire	Migliorare il controllo di budget, ... (come ID 39).	Da attuare	MEDIO	
Prevenire	Vedi ID 39	Da attuare	MEDIO	
Prevenire	Utilizzo di strumenti tipici dei rapporti locativi di stampo privatistico, quali i decreti ingiuntivi; Incentivare la rateizzazione da parte degli utenti morosi; Svolgere un'azione di impulso verso il Comune per ottenere la decadenza degli utenti. Creare una banca dati dei patrimoni degli utenti, al fine di determinare l'effettivo patrimonio a disposizione di ogni singolo utente. Tali dati permetteranno di effettuare recuperi volontari o forzosi. Definire come gestire la fase del deposito del decreto ingiuntivo (interna o externalizzare).	Da attuare	MEDIO	Pippo 01/12/2018
Prevenire	Migliorare il controllo di budget, ... (come ID 39)	Da attuare	ALTO	

ANALISI  
 Te Analisi dei rischi.xlsx

Prevenire	Prevedere, prima dell'edizione delle gare, la presenza di una determina dirigenziale dell'Ente finanziatore con l'assunzione del relativo impegno di spesa. In mancanza di determina dirigenziale è fatto obbligo di non iniziare i lavori.	Già attuata	ALTO
Prevenire	Per ogni progetto redazione di un budget di progetto e di un risk register. Prevedere anche l'impatto del danno di un eventuale sospensione del cantiere. (vedi anche ID 55)	Da attuare	MEDIO
Evitare	Assicurare una programmazione annuale delle assunzioni, in sede di budget e nei limiti previsti dalla normativa vigente	Da attuare	BASSO
Evitare	Aggiornare il processo. <i>Eseguire la gestione delle presenze, delle uscite e delle ferie</i> prevedendo un limite sulle spese di alloggio per i dipendenti.	Da attuare	BASSO
Prevenire	Revisione procedura gestione alloggi sfitti con obiettivo di smaltimento e velocizzazione percorso di riqualifica alloggi sfitti	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Controllo del RUP sulle varianti in corso d'opera.	Da attuare	BASSO
Prevenire	Assicurare una verifica d'ufficio dei redditi degli utenti al fine di applicare il corretto canone.	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Creare una banca dati dei patrimoni degli utenti, al fine di determinare l'effettivo patrimonio a disposizione di ogni singolo utente.	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Scegliere un'azione di impulso verso il Comune per ottenere la decadenza degli utenti nel caso si verifichi il mancato possesso dei requisiti	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Intervene con contestazioni tempestive al fornitore in caso di non conformità.	Già attuata	BASSO
Prevenire	Assicurare una celere rendicontazione finale di progetto formalizzare i processi di fatturazione attiva e passiva	Da attuare	BASSO
Prevenire	Fatturare il conguaglio agli utenti a febbraio	Da attuare	BASSO
Prevenire	Migliorare il prospetto di quadratura	Da attuare	BASSO
Prevenire	Creazione sistema di accesso massivo alle informazioni delle dichiarazioni ISEE, opportunamente integrate a quelle dei Comuni, introdotte con la L.R. 41/2016 come documentazione nella dichiarazione biennale dei redditi ai fini della permanenza nell'alloggio, in modo da evidenziare patrimoni o redditi da aggredire per il recupero coattivo della morosità.	Da attuare	BASSO
Prevenire	Realizzazione di un piano finanziario per ogni nuovo progetto, sulla base del Gantt dei lavori, con valutazione della capacità di copertura finanziaria propria data dalla liquidità attiva (canoni riscossi) al netto delle spese correnti già presenti in budget (vedi anche ID 45)	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Dematerializzazione documenti verso fornitori/appaltatori e verso i Comuni. Implementazione su share atti del processo di liquidazione delle fatture. Valutazione fattibilità firma digitale e protocollazione per i vari massivi (Gestione Gestione). Valutazione fattibilità dematerializzazione dei processi della gestione (da Urp ad Ufficio Gestione). Implementazione sistema gestionale di Project Management.	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Formazione di almeno una riserva sull'argomento e valutazione di un progetto di adeguamento normativo entro Maggio 2018	Da attuare	ALTO
Prevenire	Integrazione nel sistema qualità delle misure di prevenzione della corruzione. Estensione dell'approccio ai rischi anche tenendo conto del piano di gestione del rischio previsto dal decreto Madia.	IN CORSO	BASSO
Condividere	Estendere il portierato sociale a Fontedera da fabbricato di M.L. King ad altri fabbricati critici del Quartiere Fuori dal Ponte. Avviare le sperimentazioni di cohousing sociale e di portierato di comunità per i progetti già finanziati.	Da attuare	BASSO

ALL-5  
te Analisi dei rischi.XLSX

ALL. 5  
AFES\_Template Analisi dei rischi.XLSX

Prevenire	Concludere Gara per l'affidamento della realizzazione di nuovi impianti, conduzione e manutenzione ad una ESCO.	Da attuare	
Prevenire	Predisposizione di piani finanziari per ciascun intervento, legato ai processi di project management (Vedi ID 45 e 55) Politiche di bilancio: Svalutazione dei crediti in sofferenza in bilancio a seguito di ottenimento del decreto ingiuntivo. Proseguimento della svalutazione dei mini crediti di valore inferiore a 2.500€ con durata inferiore ai 6 mesi.	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Definizione ed approvazione del programma formativo per il 2018. Validazione piano di inserimento nuove risorse a breve e medio termine alla luce dei pensionamenti già avvenuti o previsti nel breve termine.	Da attuare	BASSO
Prevenire	Rafforzamento interventi mirati sui "giovani infortosi" (infortosi entro i 6 mesi) per singoli Comuni ed uno sistematico delle ditte. Individuazione dei patrimoni e delle fonti di reddito da colpire per il recupero forzoso della moneta. Tempestiva comunicazione ai Comuni dei casi per cui è prevista la decadenza per infortosità. Revisione flussi relativi al SGQ per i processi di Progettazione e DL. Rafforzamento fase di verifica della progettazione. Creazione ad inizio lavori del Piano di Controllo Qualità di cantiere per le fasi di accettazione materiali e lavorazioni critiche con organizzazione della documentazione in corso collegata. Introduzione del processo project management per gli interventi previsti nel piano triennale degli investimenti.	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Attuazione del piano di alienazione del patrimonio ERP. Programmazione delle risorse da destinare al recupero funzionale degli alloggi di risulta per gli anni 2018-2019-2020 (linea piano alienazioni)	Da attuare	MEDIO
Prevenire	Definizione di un capitolato più stringente sui servizi di ingegneria affidati all'esterno. Definizione strumenti di controllo affidabilità delle imprese affidatarie (rating) e strumenti di trasferimento del rischio. Programmazione esigenze legate ai servizi strategici affidati all'esterno.	Da attuare	BASSO
Prevenire	Codice Etico aziendale e misure previste dal Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01.	Già attuata	BASSO

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*

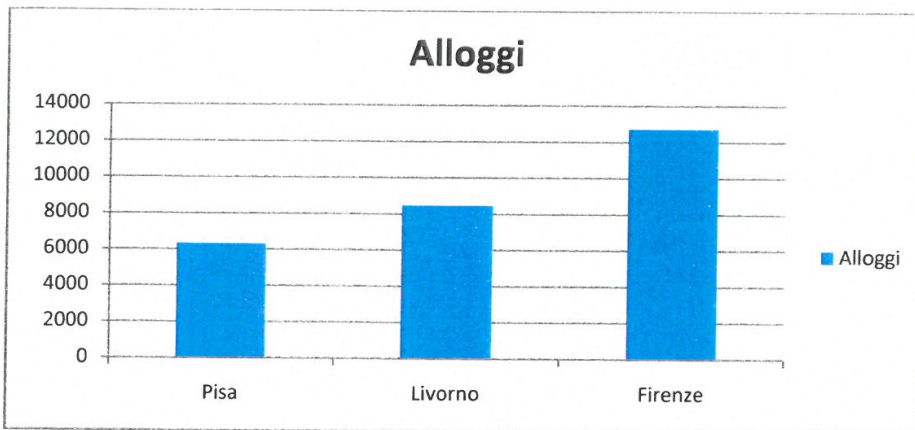
ALLEGATO 1

**ANALISI COMPETITIVA**

La prima considerazione riguarda la “massa critica” di alloggi in gestione che permette di fare le “economie di scala” e di raggiungere performance di gestione.

Il primo dato è che Firenze ha il 25,70% del patrimonio (12.722 alloggi) seguito da Livorno con il 17,05% del patrimonio regionale (8.475 alloggi) e, a ruota, con Pisa che ha il 12,75% del patrimonio regionale (6.335alloggi). Queste tre realtà di fatto rappresentano il 56% (più della metà) del patrimonio regionale.

All’interno di questo macro dato la differenza tra Firenze e Pisa di alloggi è di 6.387 (cioè Firenze gestisce il doppio del patrimonio di Pisa) mentre la differenza tra Livorno e Pisa è di 2.140 alloggi (cioè Livorno gestisce un terzo di alloggi di più di Pisa).

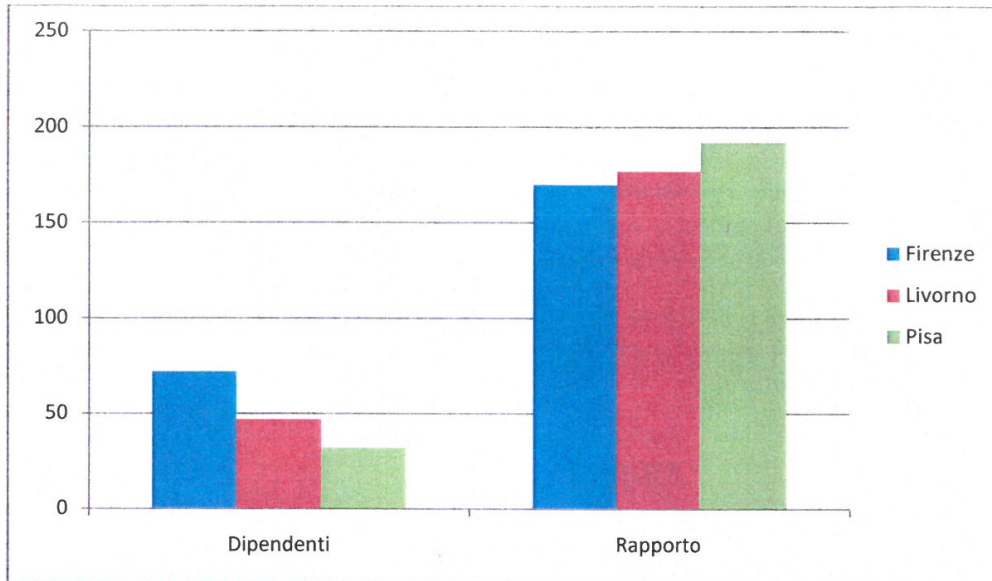


In questo contesto si devono quindi valutare le prestazioni di APES rispetto i suoi maggiori competitors (senza togliere nulla alle altre aziende che hanno volumi di alloggi gestiti non confrontabili).

**PERSONALE**

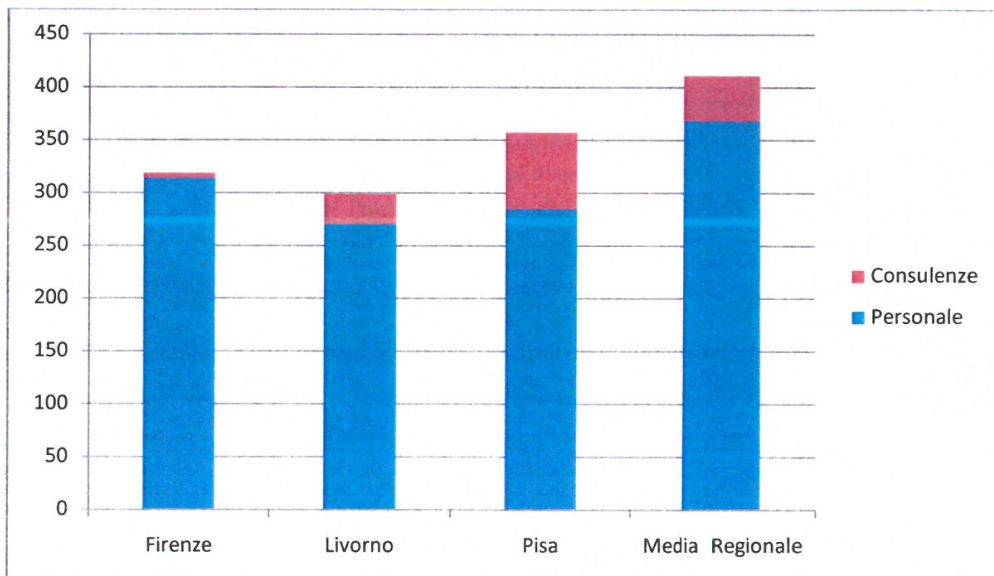
La forza lavoro impiegata nel settore dell’ERP in Toscana è di 341,5 unità di cui 11 dirigenti per un costo totale di 18,3 milioni di euro. La media per alloggio gestito è di 140,98 alloggi a unità di lavoro. Pisa si conferma con il migliore rapporto alloggi/unità forza lavoro (Pisa 192 - Livorno 177 – Firenze 170). Ciò significa che le performance di personale nelle attività tipiche aziendali (gestione utenza e manutenzioni) può essere migliore anche laddove vi sono minori numeri di alloggi da gestire.

AUERATO 1



Oltre al personale vo sono da considerare le spese per personale esterno. La natura di tali prestazioni può essere diversa ma per APES tale spesa è relativa a attività "no-core" dell'azienda o relative a professionalità non presenti in azienda, il cui utilizzo non è continuativo, e per le quali risulta "strategica" la sua "esternalizzazione".

Se consideriamo, correttamente, anche tali costi otteniamo comunque un risultato sotto la media regionale che viene raggiunto solo da Firenze, Livorno e Pisa. Per una corretta valutazione/comparazione bisognerebbe entrare nello specifico anche in relazione al tipo e qualità, in rapporto ai costi, di tali attività.



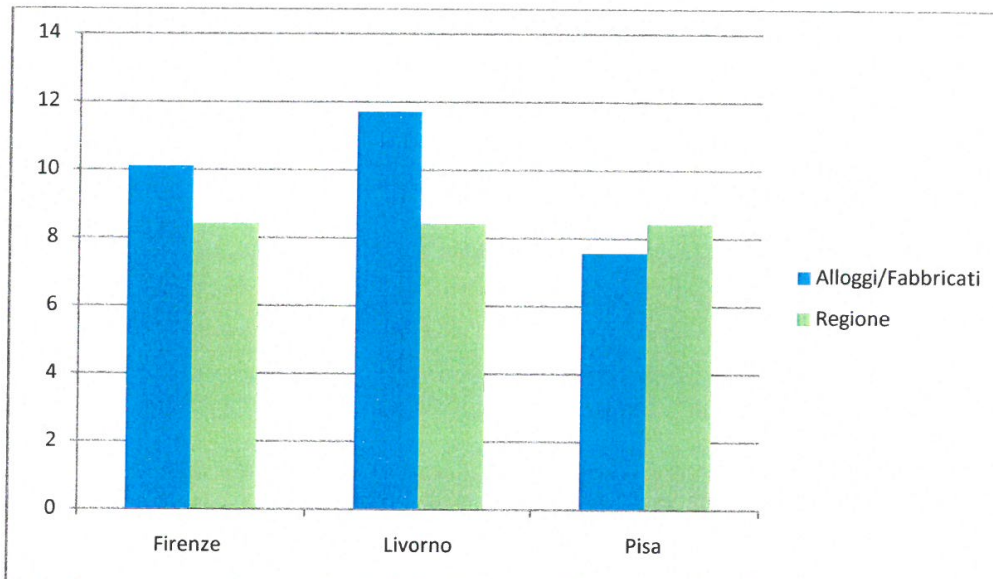
## ALLEGATO 1

### FABBRICATI GESTITI

Un altro dato "tipico" della gestione è il numero e caratteristiche dei fabbricati amministrati. Anche in questo caso il maggior numero dei fabbricati è concentrato su Firenze, Livorno e Pisa (il 47% dei fabbricati sui 3 Lode ed il 53% distribuito sugli altri 8 Lode). La media è di 536 fabbricati sugli 11 Lode Toscani. Solo Lucca e Massa Carrara ha, oltre Firenze, Pisa e Livorno, un numero di fabbricati sopra la media regionale.

Nello specifico il maggior numero di fabbricati gestiti è a Firenze (1.263), seguita da Pisa (837) ed infine Livorno con 723 fabbricati anche se ha più alloggi di Pisa. Ciò è importato ai fini della valutazione della "dispersione" che aumenta i costi di gestioni rispetto la differente "massa critica".

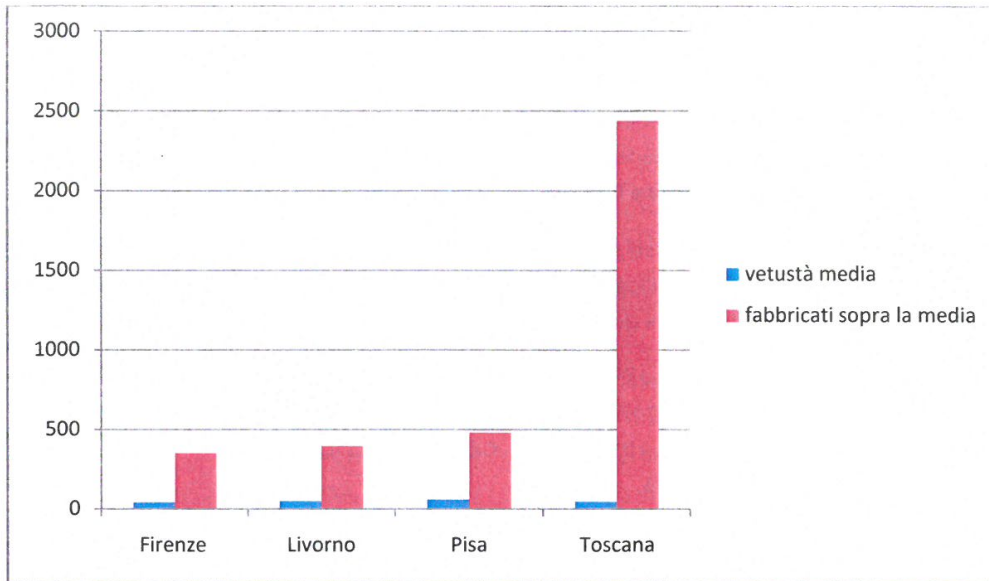
Infatti la media di alloggi per fabbricato a livello Regionale è di 8,43 alloggi per fabbricato. Maggiori organismi abitativi si hanno a Livorno (11,72 alloggi a fabbricato) seguito da Prato (10,95) ed Empolese – Valdelsa (9,03). Pisa ha 7,57 alloggi per fabbricato gestito. Ciò è dovuto anche per gli effetti delle vendite "a macchiai di leopardo" di cui alla L. 560/93.



Importante per valutare la qualità degli interventi sui fabbricati è capire la distribuzione per "anno di costruzione" in termine di vetustà media del patrimonio gestito. Per questo si fa riferimento alla tabella 6.1 del sesto rapporto sulla condizione abitativa dell'osservatorio regionale.

La media di vetustà dei fabbricati ERP a livello regionale è di circa 45 anni. I LODE con il maggior numero dei fabbricati sopra la media regionale sono Pisa (482 fabbricati – media 58 anni), Livorno (398 fabbricati – media 48 anni) e Firenze (352 fabbricati – media 41 anni).

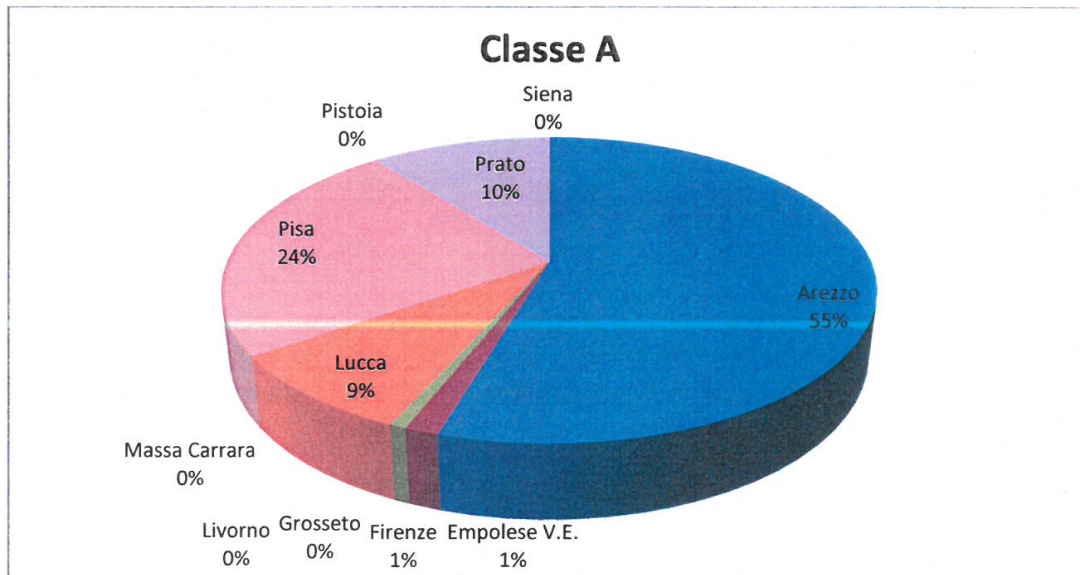
AUMENTO 1



Il numero di fabbricati con vetustà sopra la media per i Lode di Firenze, Pisa e Livorno rappresenta il 41% del totale dei fabbricati a livello regionale.

**PRESTAZIONI ENERGETICHE**

Alcuni fabbricati, anche per effetto delle nuove costruzioni dopo il 2010, sono stati realizzati in classe energetica A.



Tra le Aziende prese in considerazione Pisa ha il maggior numero di alloggi in classe A (139) contro i 4 di Firenze e nessuno a Livorno.

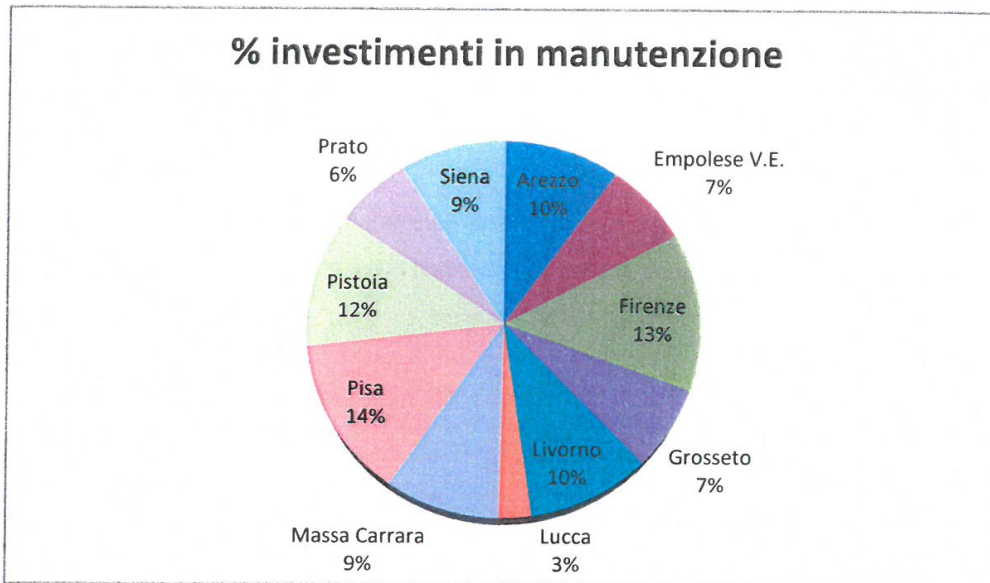


## ALLEGATO 1

**MANUTENZIONI**

La capacità del soggetto gestore di investire in manutenzione del patrimonio in gestione è stata misurata come rapporto tra spese in manutenzione sull'importo dei canoni emessi.

La tabella allegata mostra come APES impieghi il 47,2% delle risorse contro la media regionale del 36,7% posizionandosi come l'Azienda che investe maggiormente in manutenzione grazie ad un contenimento delle spese generali di gestione.



Va sottolineata anche l'attenzione al problema dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nella manutenzione straordinaria del patrimonio. APES ha infatti soddisfatto il maggior numero di richieste : 62 sulle 236 a livello regionale (26%) contro le 26 di Livorno e le 11 di Firenze.

**STATO OCCUPAZIONE ALLOGGI**

Un altro importante indicatore dell'efficienza del soggetto gestore è lo stato di occupazione degli alloggi in corso d'anno.

Le occupazioni abusive a Pisa sono 14 pari al 0,22% degli alloggi gestiti contro lo 0,52% della media regionale e con un numero nettamente inferiore a Livorno (121) e Firenze (75).

Anche le occupazioni senza titolo sono 62 pari 0,98% degli alloggi gestiti contro l' 1,08% della media regionale ed anche qui con un numero nettamente inferiore a Firenze (124) e Livorno (119).

Dei 273 alloggi sfitti/non occupati alla data di rilevazione (pari al 4,31% degli alloggi gestiti contro una media regionale del 4,49%) solo 49 non risultavano finanziati i lavori di recuperati (17,95% degli sfitti e 0,77% degli alloggi gestiti). Tutti gli altri erano in corso di assegnazione o avevano lavori in corso o in fase di assegnazione. Ciò contro una media regionale del 1,10 % degli alloggi gestiti.

Il contributo degli alloggi recuperati è determinante per il maggior soddisfacimento delle domande in graduatoria ERP.

Per la nuova costruzione è opportuno valutare i piani di valorizzazione del patrimonio ERP di cui alla L.R.T.

## AULEATO 1

5/2014 con l'analisi delle nuove costruzioni e vendite durante il piano di validità dei relativi piani (Marzo 2020).

Limitandoci quindi solo agli alloggi di risulta si evidenzia che nel periodo di rilevazione APES il LODE Pisano ha riassegnato 81 alloggi di risulta (1,28% del patrimonio gestito e di poco sotto la media regionale del 1,49%).

### MOROSITA'

L'ultimo, ma di fatto il principale indicatore, dato il rilevante impatto sulla gestione è il mancato e/o ritardato pagamento dei canoni di locazione e dei servizi condominiali. Lasciando questa parte alle analisi specifiche di bilancio ed alla apposita parte dedicata all'analisi dei rischi, in questa analisi di performance ci limitiamo a confrontarci con gli indicatori rilevati a livello regionale.

La morosità cronica in Toscana si attesta al 6,23% per canoni ed al 11,63% per servizi ed un totale, quindi, del 17,86%. Per Pisa la morosità è del 9,94% per canoni e del 18,05% sui servizi, per un totale del 27,51%.

La differenza notevole si registra sui servizi in quanto APES ha un maggior numero di fabbricati a gestione diretta rispetto alle altre Aziende.

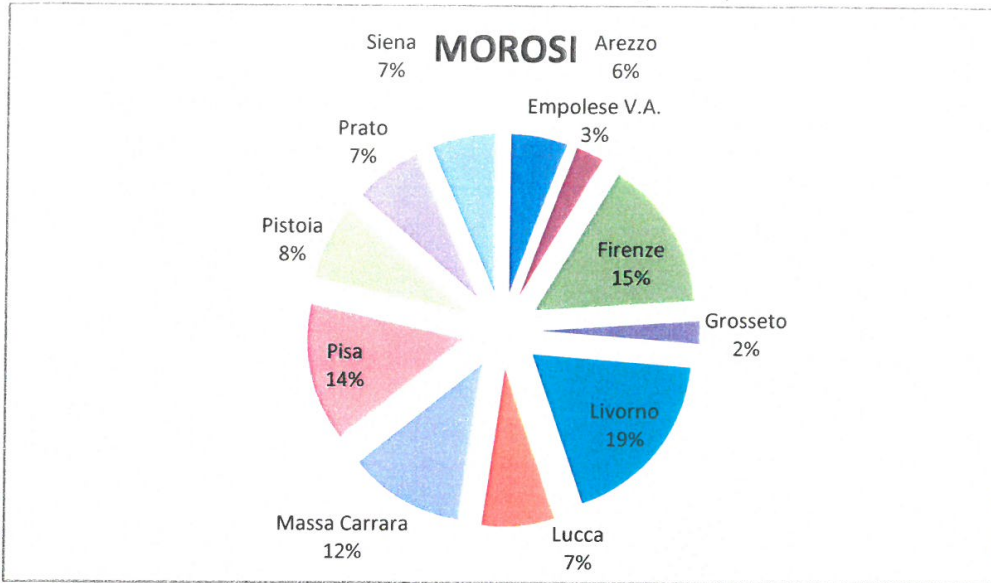
Interessante è invece raffrontare, con i dati per azienda forniti dall'osservatorio regionale, il numero di morosi, in rapporto agli alloggi gestiti, e le attività svolte per il recupero del credito.

### Numero morosi:

A livello regionale i morosi rappresentano meno del 19,90% degli alloggi gestiti (per effetto di morosi non più assegnatari). A Pisa sono il 22,26% al di sopra della media regionale sotto Prato (38,77%), Pistoia (37,06%), Massa – Carrara (31,66%) e Siena (25,36%) e di poco superiore a Livorno (21,64%).

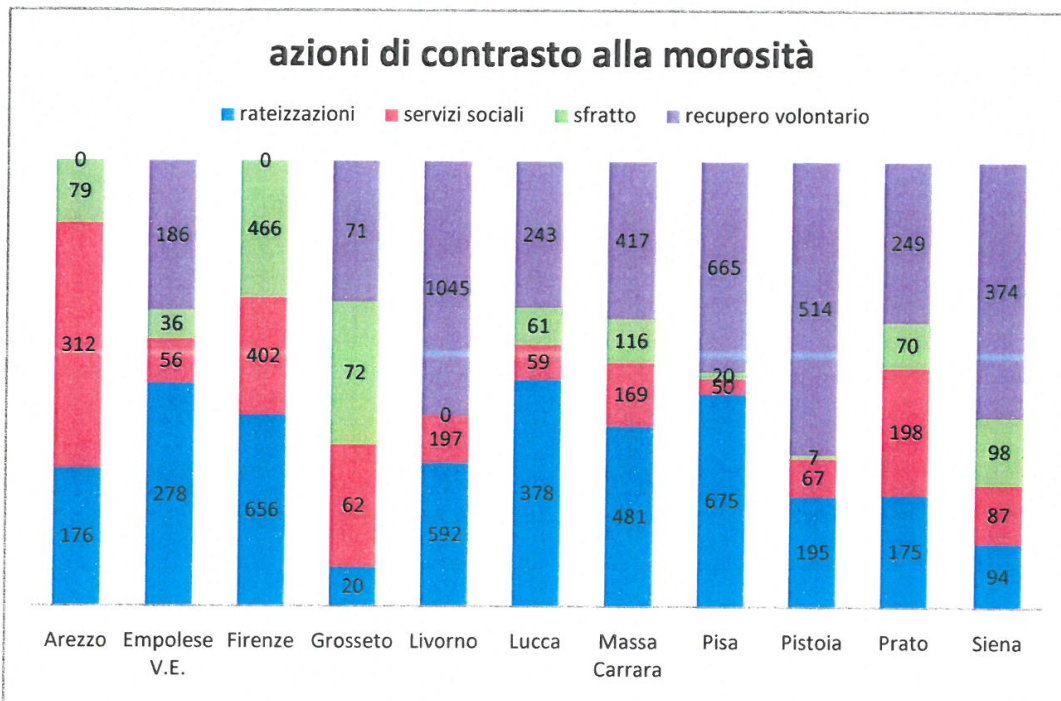
Ma i morosi tra Firenze, Livorno e Pisa rappresentano il 48,2% dei morosi totali ed in questo caso Livorno ha il più alto numero di morosi (18,5%) contro il 15,4 di Firenze ed il 14,3% di Pisa.

ALTERATO 1



Azioni di recupero della morosità:

Oltre alle normali attività di diffida ed interruzione dei termini di prescrizioni sui morosi, e di recupero volontario, i risultati sono delle attività sono rappresentati nel grafico seguente.



## ALLEGATO 1

Come si evidenzia per Pisa c'è il maggior numero di rateizzazioni in corso a livello regionale (675), risultato dell'attività di recupero volontario, ed a fronte del più basso intervento del servizio sociale (50).

Bilancio aggiornato al 31/12/2017

ANALISI MOROSITÀ 2012 - 2017

*A. VEGATO*

A.P.E.S. spa  
 Via Enrico Fermi 4  
 56120 - Pisa

Anno di riferimento	Emesso	Cancellazioni nel	Scartato nell'anno	Morosità da bilancio	Cancellazioni nel	Scartato nell'anno	Morosità da bilancio	Ricavo	Morosità da bilancio	Cancellazioni nel	Ricavo	Morosità da bilancio	Cancellazioni nel	Ricavo	Morosità da bilancio
85 - 99 period.	€ 1.008.987,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.008.987,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.008.987,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
1996	€ 1.356.650,97	€ 28.022,39	€ 1.484,82	€ 1.377.123,76	€ 28.022,39	€ 1.484,82	€ 1.377.123,76	€ 1.356.650,97	€ 28.022,39	€ 1.484,82	€ 1.377.123,76	€ 28.022,39	€ 1.356.650,97	€ 28.022,39	€ 1.484,82
1997	€ 1.238.711,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.238.711,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.238.711,20	€ 1.238.711,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.238.711,20	€ 0,00	€ 1.238.711,20	€ 0,00	€ 0,00
1998	€ 1.811.472,31	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.811.472,31	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.811.472,31	€ 1.811.472,31	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.811.472,31	€ 0,00	€ 1.811.472,31	€ 0,00	€ 0,00
1999	€ 879.210,64	€ 48.888,97	€ 0,00	€ 830.321,67	€ 48.888,97	€ 0,00	€ 830.321,67	€ 879.210,64	€ 48.888,97	€ 0,00	€ 830.321,67	€ 48.888,97	€ 879.210,64	€ 48.888,97	€ 0,00
2000	€ 7.742.423,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.742.423,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.742.423,04	€ 7.742.423,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.742.423,04	€ 0,00	€ 7.742.423,04	€ 0,00	€ 0,00
2001	€ 8.978.803,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.978.803,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.978.803,37	€ 8.978.803,37	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.978.803,37	€ 0,00	€ 8.978.803,37	€ 0,00	€ 0,00
2002	€ 1.529.932,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.529.932,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.529.932,24	€ 1.529.932,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.529.932,24	€ 0,00	€ 1.529.932,24	€ 0,00	€ 0,00
2003	€ 7.298.718,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.298.718,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.298.718,28	€ 7.298.718,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.298.718,28	€ 0,00	€ 7.298.718,28	€ 0,00	€ 0,00
2004	€ 7.099.170,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.099.170,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.099.170,28	€ 7.099.170,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.099.170,28	€ 0,00	€ 7.099.170,28	€ 0,00	€ 0,00
2005	€ 1.479.627,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.479.627,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.479.627,84	€ 1.479.627,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.479.627,84	€ 0,00	€ 1.479.627,84	€ 0,00	€ 0,00
2006	€ 3.213.036,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.213.036,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.213.036,00	€ 3.213.036,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.213.036,00	€ 0,00	€ 3.213.036,00	€ 0,00	€ 0,00
2007	€ 3.738.856,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.738.856,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.738.856,69	€ 3.738.856,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.738.856,69	€ 0,00	€ 3.738.856,69	€ 0,00	€ 0,00
2008	€ 6.514.270,62	€ 1.770,00	€ 0,00	€ 6.514.270,62	€ 1.770,00	€ 0,00	€ 6.514.270,62	€ 6.514.270,62	€ 1.770,00	€ 0,00	€ 6.514.270,62	€ 1.770,00	€ 6.514.270,62	€ 1.770,00	€ 0,00
2009	€ 6.442.702,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.442.702,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.442.702,12	€ 6.442.702,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.442.702,12	€ 0,00	€ 6.442.702,12	€ 0,00	€ 0,00
2010	€ 10.364.761,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.364.761,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.364.761,20	€ 10.364.761,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.364.761,20	€ 0,00	€ 10.364.761,20	€ 0,00	€ 0,00
2011	€ 3.742.680,18	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.742.680,18	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.742.680,18	€ 3.742.680,18	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.742.680,18	€ 0,00	€ 3.742.680,18	€ 0,00	€ 0,00
2012	€ 8.006.873,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.006.873,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.006.873,38	€ 8.006.873,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.006.873,38	€ 0,00	€ 8.006.873,38	€ 0,00	€ 0,00
2013	€ 8.895.157,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.895.157,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.895.157,64	€ 8.895.157,64	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.895.157,64	€ 0,00	€ 8.895.157,64	€ 0,00	€ 0,00
2014	€ 3.383.847,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.383.847,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.383.847,60	€ 3.383.847,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.383.847,60	€ 0,00	€ 3.383.847,60	€ 0,00	€ 0,00
2015	€ 8.157.037,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.157.037,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.157.037,16	€ 8.157.037,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 8.157.037,16	€ 0,00	€ 8.157.037,16	€ 0,00	€ 0,00
2016	€ 11.637.611,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 11.637.611,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 11.637.611,87	€ 11.637.611,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 11.637.611,87	€ 0,00	€ 11.637.611,87	€ 0,00	€ 0,00
2017	€ 10.119.896,41	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.119.896,41	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.119.896,41	€ 10.119.896,41	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.119.896,41	€ 0,00	€ 10.119.896,41	€ 0,00	€ 0,00
<b>Morosità da bilancio Fondo Svalutazione crediti</b>	<b>€ 1.703,00</b>	<b>€ 17.603,95</b>	<b>€ 7.952.487,20</b>	<b>€ 3.650.462,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 3.322.484,00</b>	<b>€ 4.678.111,00</b>	<b>€ 5.401.290,09</b>	<b>€ 6.007.707,78</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 6.007.707,78</b>	<b>€ 6.007.707,78</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 6.007.707,78</b>	<b>€ 6.007.707,78</b>



### Copertura Fondo Svalutazione 2012-2017

Anno	Copertura (%)
2012	38.00%
2013	38.00%
2014	38.00%
2015	38.00%
2016	38.00%
2017	38.00%

**ALLEGATO 3****Luogo, li****Oggetto: Lettera di nomina al Titolare del trattamento dati in out-sourcing**

Il sottoscritto, in qualità di responsabile per il trattamento dei dati per il Comune di (PI) del trattamento dei dati ai sensi del Regolamento UE 29016/679 affida al Dott. Giorgio FEDERICI, non in proprio, ma in qualità di Titolare del Trattamento dei Dati per l'Azienda Pisana per L'Edilizia Sociale Soc.Cons. p.a., ai sensi del suddetto Regolamento, in quanto Società in house per i Comuni del livello ottimale di esercizio corrispondente alla Provincia di Pisa (LODE Pisano), ed incaricata mediante specifico contratto di servizio alla gestione delle funzioni dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui alla L.R.T. 77/98, il trattamento in out-sourcing dei dati in possesso del Comune in riferimento agli impegni derivanti dalla L.R.T. 41/2016 ed in capo ad APES.

**Finalità del trattamento in out-sourcing**

Analisi dei soggetti sul territorio comunale e sovracomunale, finalizzato alla generazione di analisi massive nei campi dell'accertamento delle posizioni riguardanti i soggetti assegnatari di alloggio d'edilizia residenziale pubblica con particolare riferimento al patrimonio mobiliare ed immobiliare da aggredire per il recupero coattivo della morosità di entrate erariali (canoni e servizi di ERP)

**Modalità del trattamento in out-sourcing**

Utilizzo dei dati contenuti nei file sotto elencati - conferiti dai Comuni del LODE pisano riportati in tabella -

Pos	Comune	Residenti	Densità per kmq	Numero Famiglie
1	<a href="#">Pisa</a>	89.158	481,2	44.536
2	<a href="#">Cascina</a>	45.257	571,1	18.307
3	<a href="#">San Giuliano Terme</a>	31.399	342,4	13.470
4	<a href="#">Pontedera</a>	29.223	636,8	12.226
5	<a href="#">San Miniato</a>	27.934	272,4	11.244
6	<a href="#">Ponsacco</a>	15.611	784,5	6.391
7	<a href="#">Santa Croce sull'Arno</a>	14.601	859,4	5.741
8	<a href="#">Castelfranco di Sotto</a>	13.427	277,6	5.118
9	<a href="#">Santa Maria a Monte</a>	13.253	346,2	5.252
10	<a href="#">Casciana Terme Lari</a>	12.529	153,6	5.172
11	<a href="#">Calcinaia</a>	12.439	829,8	5.120
12	<a href="#">Vecchiano</a>	12.189	180,9	4.972
13	<a href="#">Montopoli in Val d'Arno</a>	11.148	373,0	4.471
14	<a href="#">Volterra</a>	10.519	41,8	4.724
15	<a href="#">Vicopisano</a>	8.559	317,9	3.582
16	<a href="#">Bientina</a>	8.062	275,6	3.294
17	<a href="#">Calci</a>	6.426	255,4	2.865
18	<a href="#">Capannoli</a>	6.381	281,5	2.553
19	<a href="#">Pomarance</a>	5.897	25,9	2.758

Pos	Comune	Residenti	Densità per kmq	Numero Famiglie
20	<a href="#">Buti</a>	5.791	250,9	2.412
21	<a href="#">Crespina Lorenzana</a>	5.457	117,6	2.163
22	<a href="#">Peccioli</a>	4.807	51,9	2.059
23	<a href="#">Terricciola</a>	4.627	106,7	1.936
24	<a href="#">Palaia</a>	4.612	62,7	1.876
25	<a href="#">Fauglia</a>	3.682	86,8	1.497
26	<a href="#">Castelnuovo di Val di Cecina</a>	2.231	25,1	1.041
27	<a href="#">Montescudaio</a>	2.144	107,7	967
28	<a href="#">Castellina Marittima</a>	2.025	44,3	956
29	<a href="#">Montecatini Val di Cecina</a>	1.749	11,3	833
30	<a href="#">Santa Luce</a>	1.684	25,2	803
31	<a href="#">Riparbella</a>	1.603	27,2	735
32	<a href="#">Chianni</a>	1.392	22,4	668
33	<a href="#">Lajatico</a>	1.336	18,5	601
34	<a href="#">Guardistallo</a>	1.234	51,9	566
35	<a href="#">Casale Marittimo</a>	1.122	78,4	500
36	<a href="#">Monteverdi Marittimo</a>	758	7,7	400
37	<a href="#">Orciano Pisano</a>	647	55,6	301
	<b>Totale</b>	<b>420.913</b>		<b>182.110</b>

mediante ricoprimento sul Codice Fiscale dei componenti i nuclei familiari assegnatari di alloggi ERP o proprietari di alloggi in fabbricati ERP nel relativo comune e provenienti dalle seguenti fonti:

Anagrafe della popolazione

Agenzia delle Entrate:

- Contratti di locazione con registrazione telematica, ultimo anno disponibile;
- Dichiarazioni dei redditi sintetiche ultimo anno disponibile;
- bonifici da ristrutturazione dall'anno 2014 all'ultimo anno disponibile
- redditi analitici ultimo anno disponibile;
- f24, tutte le annualità e tutti i tributi

INPS: dichiarazioni ISEE.

I Titolari esterni del trattamento di dati personali (out-sourcing), ai sensi dell'art. 28 del Codice in materia di dati personali, devono intendersi autonomi titolari del trattamento e quindi soggetti ai corrispettivi obblighi, e pertanto rispondono direttamente ed in via esclusiva per le eventuali violazioni alla legge.

Il Titolare del Trattamento di suddetti dati Dott. Giorgio FEDERICI"

**Si impegna:**

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*



**2017**



# **[RELAZIONE SUL GOVERNO DELLA SOCIETA']**

**Ai sensi dell'art. 6 del decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016**

**Sommario**

<b>Introduzione</b>	<b>5</b>
<b>Atto costitutivo e capitale sociale</b>	<b>5</b>
<b>Statuto, oggetto sociale e coerenza con le normative nazionali in materia di Società partecipate pubbliche ed affidamenti diretti</b>	<b>6</b>
<b>Controllo Analogo</b>	<b>7</b>
- La conferenza dei Sindaci del LODE Pisano	7
- L'Assemblea dei Soci	8
- Discipline Interne	8
<b>Composizione e funzionamento degli altri organi sociali</b>	<b>9</b>
- Organo Amministrativo	9
- Collegio Sindacale	9
- Revisione legale dei conti	10
<b>Formazione dei budget annuale, rapporto infrannuale dell'amministratore unico e valutazione crisi aziendale</b>	<b>11</b>
- Budget annuale	11
- Rapporto infrannuale dell'amministratore unico	11
Risorse	11
Morosità e Controlli Patrimoniali	14
- Valutazione del rischio aziendale	16
<b>Il Contratto di Servizio e sua coerenza con le normative comunitarie in materia di aiuti di stato</b>	<b>17</b>
<b>Alloggio Sociale</b>	<b>18</b>
<b>Pubblicazione</b>	<b>18</b>
<b>Durata</b>	<b>18</b>
<b>Verifica della giusta compensazione</b>	<b>19</b>
<b>Obblighi di informazione ai Soci</b>	<b>19</b>
<b>Standard qualitativi ed obbligo di servizio</b>	<b>19</b>
- Sistema di Gestione della Qualità	20
- Il Bilancio Sociale	21
<b>Personale, Formazione e Capitale Umano</b>	<b>21</b>
- Organigramma	21
- Formazione	22
- Sicurezza nei luoghi di lavoro	22
- <b>Regolamento per il reclutamento e conferimento incarichi</b>	<b>22</b>
<b>Fatti rilevanti nell'ambito dell'organizzazione aziendale per quanto attiene alla anticorruzione</b>	<b>23</b>
<b>Sistema Informativo</b>	<b>24</b>

- Architettura	24
- Sicurezza: G.D.P.R.	25
<b>Building Information Modeling (BIM)</b>	<b>25</b>
<b>Ufficio di controllo interno</b>	<b>25</b>
<b>Responsabilità sociale dell'impresa</b>	<b>26</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	<b>27</b>

## Introduzione

Gentili Azionisti, in questa relazione andremo a riportare quanto in precedenza illustrato con la relazione al bilancio di esercizio 2016 evidenziando in **rosso** le eventuali novità con un impatto negativo, ed in **blu** quelle con impatto positivo, sullo sviluppo della Società. Ciò per una lettura più comprensibile dell'evoluzione Societaria.

## Atto costitutivo e capitale sociale

L'Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale Società Consortile per Azioni (nel seguito APES) è stata costituita con atto del Segretario Generale del Comune di Pisa in data 8 aprile 2004 (rep. N. 54385 – Fasc. n. 32) tra i Comuni della Provincia di Pisa con un capitale sociale di Euro 120.000,00 (Euro centoventimila/00) suddiviso in 120.000 azioni nominative del valore nominale di un euro ciascuna così suddivise:

DENOMINAZIONE	EURO	%
Comune di Pisa	46.440	38,70
Comune di Pontedera	12.480	10,40
Comune di Cascina	7.200	6,00
Comune di S. Giuliano Terme	5.520	4,60
Comune di S. Miniato	5.400	4,50
Comune di S. Croce S.A.	4.680	3,90
Comune di Volterra	3.600	3,00
Comune di Castelfranco di Sotto	3.240	2,70
Comune di Montopoli	2.520	2,10
Comune di S.Maria a Monte	2.160	1,80
Comune di Bientina	2.160	1,80
Comune di Ponsacco	1.920	1,60
Comune di Vecchiano	1.920	1,60
Comune di Pomarance	1.800	1,50
Comune di Peccioli	1.680	1,40
Comune di Casciana Terme <sup>1</sup>	480	0,40
Comune di Calcinaia	1.560	1,30
Comune di Buti	1.320	1,10
Comune di Calci	1.320	1,10
Comune di Palaia	1.200	1,00
Comune di Capannoli	960	0,80
Comune di Vicopisano	960	0,80
Comune di Terricciola	840	0,70
Comune di Lajatico	840	0,70
Comune di Crespina <sup>2</sup>	600	0,50
Comune di Castellina M.ma	720	0,60
Comune di S. Luce	720	0,60
Comune di Castelnuovo V.C.	600	0,50
Comune di MontecatiniV.C.	600	0,50
Comune di Fauglia	600	0,50
Comune di Monteverdi M.mo	480	0,40
Comune di Riparbella	480	0,40
Comune di Chianni	480	0,40
Comune di Orciano	360	0,30
Comune di Guardistallo	240	0,20
Comune di Casale M.mo	240	0,20
Comune di Montescudaio	240	0,20
Comune di Lari <sup>1</sup>	1.200	1,00
Comune di Lorenzana <sup>2</sup>	240	0,20

Ciò per svolgere le funzioni di cui all'art. 5 comma 1 della L.R.T. 77/98 a livello di Livello Ottimale di Esercizio per la Provincia di Pisa (nel seguito LODE Pisano) così come previsto dalla Del. C.R.T. n. 397 del 28 dicembre 1999.

Il Capitale Sociale è stato successivamente aumentato, con Assemblea Straordinaria dei Soci del 7 febbraio 2015 (Verbale Notaio Siciliani – rep. N.585.127 raccolta n. 25.409), di ulteriori Euro 750.000,00 (Euro settecentocinquantamila/00) a fronte del conferimento del ramo di azienda dell'ATER sottoscritto con atto Notaio Siciliani in data 30 dicembre 2004 (Rep. N. 581.586 raccolta n. 25.323 e registrato in Pisa il 4 gennaio 2005 al n. 5) sulla base della rettifica<sup>3</sup> alla perizia giurata dell'Ing. Francesco Poddighe esperto designato dal Presidente del Tribunale di Pisa. Il tutto in esecuzione della deliberazione della Consiglio Regionale della Toscana n. 109 del 26 giugno 2002 di attuazione delle previsioni di cui alla L.R.T. 77/98 di riforma dell'ERP e scioglimento delle ATER. Tale aumento di capitale è stato ripartito sulla base delle quote di capitale sottoscritto, ed interamente versato, dai Comuni Soci.

Il **Capitale Sociale** attuale è quindi di Euro 870.000,00 (Euro ottocentotantamila/00), diviso in numero n. 870.000 azioni ordinarie. Le azioni sono nominative ed hanno il valore di Euro 1,00 (Euro uno/00) cadauno e la società non emette i relativi titoli. I diritti sociali, ivi compresi il diritto agli utili, spettano ai Soci in proporzione al numero di azioni possedute da ciascuno, Il capitale sociale può essere aumentato, con deliberazione dell'assemblea dei soci, mediante conferimento in denaro, in crediti e/o in natura, purché le azioni precedentemente emesse siano state interamente liberate. Il capitale sociale può essere altresì ridotto con deliberazione dell'assemblea dei soci. La società non può emettere titoli di debito ma può acquisire eventuali finanziamenti dei soci nel rispetto delle norme di legge.

Inoltre è stato iscritto ad "**Altre riserve indivisibili**, il maggior utile dell'ATER rilevato a chiusura dell'esercizio 2004 rispetto a quello valutato in sede di perizia giurata, di Euro 470.991,00#. (Euro quattrocentotantamila novecentonovantuno/00).

#### **Statuto, oggetto sociale e coerenza con le normative nazionali in materia di Società partecipate pubbliche ed affidamenti diretti**

Lo statuto di APES è stato modificato in data 13/04/2017 ai fini di adempiere alle previsioni della D.Lgs. 175/2016 "Testo Unico sulle Società Partecipate" ed alle modalità di affidamento diretto della gestione, costruzione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (nel seguito ERP) di proprietà dei Comuni Soci. Ciò in ottemperanza delle disposizioni di cui all'art. 192 del D.Lgs. 50/2015 "Codice Unico degli Appalti di Lavori, Forniture e Servizi" in materia di affidamenti diretti da parte degli Enti Locali alle proprie Società in house. In tale direzione si stanno predisponendo gli atti secondo le modalità previste dalla delibera dell'ANAC n. 7 del 15 febbraio 2017 (pubblicata in G.U. il 14/3/2017 ed in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione) di attuazione dell'art. 192 del D.Lgs. 50/2015 (scadenza termini 30 giugno 2017).

Tutti i Comuni Soci hanno provveduto entro i termini ad effettuare la revisione straordinaria delle partecipazioni detenute dal Comune ex art. 24 D.Lgs. 175/2016 così come modificato dal D.Lgs. 100/2017 ed a comunicare al MEF tramite l'apposita modulistica la conferma del mantenimento della propria partecipazione ad APES, per le condizioni di cui all'art. 20 co.2, non rilevando particolari azioni da intraprendere diverse dalla ricerca di un costante miglioramento delle performance aziendali. Per quanto riguarda la valutazione di queste ultime è stata effettuata una analisi competitiva (allegato 1) con le principali aziende casa della Toscana sulla base dei dati, confrontabili, pubblicati dall'osservatorio regionale sociale con il sesto rapporto della condizione abitativa in Toscana e consultabili sul sito <http://www.regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-anno-2017-sesto-rapporto-sulla-condizione-abitativa>

Con l'entrata in vigore della Linea n. 7 dell'ANAC, e la messa a disposizione dei Comuni dell'applicazione per la iscrizione delle Stazioni Appaltanti che operano in house in attuazione di quanto previsto dell'art. 192 del D.Lgs. 192/2017, iscrizione che nel caso di più Soci è in carico al RASA del Comune Capofila, il Comune di Pisa incaricato, sulla scorta della interpretazione della FAQ, ha ritenuto che il contratto di servizio in essere si configuri come affidamento già in corso e che quanto tale non si applichi alle disposizioni della linea guida che si applicano solo per i nuovi contratti di affidamento. Va rilevato che pur sposando tale tesi si

dovrà procedere a tale iscrizione in caso di convenzioni specifiche con i Comuni Soci per interventi non disciplinati puntualmente con il contratto di servizio.

#### Oggetto Sociale

L'oggetto sociale delimita l'ambito di intervento della Società:

- 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 Lode Pisano**<sup>4</sup> del 19 dicembre 2002 – rep. 01/2002 – Comune di Pisa – Dip. Servizi alle Persone – Ufficio Progetti Innovativi (nel seguito Conferenza LODE Pisano) e successive modifiche (n.d.r.: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 della leggi e dei piani di vendita vigenti;
- d. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80.

#### Fatturato Annuo

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 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. Nel 2017 (2016) il fatturato di APES, in volumi d'affari, è stato di Euro **13.641.030** (Euro 13.666.600) di cui solo Euro **275.682** (Euro 325.309) pari al **2%** sono stati fatti per terzi (proprietari in condomini misti, gestione immobili a canone agevolato di proprietà APES, etc.). Va precisato che l'intervento di costruzione di 27 alloggi nel Comune di Pontedera, a valere su un finanziamento specifico della Regione Toscana, è stato fatto sia nell'interesse del Comune di Pontedera di ampliare la propria offerta abitativa che nell'interesse di APES di aumentare il proprio patrimonio.

#### Soci, ingresso e recesso

E' previsto l'ingresso di altri Comuni, rispetto quelli all'atto costitutivo, subordinatamente alle eventuali modifiche del LODE Pisano di cui all'art. 8 della L.R.T. 77/98 così come è regolamentato; in tali ipotesi, il recesso potrà avvenire nei limiti necessari ad adeguare la quota di partecipazione alla nuova quota di rappresentanza.

Con la nuova formulazione dello statuto il socio può recedere 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 del LODE Pisano è ammesso il recesso nei limiti necessari ad adeguare la quota di partecipazione alla società a detta quota di rappresentanza.

#### Azioni di Responsabilità

Tra le azioni attivabili in caso di inadempimento contrattuale, così come previsto dall'art. 29 del contratto di Servizio, vi è la facoltà dei Comuni soci di revocare gli amministratori, e/o il direttore generale in quanto individuati come responsabili delle inadempienze e di agire in rivalsa nei confronti dei soggetti responsabili per eventuali danni in applicazione dell'art. 1218 e dell'art. 2043 del Codice Civile.

#### Controllo Analogo

Sulla base delle previsioni di cui all'art. 27 dello Statuto, viene esercitato in modo congiunto da parte dei Comuni soci attraverso:

- **La conferenza dei Sindaci del LODE Pisano**

E' organo ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, comma 4 del D.Lgs. 267/2000. Essa ha i compiti di costituzione, indirizzo, controllo e verifica sull'attività del soggetto gestore (art. 2 comma 3 della Convenzione):

#### - Il Comitato di Controllo Analogo

Alla luce delle nuove previsioni statutarie e delle disposizioni di cui al D.Lgs. 175/2016 in materia di controllo analogo dovrà essere rivisto il comitato di controllo analogo, così come era stato previsto dall'art. 32 dello statuto previgente e regolamentato dall'Assemblea dei Soci. Alla luce degli ultimi orientamenti giurisprudenziali in materia di controllo analogo nel caso di società a totale capitale pubblico partecipate da più enti locali appare opportuno sottoscrivere specifici patti parasociali con cui demandare il controllo alla Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano. [La mancata sottoscrizione di appositi patti parasociali può essere superata dalle disposizioni costitutivo in cui vengono definite le materie per le quali per deliberare è richiesta la maggioranza qualificata \(quote e teste\).](#)

#### - L'Assemblea dei Soci

Da Statuto:

- Approva il bilancio;
- [Approva la modifica dello sede legale, istituzione, la modifica e la soppressione di sedi secondarie;](#)
- Nomina e revoca l'amministratore unico determinandone il compenso;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e il soggetto al quale è demandata la revisione legale dei conti fissandone i compensi;
- Delibera sulla responsabilità dell'amministratore unico e dei sindaci;
- Autorizza **il budget annuale di previsione** e i suoi aggiornamenti;
- Autorizza l'amministratore unico all'assunzione di nuovi servizi affidati dai soci, nell'ambito di quelli rientranti nell'oggetto sociale (da intendersi differenti da quelli connessi all'attività di Edilizia Residenziale Pubblica disciplinati dalla L.R.T. 77/98 che possono essere delegati dai Comuni al soggetto gestore);
- Autorizza lo svolgimento di attività comunque rientranti nell'oggetto sociale, per soggetti diversi dai soci, entro il limite di fatturato previsto dall'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 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;
- Autorizza operazioni di finanziamento passivo diverse da quelle a breve termine finalizzate a superare momentanee carenze di liquidità;
- Autorizza la eventuale prestazione di garanzie;
- Autorizza l'acquisto, alienazione e permuta di immobili (da intendersi diversi da quelli ERP per i quali APES interviene secondo le normative nazionali e regionali da contratto di servizio) e comunque con procura dei Comuni proprietari;
- [Autorizza l'espletamento di procedure di assunzione di personale dipendente a tempo indeterminato.](#)

#### - Discipline Interne

Previste dall'art. 21 dello Statuto, riguardano:

**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, del D.Lgs. 165/2001 e *come meglio nel seguito descritto*;

**Le misure di organizzazione e di gestione atte a prevenire reati** ai sensi del D.Lgs. 231/2001 opportunamente integrate nelle **misure in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione**, ai sensi del D.Lgs. 133/2013 e della L.190/2012 e *come meglio nel seguito descritte*.

**Il codice di comportamento dei dipendenti della società**, conforme al codice di comportamento dei dipendenti del socio detentore della maggioranza relativa del capitale sociale e *come meglio nel seguito descritto*.

## Composizione e funzionamento degli altri organi sociali

### - Organo Amministrativo

L'organo amministrativo è composto da un amministratore unico. In relazione alla carica di amministratore unico operano le cause di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza previste dalla legge. L'amministratore unico deve inoltre essere in possesso dei requisiti stabiliti ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n., 175 del 19 agosto 2016. E' nominato per un periodo di tempo non superiore a tre esercizi consecutivi e la sua nomina scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio relativo alla sua carica. E' rieleggibile. Il suo compenso è determinato dall'assemblea ordinaria con l'atto di nomina. E' vietata la corresponsione di gettoni di presenza, di premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività e di trattamenti di fine mandato.

L'assemblea dei soci può revocare l'amministratore unico in caso di:

- perdita dei requisiti per la nomina o sopravvenienza di cause ostative alla stessa;
- impossibilità, derivante da qualsivoglia causa, a svolgere l'incarico per un periodo di tempo tale da pregiudicare il buon andamento dell'amministrazione;
- specifiche previsioni del contratto di servizio in caso di inadempienza agli obblighi contrattuali.

L'amministratore unico può nominare un direttore generale stabilendone il compenso, la durata dell'incarico e i poteri.

Per specifiche materie o categorie di atti l'amministratore unico può delegare al direttore generale e/o a taluni dipendenti la rappresentanza della società e la firma.

Qualora, nell'ambito dei piani di valutazione del rischio adottati dall'amministratore unico, emergano uno o più indicatori di crisi aziendale, l'amministratore unico deve assumere i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

In data 13 maggio 2016 l'assemblea dei soci ha deliberato la conferma per tre esercizi, e pertanto fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2018, del Dott. Lorenzo Bani nato a Lecce l'8-12-1950 e residente a Pisa – Via di Pratole n.109. quale Amministratore Unico di Apes, confermandone anche il compenso, salvo diverse disposizioni di legge che dovessero intervenire. Il costo rilevato nel bilancio 2017 per indennità dell'amministratore unico è pari a euro 38.772.

[La relazione sulla gestione dell'organo amministrativo è sottoposta all'attenzione dell'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio di esercizio](#)

### - Collegio Sindacale



Le funzioni di controllo di cui agli artt. 2397 e seguenti del codice civile sono svolte dal collegio sindacale composto da tre membri effettivi e due membri supplenti, nominati dall'assemblea, che attribuisce ad uno dei sindaci effettivi la funzione di presidente.

I sindaci sono scelti tra coloro che sono in possesso dei requisiti di cui all'art. 11, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2016 n. 175. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dalla loro carica, coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 del codice civile.

Il collegio sindacale deve essere composto nel rispetto del principio della rappresentanza di genere, la quale deve essere assicurata nella misura minima di un terzo. Se nel corso del mandato vengono a mancare uno o più sindaci effettivi e ad essi subentrano i sindaci supplenti, il subentro deve avvenire nell'ordine atto a garantire il rispetto della quota di genere.

Il collegio sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto, ivi compresa l'osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla proprietà interamente pubblica del capitale sociale, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Il collegio sindacale 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. E' immediatamente rieleggibile per una sola volta. Il compenso annuo spettante ai sindaci è determinato dall'assemblea nella seduta in cui avviene la nomina. E' vietata la corresponsione di gettoni di presenza e di trattamenti di fine mandato.

In data 13 maggio 2016 l'assemblea dei soci ha deliberato la conferma per tre esercizi, e pertanto sino all'approvazione del bilancio dell'esercizio al 31.12.2018, il Collegio Sindacale composto dai seguenti membri:

- LUCAFERRO ALVARO – Presidente del Collegio Sindacale - nato a Pisa il 20-03-1962, residente a Pisa in Via Maccatella n.32 – iscritto all'Albo Unico dei Revisori contabili al n. 86642 con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. del 28-09-1999.
- TANGOLO ELENA – Sindaco effettivo - nata a Pisa il 4-12-1962, residente a Cascina in Via Ceria n.1 iscritto all'Albo Unico dei Revisori contabili al n. 56885 con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. N.31-bis del 21-04-1995.
- PUCCINELLI VITTORIO – Sindaco effettivo - nato a Livorno il 2-08-1942, residente a Pisa in Via Mariscoglio 17 – iscritto all'Albo Unico dei Revisori contabili con Decreto del Ministero della Giustizia pubblicato in G.U. N.31-bis del 21-04-1995.

E' stato inoltre confermato anche il compenso annuo lordo, salvo diverse disposizioni di legge che dovessero intervenire. Il costo rilevato nel bilancio 2017 per indennità del Collegio Sindacale è pari a euro 28.923.

La relazione del collegio sindacale è sottoposta all'attenzione dei Soci per l'approvazione del bilancio di esercizio.

#### - **Revisione legale dei conti**

In data 11 maggio 2017, per assolvere alle nuove normative in materia di società partecipate pubbliche ed alle nuove previsioni societarie, a seguito di selezione mediante avviso pubblico, l'assemblea dei soci ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti per tre esercizi di bilancio a partire dall'anno 2017 alla Società UHY BOMPANI S.r.l. con sede in Pisa Via della Mezzanina 12, iscritta al numero 168159 del registro dei Revisori Legali di cui al D.lgs. 39/2010 con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 29 aprile 2013 e pubblicazione G.U.R.I. n.39 del 17

maggio 2013, con responsabile della revisione Dott. Simone Sartini. Il compenso annuale lordo è stato stabilito in euro 7.500 e rimborso spese nella misura massima del 10% dell'onorario.

[La relazione sulla revisione legale dei conti è sottoposta all'assemblea dei Soci per l'approvazione del bilancio di esercizio.](#)

### Formazione dei budget annuale, rapporto infrannuale dell'amministratore unico e valutazione crisi aziendale

#### - Budget annuale

ha carattere di autorizzazione rispetto alla gestione ed è predisposto sulla base degli indirizzi e degli obiettivi definiti dai soci, secondo le previsioni dell'art. 25 dello Statuto, contiene:

- o gli **obiettivi di gestione** della Società;
- o la previsione del risultato economico di cui all'art. 2425 del codice civile, riferita a ciascuno degli esercizi oggetto della programmazione;
- o il programma degli investimenti, con indicazione della spesa prevista in ciascun esercizio e della sua copertura;
- o la relazione illustrativa dell'amministratore unico;
- o la **rappresentazione analitica della previsione del risultato di conto economico a livello di centri di ricavo/costo**, distinti per soggetto affidante oltre che, eventualmente, per aree di attività, con riparto dei costi generali secondo criteri oggetti predeterminati.

Con il passaggio al Sistema di Gestione della Qualità Aziendale alla Edizione 9001:2015 (SGQ) e con la introduzione del Modello di Valutazione dei Rischi (Risk Management) il budget viene redatto da un comitato interno di budget.

#### - Rapporto infrannuale dell'amministratore unico

Contiene informazioni sull'andamento annuale della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione con dati del conto economico a consuntivo e relativo al periodo dal 1 gennaio al 30 giugno dell'anno in corso assieme alla relazione amministrativa relativa allo stesso periodo che analizza gli scostamenti rispetto agli obiettivi assegnati e individua opportune azioni correttive ed in caso che l'andamento della gestione sia tale da prefigurare la formazione di squilibri economici o finanziari. La relazione indica le azioni correttive già adottate e/o da adottare per scongiurare l'insorgenza di crisi aziendale.

#### Risorse

Le risorse a disposizione di APES sono quelle previste dall'art. 3 del Contratto di Servizio, ed in particolare:

Risorse Ordinarie: costituite dai proventi derivante dal monte canoni di locazione del patrimonio gestito che spettano ad APES a titolo originario in quanto soggetto concessionario e destinate a:

- alla copertura degli oneri tipici della gestione; ai fondi di accantonamento obbligatori previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP (fondo sociale regionale ERP, art. 29 L.R.T. 96/96, quota annuale pari all'1% delle entrate dei canoni ERP e residuo gettito canoni di cui all'art. 23 L.R.T. 96/96);
- alla svalutazione crediti per la morosità;
- al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori;

- alla manutenzione urgente ove fosse a carico del proprietario e comunque non a carico dell'assegnatario sulla base del Regolamento di Utenza di cui alla Del. GRT n. 608/1998 ed eventuali ss.mm.ii.) sul patrimonio ERP dei Comuni Soci e rendicontata nel Piano Triennale (Programma Triennale delle Opere – Manutenzione non programmata) .

Risorse straordinarie vincolate all'ERP costituite dall'utilizzo autorizzato degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP gestito da APES sulla base delle previsioni del Piano Triennale (Programma Triennale delle Opere – Piano Nuove Costruzioni e Manutenzione programmata) e da destinare appunto alla costruzione di nuovi alloggi ERP, alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione ivi compreso l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare;

Risorse speciali derivanti dall'attività di APES verso i Comuni Soci (ulteriori funzioni di cui all'art. 18 del Contratto di Servizio) o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali al momento:

- *ulteriori funzioni verso i Comuni Soci*
  - o attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
  - o consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi Statali e Regionali per il contributo affitto e per la morosità incolpevole;
  - o agenzia casa;
- *attività verso terzi:*
  - o gestione condominiale per i proprietari in immobili a maggioranza pubblica ERP e per i quali, sulla base delle L.R.T. 96/96, è prevista la possibilità, se i proprietari acconsentono, della amministrazione da parte del soggetto gestore;
  - o edilizia sociale in programmi finanziati Regionali o Statali su terreni/immobili concessi dai Comuni Soci, in proprietà o diritto di superficie, ad APES per la costruzione/recupero di alloggi ad affitto agevolato.

Anche le risorse costituiscono un **rischio** in ragione della loro effettiva erogazione rispetto ai costi sostenuti da APES per i relativi lavori, forniture o servizi acquisiti.

APES rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti delle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del C.C. Si veda a tal proposito la sezione "Indicatore di tempestività dei pagamenti di lavori, servizi e forniture ai sensi dell'art. 9 del DPCM 22/9/2014" pubblicato sull'area amministrazione trasparente del Sito Web. *Nel 2017 (2016) il tempo medio di pagamento è stato di 14,30 (19,59) giorni oltre i 30 giorni normali.*

Lo sforzo della Società è significativo rispetto ai tempi di erogazione dei finanziamenti da parte della Regione Toscana per interventi relativi a nuove costruzioni e manutenzioni programmate del Piano Triennale con risorse Regionali e Statali che passano dal bilancio regionale: ovvero quelle diverse dall'utilizzo autorizzato degli accantonamenti da parte del soggetto gestore, dagli incassi relativi alle vendite di alloggi ERP, secondo i piani di alienazione autorizzati, sia per la parte prezzo pagata in contante che per le rate di ammortamento dalla eventuale rateizzazione di parte del prezzo. Ritardi si registrano in misura ridotta, e per importi molto più modesti, anche per le risorse destinate a manutenzione straordinaria sul proprio patrimonio ERP da parte dei Comuni Soci. Ad oggi infatti la Regione deve ancora erogare Euro 449.168,53 (2016: Euro 2.163.804,20) a fronte di cantieri conclusi.

Per limitare gli oneri finanziari derivante dalla ulteriore mancanza di liquidità, già gravata dalla morosità, APES, nel 2017, ha adottato le seguenti azioni:

- Ritardato versamento di quanto iscritto a bilancio come debito verso la Regione Toscana, al netto delle somme da utilizzare per il recupero funzionale degli alloggi di risulta così come da programma autorizzato dalla Regione Toscana ai sensi della D.G.R. 947/2010, per Euro 5.918.373.
- Ritardato versamento delle somme iscritte a bilancio come debito verso il Comune di Pisa per la sostituzione degli impianti sportivi del CEP di Euro 608.205 e verso il Comune di Pontedera per l'acquisto dell'area su cui insistono i 27 alloggi a canone agevolato di proprietà di APES per Euro 279.036.
- Anticipazione per interventi con finanziamento straordinario della Regione Toscana per un massimo di Euro 2 milioni alla condizione di EURIBOR 3 mesi + spread 3% + commissioni su accordato 0,10 trimestrale, ed ad oggi non utilizzato.
- Copertura quota investimenti non finanziata con contributi Regionali e con rientro attraverso vincolo di destinazione sul ricavato dai canoni:
  - 31+ 5 alloggi nel Comune di Pisa - CEP con affidamento a rientro alla condizione di EURORIBOR 3 mesi + spread 2,475% + commissioni su accordato trimestrale 0,10. Scoperto attuale di Euro 1.034.508.
  - 27 alloggi nel Comune di Pontedera – PEEP Oltrera – mutuo ipotecario con ammortamento in 25 anni a tasso fisso del 3,99% e con debito residuo per quota capitale ed interessi di 1.236.733.
- Particolare attenzione alla morosità dei canoni per gli interventi il cui investimento è finanziato solo parzialmente dai contributi regionali e per i quali i canoni sono destinazione alla copertura del debito verso le banche. In questi casi, laddove vi sia morosità superiore a due mensilità, APES procede alla risoluzione del contratto ed al recupero coattivo della morosità;
- Recupero coattivo, mediante anche pignoramento immobiliare, per i crediti scaduti dei proprietari di alloggi in fabbricati misti gestiti da APES.

Con la fine del 2017 e l'inizio del 2018 la Regione Toscana, sulla base dei propri spazi di bilancio ha provveduto a saldare Euro 1.714.635,67 permettendo di rientrare all'anticipazione per interventi straordinari finanziati dalla Regione Toscana.

Sulla base delle informazioni gestite dal **sistema informativo aziendale**, come meglio nel seguito descritto, e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, vi è un **rischio esogeno** dato dalla "aleatorietà" dalla disponibilità delle risorse non solo per quelle straordinarie della Regione Toscana relative a investimenti, in nuova costruzione o riqualificazione del patrimonio ERP, che ancorché impegnate sono soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione, ma anche per la morosità degli utenti nel pagamento dei canoni il cui residuo dalla gestione (per l'art. 28 comma -b- della L.96/96 sui canoni emessi) deve essere destinato a recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione.

In tali scenari il **fattore tempo** per gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio ERP gestito potrebbe diventare un fattore di potenziale rischio aziendale laddove si dovesse riscontrare nel corso dell'affidamento del servizio un depauperamento del patrimonio pubblico per effetto di una non tempestiva, costante ed adeguata manutenzione straordinaria dello stesso, nel corso dell'affidamento.

Si fa presente come più volte relazionato che una corretta gestione del patrimonio gestito richiederebbe, una spesa annuale, per i 6.325 alloggi ERP gestiti, di **Euro 2.542.650 (Euro 2.593.258,04)**, pari a Euro 402 (410) all'anno per alloggio ma in condizione di una normale manutenzione dell' assegnatario conduttore che dovrebbe spendere in media 240 (243) euro all'anno - fonte Osservatorio Federconsumatori 2017 (2018). Tra le azioni già messe in atto da APES, in questo ambito, vi è un maggior controllo degli alloggi assegnati. Ciò dovrà essere potenziato, anche con l'ausilio della Polizia Municipale per le eventuali sanzioni, nella prospettiva della revisione della normativa regionale in materia di assegnazione e conduzione degli alloggi ERP.

### Morosità e Controlli Patrimoniali

Laddove l'azienda interviene con proprie azioni sulla morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definita dalla L.R.T. 41/2015, ma in stretto rapporto di dipendenza con i Comuni a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l'eventuale sussistenza o meno delle cause di "morosità incolpevole" ai fini delle modalità di recupero ed eventuale decadenza dall'alloggio assegnato.

Rispetto l'alto rischio di inesigibilità dei crediti derivanti da fatture emesse ad utenti assegnatari di alloggi ERP l'Azienda ha annualmente informato l'Assemblea dei Soci dell'andamento delle attività di recupero proponendo le opportune azioni da intraprendere per una più incisiva riscossione volontaria e o coattiva, Ciò con specifica sezione della relazione degli amministratori agli azionisti di commento ai dati di bilancio esposti in nota integrativa e descritti nella relazione sulla gestione.

Tale informazioni sono assorbite, per sintesi, in questo specifica sezione:

Analizzando i dati nel periodo **2012-2017 (vedi tabella allegato 2)** si nota una costanza di morosità pur in presenza di una lieve diminuzione dei canoni. Il credito verso utenti a bilancio al 31/12/2017 è di Euro 13.926.797,97 di cui circa Euro 946.693,72 relativi all'ultima mensilità dell'anno (al 31/12/2016 Euro 12.539.583,99 di cui circa Euro 900 mila euro sono relativi a crediti relativi all'ultima mensilità dell'anno).

Il fondo di svalutazione, ammonta a Euro 6.007.707,78 (pari al 44,01 % della morosità rilevata).

Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, in coerenza con le normative vigenti, sono state:

- o Affidamento della riscossione coattiva attraverso specifico disciplinare sottoscritto in data 22/09/2007 con SEPI, Società in house dei Comuni e in cui APES è rimasta Socio compatibilmente con le normative, fino al 16/05/2012. Ciò ha conseguito un recupero di Euro 663.058,90 a fronte di un carico di 7.007.600,42 (9,5%) e con un agio complessivo di Euro 60.914,16 (9,2%). Con il 2012 l'attività di riscossione è stata riassunta da APES sia per la volontaria che per la coattiva lasciando a SEPI le posizioni 2017-2011 per cui erano state attivate azioni di recupero da parte della stessa. SEPI, con verbale del 27 aprile 2015 e seguenti integrazione, ha discaricato tutte le posizioni trasmesse da APES per la riscossione coattiva.
- o Predisposizione del Regolamento per la riscossione volontaria e coattiva con relative modificazioni. Il Regolamento in vigore, e pubblicato sul Sito Web, a seguito dell'ultima revisione, ed è stato approvato nell'assemblea dei soci del 13 maggio 2016. In modo particolare vengono disciplinate le modalità di gestione dei casi di morosità incolpevole, delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza.

Le rateizzazioni al 31/12/2017 sono n. 555 per un totale di capitale rateizzato di Euro 2.094.126,05. La tabella seguente evidenzia l'impatto sulla morosità delle morosità non rateizzate (o con rateizzazione non in regola) sull'emesso al 31/12/2016 (31/12/2017) a seguito di pagamenti aggiornati al 30/3/2017 (30/03/2018):

SITUAZIONI	POSIZIONI				IMPORTI				AZIONI
	TOTALI		PISA		TOTALI		PISA		
	N. <sup>1</sup>	% <sup>1</sup>	N. <sup>2</sup>	% <sup>2</sup>	EURO <sup>1</sup>	% <sup>1</sup>	EURO <sup>2</sup>	% <sup>2</sup>	
Morosità inferiore a 1.000 Euro e superiore a 120 Euro	681 (617)	48,29 (46,25)	294 (273)	43,17 (44,25)	269.767,72 (228.333)	4,42 (3,41)	117.722,42 (101.759)	43,64 (44,57)	Monitoraggio semestrale e solleciti telefonici e scritti
Morosità compresa tra 1.000 e 10.000 Euro									Riscossione volontaria con

	524 (481)	37,17 (36,06)	250 (223)	47,71 (46,36)	1.879.994,64 (1.818.600)	30,82 (27,20)	913.111,75 (877.261)	48,75 (48,24)	rateizzazioni pena decadenza
Morosità Superiore a 10.000 Eur	205 (236)	14,54 (17,69)	120 (129)	58,54 (54,66)	3.950.302,95 (4.639.311)	64,76 (69,39)	2.360.072,88 (2.635.753)	59,74 (56,81)	Riscossione coattiva e decadenza
RIEPILOGO	1.410 (1.334)	100	664 (625)	47,09 (46,50)	6.100.065,31 (6.686.244)	100	3.390.907,05 (3.614.773)	55,58 (54,06)	<sup>1</sup> sul totale della morosità (da riepilogo) <sup>2</sup> sul totali (pozioni e importi) per situazioni <sup>3</sup> al lordo di 169.791 Euro di cancellazioni e di Euro 52.000 di importi da attribuire
	1.410 (1.334)				6.100.065,31 (6.686.244) <sup>3</sup>				

I dati confermano la priorità a recuperare in modo coattivo la morosità di n. 236 posizioni (di cui n. 129 si Pisa) a partire dalla decadenza dell'alloggio in modo da frenare la crescita della morosità sulla singola posizione in quanto sarebbe poi vano ogni tentativo di recuperare per la stessa l'intero debito verso la Società con conseguenze sui relativi Comuni in caso di crisi aziendale.

Ad oggi sono in corso n. 42 esecuzioni per decadenza a seguito di morosità per importi oltre ai 10.000 euro.

L'obiettivo è (e rimane) quello di riportare entro il triennio 2018 -2020 la morosità, come da analisi aggiornata, all'interno della capienza dell' apposito fondo di svalutazione crediti in bilancio di euro 6.007.707,78 #. Dall'esercizio 2012 le svalutazioni crediti vengono fatte analiticamente per i crediti di modesto importo (inferiori a 2.500 euro annuali e scaduti da più di sei mesi).

Ciò attraverso l'incrocio di dati in modo massivo su diverse banche dati messe a disposizione dei Comuni per "rivestimento" dei codici fiscali dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario di alloggio ERP del Comune e mediante apposite modalità di interscambio disciplinate da specifico protocollo rispondente al nuovo regolamento UE 2016/679 (G.D.P.R.) ed allegato in bozza alla presente relazione (allegato 3).

Questo è portato nel 2017, sulla base della verifica biennale dei redditi 2015 (redditi 2014) a riscontrare nei Comuni coinvolti n. 137 posizioni irregolari di cui n. 84 archiviate a seguito delle controdeduzioni degli assegnatari, n. 7 proposte di decadenza per possesso di altri immobili (di cui n. 3 con rilascio spontanei) e n. 53 denunce alla Procura della Repubblica per dichiarazione mendace al fine di conseguire un indebito beneficio.

Inoltre con la consegna della dichiarazione biennale dei redditi 2017 (redditi 2016) consegnata entro fine dicembre 2017, in cui per la prima volta è stato introdotto l'ISEE come limite di permanenza nell'alloggio, sono stati dichiarati valori ISEE superiore a tale limite (Euro 33.000) per n. 113 nuclei familiari: a questi è stato richiesto di portare l'ISEE aggiornato ai redditi 2017 ai fini della valutazione della permanenza in un alloggi ERP (superamento per non più di due volte consecutive del limite).

Anche con il 2017 si ripropone il problema dei canoni K, cioè il canone sanzionatorio da applicare a chi non presenta la dichiarazione biennale dei redditi nei termini. Al 30 marzo 2018 riguardano n. 288 posizioni. Precedentemente all'entrata in vigore della L.41/2015 i redditi potevano essere calcolati d'ufficio, sulla base dell'accesso puntuale al sito dell'Agenzia delle Entrate al fine di evitare l'aumento della morosità e la verifica della permanenza legata ai soli redditi. Oggi invece non è possibile acquisire l'ISEE a meno che non sia stato richiesto dal nucleo familiare per altri servizi sociali. **Ciò determina la necessità di applicare da parte dei Comuni all'obbligo sanzionatorio da parte dei Comuni già previsto dalla L.96/96 per evitare situazioni di "limbo" per questi soggetti.**

Sempre ai fini della decadenza, ai sensi delle modifiche della L.96/96, APES ha richiesto ai Comuni i certificati anagrafici dei componenti il nucleo familiare di cittadinanza estera in modo da inviare alle

ambasciate dei relativi paesi di origine la documentazione al fine di verificare le dichiarazioni di insussistenza di abitazioni presso il proprio paese. Ciò interessa n. 2.955 componenti i nuclei familiari assegnatari di alloggio ERP nel LODE Pisano.

Interessante è invece l'analisi dei patrimoni per i soggetti morosi riscontrati nei Comuni in cui è iniziata l'attività di interscambio dei dati e che verrà aggiornata per tutti i Comuni in modo da individuare i patrimoni da aggredire (vedi allegato 4 alla presente relazione).

#### - Valutazione del rischio aziendale

Viene data informazione ai Soci, con la presente relazione, secondo quanto previsto dall'art. 28 dello Statuto, del rischio di crisi aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi

Nel corso del 2017 la Società ha affidato un incarico alla società di consulenza Business Solutions S.r.l.s. al fine di integrare le valutazioni del rischio già presenti ai fini del D. Lgs. 231/2001 e della L. 190/2012 con un'analisi circa i rischi economico-finanziari a cui è soggetta la Società. Tali valutazioni sono state ulteriormente integrate con una valutazione dei rischi e delle opportunità legata alla certificazione ISO 9001:2015. Tale sistema di valutazione del rischio aziendale consente di assicurare un continuo monitoraggio sul contenimento dei rischi e sull'implementazione delle procedure aziendali da parte del Servizio Assicurazione Qualità (allegato 2).

Con la presente relazione viene inoltre data informativa, secondo quanto previsto dall'art. 28 dello statuto e dall'art. 6, comma 2, del D.lgs. 175/2016 del rischio di crisi aziendale. Apes ha da sempre attentamente valutato 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 di un rapporto infrannuale che l'Amministratore Unico 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.

Al fine di valutare il rischio di crisi aziendale, il documento elaborato da Utilitalia e nominato "Linee Guida per la definizione di una misurazione del rischio ai sensi dell'art. 6, c. 2 e dell'art. 14, c. 2 del D.lgs. 175/2016" fornisce una disciplina minima per l'applicazione di un "programma di misurazione del rischio di crisi aziendale". Il documento definisce dei parametri che definiscono delle "soglie di allarme", ovvero delle situazioni di superamento anomalo di alcuni parametri tale da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell'equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della Società. Si ha pertanto una "soglia di allarme" qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi;
- 2) le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore a una percentuale da definire;
- 3) la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale;
- 4) l'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1.

Il principio di revisione ISA 570 "Continuità aziendale" prevede l'analisi dei seguenti indicatori, tra gli "eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi sul presupposto della continuità aziendale":

#### Indicatori finanziari

- situazione di deficit patrimoniale o di capitale circolante netto negativo;
- prestiti a scadenza fissa e prossimi alla scadenza senza che vi siano prospettive verosimili di rinnovo o di rimborso; oppure eccessiva dipendenza da prestiti a breve termine per finanziare attività a lungo termine;
- indizi di cessazione del sostegno finanziario da parte dei creditori;
- bilanci storici o prospettici che mostrano flussi di cassa negativi;
- principali indici economico-finanziari negativi;

- consistenti perdite operative o significative perdite di valore delle attività utilizzate per generare i flussi di cassa;
- difficoltà nel pagamento di dividendi arretrati o discontinuità nella distribuzione di dividendi;
- incapacità di pagare i debiti alla scadenza;
- incapacità di rispettare le clausole contrattuali dei prestiti;
- cambiamento delle forme di pagamento concesse dai fornitori, dalla condizione “a credito” alla condizione “pagamento alla consegna”;
- incapacità di ottenere finanziamenti per lo sviluppo di nuovi prodotti ovvero per altri investimenti necessari.

#### Indicatori gestionali

- intenzione della direzione di liquidare l'impresa o di cessare le attività;
- perdita di membri della direzione con responsabilità strategiche senza una loro sostituzione;
- perdita di mercati fondamentali, di clienti chiave, di contratti di distribuzione, di concessioni o di fornitori importanti;
- difficoltà con il personale;
- scarsità nell'approvvigionamento di forniture importanti;
- comparsa di concorrenti di grande successo.

#### “Altri indicatori”

- capitale ridotto al di sotto dei limiti legali o non conformità ad altre norme di legge;
- procedimenti legali o regolamentari in corso che, in caso di soccombenza, possono comportare richieste di risarcimento cui l'impresa probabilmente non è in grado di far fronte;
- modifiche di leggi o regolamenti o delle politiche governative che si presume possano influenzare negativamente l'impresa.

L'analisi degli indicatori finanziari, gestionali ed “altri”, di cui al principio di revisione ISA 570, dimostra che non sussistono effettivi rischi di solvibilità aziendale.

Inoltre con la revisione della norma ISO 9001, di gestione della qualità, alla versione 2015 è stato integrato nel catalogo rischi oltre agli indicatori di cui al principio di revisione ISA 570 anche quelli di qualità connessi al rischio di immagine dell'azienda. Il catalogo rischi, con i relativi indicatori, è allegato alla presente relazione (allegato 5)

Sarà cura dell'Organo Amministrativo continuare ad adottare tutte le necessarie misure, negli esercizi a venire, affinché la gestione aziendale sia costantemente monitorata, preventivamente e a consuntivo, al fine di prevenire ogni possibile rischio di crisi aziendale. Ciò attraverso gli audit previsti dal Sistema di Gestione della Qualità ISO 9001: versione 2015.

### **Il Contratto di Servizio e sua coerenza con le normative comunitarie in materia di aiuti di stato**

Il contratto di servizio e' l'atto che regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale ed 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.

Ciò anche in relazione alla disciplina comunitaria in materia di aiuti di Stato di cui alla Decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005 (c.d. pacchetto Monti - Kroes). L'Italia, per quanto attiene alla edilizia residenziale pubblica, settore annoverato tra i Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) come Sociale (SSIEG) e denominato “**Edilizia Sociale**”, ha ottemperato a quanto richiesto dalla Decisione con l'art.5 della L.9/2007 ed al relativo Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 in cui viene definito l'**alloggio sociale** quale ambito di applicazione della Decisione.



## Alloggio Sociale

Viene definito alloggio sociale:

*“l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”* Rientrano nella definizione “ *gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà”.*

Con la entrata in vigore il 31 gennaio 2012 della nuova Decisione 2012/21/UE (c.d. pacchetto Almunia che sostituisce il c.d. pacchetto Monti-Kroes), e con obbligo per gli Stati Membri di adeguamento entro il 31 gennaio 2014, è stata estesa la definizione di alloggio sociale con l' art. 10 comma 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80 (c.d. Piano Casa Lupi):

*“si considera alloggio sociale l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri anti violenza e delle case-rifugio di cui all'art. 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì' alloggio sociale l'unità'abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita”.*

Nelle modifiche allo Statuto è stato recepito nell'oggetto sociale tale articolo tra le attività di APES previste nell'oggetto sociale.

## Pubblicazione

E' pubblicato sul sito web istituzionale di APES [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it) (di seguito SitoWeb) come espressamente richiesto.

## Durata

La durata del Contratto di Servizio è strettamente legato alla durata stessa della Società: sino al 31 dicembre 2050 salvo scioglimenti anticipati o proroghe ai sensi di legge. Ciò in quanto consentito dal pacchetto Almunia per quegli investimenti, come nel caso dell'edilizia sovvenzionata, che hanno alti tempi di ritorno del capitale investito (anche pubblico). Ciò in deroga ai cinque anni massimi consentiti per gli affidamenti di un SIEG. Il Contratto di Servizio è soggetto a **verifica triennale**, secondo le modalità di cui all'art. 17, da parte del LODE Pisano in merito a:

- lo stato di attuazione degli interventi previsti dal Piano Triennale;
- l'andamento degli indicatori di cui al Bilancio Sociale, ivi compresa la valutazione della soddisfazione dell'utenza, delle risultanze dei bilanci consuntivi e del controllo di gestione;
- eventuali segnalazioni pervenute dai Comuni in merito a disservizi rispetto a quanto previsto dal contratto stesso;
- lo scostamento degli oneri tipici di gestione rispetto ai limiti di cui al comma 3 dell'art. 15 dello stesso (non superiori ad un terzo dei canoni di locazione del patrimonio gestito ERP).

La verifica, inizialmente programmata per il 30 giugno 2017, è stata rinviata al 2018 a seguito della necessità di valutare l'impatto nei servizi erogati derivante delle nuove modalità di gestione introdotte dalla L.R.T. 41/2015 di riforma della L.R.T. 96/96.

#### Verifica della giusta compensazione

L'impianto ipotizzato di verifica triennale risponde anche a quanto previsto dal pacchetto Almunia circa la necessità di verifica, **ex ante** ed **ex post** della giusta compensazione riconosciuta all'operatore incaricato di pubblico servizio e beneficiario di un finanziamento pubblico non soggetto alla notifica preliminare in materia di "aiuti di stato". Per le modalità di calcolo della giusta compensazione si rimanda alle linee guida predisposte come contributo della Conferenza delle Regioni e delle Provincie Autonome in data 10 Luglio 2014 (14/090/CR8/C3-C4) e trasmesso alle amministrazioni competenti.

Merita rilevare che al momento né il Dipartimento per le Politiche Europee e neppure il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti hanno recepito tali linee guida. Sono però sicuramente soggetti a verifica, con le modalità ancora tutte da definire, gli interventi attivati con finanziamenti statali, anche attraverso le Regioni, a partire dal 31 dicembre 2012, o avviati precedentemente a tale data ed alla stessa non conclusi (in quanto per questi ultimi vigeva comunque il più restrittivo pacchetto Monti – Kroes).

Per APES si tratta degli interventi di cui;

- Piano Casa Lupi (art. 4 della L. 80/2014) relativi al recupero funzionale degli alloggi di risulta;
- Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (DPCM 16 Luglio 2009) e relativi alla costruzione di n. 8 dei 12 alloggi di ERP nel Comune di Calci e, qualora venga avviato, al Piano Integrato di Via Pietrasantina nel Comune di Pisa di n° 18 alloggi ERP e n° 12 alloggi a canone agevolato;
- Programma di Riqualficazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile (DPCM 26 marzo 2008) relativo al 1° stralcio della Riqualficazione del Quartiere Sant'Ermete nel Comune di Pisa;

a cui si sono aggiunti nel 2017 i programmi di :

- [Intervento di Costruzione di n° 18 alloggi in cohousing per anziani \(Progetto HOPE\) e di riqualficazione della pensilina del Quartiere I Passi \(all'interno del Progetto SOCIAL\) previsti dal Programma di Innovazione Urbana 4\(I\) Passi nel Futuro – POR CREO FESR 2014-2020](#)
- [Intervento di riqualficazione del villaggio popolare di San Giusto all'interno del Progetto BINARIO 14 del Programma di Riqualficazione delle Periferie e Sicurezza Urbana](#)

#### Obblighi di informazione ai Soci

Nello stesso 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 di D.Lgs. 175/2017 "Testo Unico sulle Società Partecipate". Ciò anche ai fini dell'affidamento diretto della gestione, costruzione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (nel seguito ERP) di proprietà dei Comuni Soci coerentemente a quanto prescritto dall'art. 192 del D.Lgs. 50/2015 "Codice Unico degli Appalti di Lavori, Forniture e Servizi" in materia di affidamenti diretti da parte degli Enti Locali alle proprie Società in house.

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.

#### Standard qualitativi ed obbligo di servizio

L'obbligo di servizio è dato dalla gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni Soci ed affidato ad APES, mediante specifico atto di conferimento in gestione (obbligatorio ai sensi della L.R.T. 77/98), con le modalità previste dalla **Legge Regionale Toscana n. 96 del 20 dicembre 1996 così come modificata dalla Legge Regionale Toscana n. 41 del 31 Marzo 2015** "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.

Particolare attenzione è stata data alla implementazione di un **Sistema di Gestione della Qualità dei Servizi Erogati** secondo le disposizioni della L.R.T. 96/96 ess.mm.ii., agli obblighi del Contratto di Servizio vigente, alle norme del **Regolamento dell'Utenza**, di cui alla **Delibera del Consiglio Regionale Toscana n° 608 del 15 Giugno 1998 "Regolamento di utenza alloggi ERP"** (nel seguito Regolamento Utenza) ed standard di erogazione dei servizi riportati nella **Carta dei Servizi** redatta, aggiornata e pubblicata sul sito Web.

- **Sistema di Gestione della Qualità**

Il Sistema Certificato ISO 9001:VISION 2000 è costantemente mantenuto con Audit Interni e con Verifiche periodiche dell'Ente Certificatore BUREAU VERITAS ITALIA accreditato dall'Ente di Accreditamento Italiano ACREDIA. Il rinnovo è avvenuto a seguito di verifica per la certificazione secondo le nuove norme ISO 9001:2015. Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche.

Il sistema è basato sulla **politica della qualità** che per APES viene declinata secondo la *visione, missione ed obiettivi generali* del **Piano Strategico di APES** e misurata dagli *obiettivi di gestione della Società* (verifica da Statuto e Contratto di Servizio) e dalla *soddisfazione degli stakeholder* (con la redazione del Bilancio Sociale): documenti aggiornati e pubblicati sul Sito Web.

Il manuale, le procedure e la modulistica sono gestiti con il **Sistema ARIS Cloud** e sono consultabili, in linea ed in sola visualizzazione, sul Sito Web.

Inoltre il sistema di gestione dei reclami è gestito dal **Sistema Customer Relationship Management (CRM)** che sovrintende nel Sistema Informativo di APES, come meglio descritto nel seguito, 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.

Con il passaggio alla Edizione 2015 della norma ISO 9001, avviato nel 2017 e con certificazione entro Giugno 2018, sono stati recepiti i nuovi principi che permettono di integrare all'interno del Sistema di Gestione di Qualità Aziendale i diversi obblighi normativi e regolamentari posti a carico di APES:

- o analisi del contesto;
- o valutazione dei rischi non solo finanziari ma anche operativi e di immagine;
- o controllo sulla esecuzione dei contratti di lavoro, forniture e servizi;
- o indicatori di performance aziendale (unificati per gli obblighi di pubblicazione richiesti dalle norme e regolamenti tra i quali quelli previsti dal Bilancio Sociale)
- o valutazione delle competenze interne e piano della formazione.

Ciò attraverso lo sviluppo continuo e l'uso sistematico con gli strumenti ARIS Colod e CRM.

## - Il Bilancio Sociale

Il bilancio sociale analizza i risultati di bilancio di APES secondo il Valore Aggiunto per i propri Stakeholder.

Tale **Valore Aggiunto** è aggregato in termini di remunerazione per:

- il personale;
- la pubblica amministrazione;
- il capitale di rischio;
- il capitale di credito ;
- l'azienda;
- le liberalità esterne;

ed è rapportato al valore globale netto, al valore della produzione ed al rapporto tra il valore globale netto ed il valore della produzione.

Nel bilancio sociale sono inoltre riportati gli indicatori non economici di bilancio (dal bilancio 2016 individuati sulla base degli obiettivi di risultato della gestione e della qualità) in rapporto alla **dimensione sociale** e con particolare a quella **ambientale** del servizio svolto.

Il bilancio sociale è pubblicato sul sitoWeb.

***L'analisi degli indicatori secondo quanto deliberato dall'assemblea dei soci ai fini del controllo sulla Società e degli obiettivi di risultato è pubblicata sul sito [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it) così come rilevati dal SGQ.***

## Personale, Formazione e Capitale Umano

### - Organigramma

L'organigramma aziendale, con le funzioni assegnate al personale, è pubblicato, ed aggiornato, sul Sito Web come specifico modello previsto dal Sistema di Gestione della Qualità. Lo stesso dicasi per il piano di formazione ed aggiornamento.

A dicembre 2017 è stato approvato, a seguito della contrattazione decentrata con le OO.SS.LL., il nuovo organigramma aziendale con l'adeguamento delle funzioni e compiti assegnati ai singoli dipendenti a seguito dell'attuazione delle novità introdotte sul piano della gestione con la L.R.T. 41/2015 e della esecuzione dei contratti di lavori, forniture e servizi previsti dalla D.Lgs. 50/2016 così come modificato dal D.Lgs. 56/2017.

Ciò anche in previsione della qualificazione di Stazione Appaltante in house avendo come punti di forza l'attestazione dell'Ing. Chiara Cristiani quale BIM Manager (diploma di master di secondo livello presso l'Università di Pisa) e del Dott. Giorgio FEDERICI quale Project Manager Professionale (certificazione professionale ICQ SINCEV – ACCREDIA).

L'accordo ha anche previsto le unità di organico necessarie allo svolgimento delle attività di APES nel rispetto degli indirizzi del LODE Pisano e dell'Assemblea dei Soci del 6 marzo 2107. Il numero è stato determinato in n° 32 unità full-time tra dipendenti e quadri oltre a 1 dirigente con contratto a tempo determinato riconfermando l'accordo del 10 marzo 2009 rispetto al quale APES ha comunicato nei termini ai comuni soci l'assenza di esuberanti per i relativi adempimenti di questi entro il termine del 30 novembre 2017.

#### - Formazione

Il piano di formazione del personale nel 2017 ha visto una forte iniziativa informativa – formativa sulle novità introdotte dal nuovo codice degli appalti, di informazione sul nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001 n° 231 (per le parti modificate come appresso descritto), e di affiancamento all'implementazione delle novità introdotte con la versione 2015 della norma ISO 9001. Sono stati inoltre fatti i corsi di aggiornamento agli addetti alla sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 ed è proseguita l'incentivazione alla formazione volontaria dei dipendenti per corsi accreditati dai rispettivi ordini o collegi per mantenere l'iscrizione o per approfondire materie di loro interesse nell'ambito della attività svolta.

La attività di formazione hanno seguito le relative procedure di qualità della norma ISO 9001:Versione 2000 mentre con la nuova norma Versione 2015 saranno gestite a partire dall'analisi e sviluppo delle competenze previsto dal SGQ

#### - Sicurezza nei luoghi di lavoro

La sicurezza nei luoghi di lavoro è garantita attraverso la redazione ed aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) ai sensi del D.Lgs. 81/2008 con particolare riferimento all'analisi dello stress da lavoro-correlato condotta periodicamente da un psicologo del lavoro.

Le responsabilità del datore di lavoro, salvo quelle non delegabili per legge, sono state attribuite, con procura generale, al Direttore Unico il quale si avvale, oltre alla consulenza del psicologo del lavoro, delle competenze del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione (RSPP) e del Medico di Medicina del Lavoro, esterni, del Responsabile Interno per la Sicurezza (RIS), con compiti di coordinamento ed audit interni, dei vari addetti, opportunamente formati, al pronto soccorso e antincendio (preposti) e del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS)

Anche il DRV, contenente le risultanze a verbale della riunione annuale, convocata dal datore di lavoro, è parte del Sistema di Gestione della Qualità Aziendale.

#### - Regolamento per il reclutamento e conferimento incarichi

Il Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento di incarichi è stato approvato dal consiglio di amministrazione di A.P.E.S. con verbale n.37 del 31.03.2009 ed è pubblicato sul Sito Web.

Ciò al fine di garantire, nello svolgimento delle proprie attività e nel perseguimento delle finalità sociali, il rispetto dei principi contenuti nell'art. 18, Legge 6 agosto 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. 50/2016 "Codice degli appalti di lavori, forniture e servizi.

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.

Nel 2017 è stata effettuata 1 assunzione di un dipendente amministrativo di livello B3 ed è stato collocato a riposo un dipendente tecnico di livello A1. In data 1 gennaio 2018 è avvenuto un altro pensionamento di un Quadro tecnico. Ciò ha comportato una difficoltà ad erogare con la necessaria tempestività e continuità i servizi di gestione e pronto intervento. L'amministratore unico procederà al reintegro del personale secondo gli indirizzi dell'assemblea dei Soci.

**Fatti rilevanti nell'ambito dell'organizzazione aziendale per quanto attiene alla anticorruzione:**

Il **codice etico**, approvato dal Consiglio di Amministrazione A.P.E.S. scpa con adunanza n° 1 del 18/01/2012, è pubblicato nel Sito Web. E' il documento nel quale si incrociano sia i doveri morali che le responsabilità etico - sociali di ogni partecipante all'organizzazione aziendale.

Costituisce:

- l'insieme delle regole di comportamento nei rapporti con gli interlocutori esterni, i collaboratori, il mercato e l'ambiente, alle quali l'Azienda fa riferimento per la propria attività interna ed esterna, esigendone il rispetto da parte di tutti i collaboratori, dei consulenti e, per quanto di competenza, degli interlocutori esterni;
- l'insieme delle regole di organizzazione e gestione dell'Azienda, finalizzate alla realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di programmazione, di esecuzione e di controllo delle attività tale da assicurare il costante rispetto delle regole di comportamento e prevenirne la violazione da parte di qualsiasi soggetto che operi per l'Azienda.

E' composto da 4 sezioni, ciascuno delle quali rappresenta un elemento del complessivo sistema Etico di APES.

- Il **Sistema dei Valori**: individua l'insieme dei Valori che ispirano l'attività di APES ;
- Il **Sistema di Condotta**: individua i criteri di condotta da seguire nei rapporti con gli stakeholder;
- Il **Sistema di attuazione e di Controllo**: determina i sistemi di attuazione e controllo dei principi del presente Codice e del suo miglioramento. In modo particolare vengono definiti le politiche ed il modello organizzativo di prevenzione dei reati, l'istituzione dell'Organismo di Vigilanza (OdV), i controlli, le segnalazioni e le violazioni del codice etico.

L'**Organismo di Vigilanza (ODV)** istituito con delibera CDA nel 2008 in carica nel 2017 a seguito di nomina dell'amministratore unico n. 1 del 16/1/2015 e composto da:

- Dott.ssa Romina Feroni, funzionario APES, nominata presidente con delibera CDA n. 75 del 15/3/2013
- Avv. Silvia Messina, avvocato del Foro di Pisa
- Dott. Massimo Maraziti, consulente ed auditor sistemi di gestione

ha concluso il proprio lavoro consegnando in data 11/01/2018 all'amministrazione unico, al collegio sindacale ed al revisore contabile la relazione dell'attività svolta nel corso del 2017.

Con atto n. 27 del 23/03/2018 è stato rinnovato l'organismo di vigilanza nelle persone di:

- Dott. Andrea Santucci, funzionario APES;
- Avv. Silvia Messina, avvocato del Foro di Pisa
- Dott.ssa Cinzia Bernardini , consulente ed auditor sistemi di vigilanza

Il **Sistema sanzionatorio**: fissa i meccanismi sanzionatori in caso di violazione accertata dei principi del presente Codice. Nessuna violazione accertata nel 2017

Il **Responsabile per la Prevenzione della Corruzione (RPC)** nella persona del Dirigente Unico, Dott. Giorgio FEDERICI, nominato con Atto dell'Amministratore Unico n. 100 del 27/9/2016;

Il **Modello di organizzazione, gestione e controllo**, ai sensi del D.Lgs. 8 giugno 2001 n° 231, con le modifiche approvate con atto dell'Amministratore Unico n. 122 del 27/12/2016 per quanto riguarda:

- o parte generale;

- parte speciale e mappatura dei rischi;
- codice etico;
- Protocollo per la gestione delle informazioni verso l'organismo di vigilanza;
- Regolamento aziendale per l'utilizzo delle risorse informatiche;

**L'Informazione** da parte del RPC ai dipendenti circa le risultanze della relazione annuale dell'OdV ed alle modifiche al Piano di Prevenzione della Corruzione. Effettuata ad inizio 2017 con le modifiche al modello.

## Sistema Informativo

### - Architettura

Il sistema informativo previsto dall'art. 28 dello Statuto, è finalizzato a rilevare i rapporti finanziari ed economico patrimoniali fra i Comuni Soci e la società, anche ai fini della redazione del bilancio consolidato da parte degli enti locali, nonché a rilevare la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società stessa, gli obblighi del contratto di servizio, la qualità dei servizi erogati, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. Ciò al fine di trasmettere senza indugio al Socio, e per questo ai suoi organi e uffici, ogni informazione e/o atto utile o necessario all'esercizio di attività amministrative o di controllo, nonché in relazione agli obblighi di pubblicità e di trasparenza previsti dalle norme in vigore, o all'acquisizione di elementi conoscitivi. Questo anche ai fini di redigere specifici programmi di **valutazione del rischio di crisi aziendale**.

Il sistema informativo di APES è costituito da applicativi specializzati nelle singole aree gestionali con data base di tipo relazionale. L'integrazione avviene con gli strumenti della Business Intelligence (B.I.) che garantisce la massima flessibilità nella aggregazione dei dati e nella creazione di viste, da parte dall'utente, dei dati trattati dai diversi applicativi: Data Base Warehouse (DBWH).

Il sistema è stato implementato, sviluppato ed incrementato secondo la **gerarchia dei dati che sarà documentata secondo i principi della nuova disciplina sulla protezione e trattamento dei dati**.

Le applicazioni specialistiche sono Web Based e, separate dai dati, risiedono su server farm certificata ISO 270001 in grado di garantire aggiornamento tecnologico, scalabilità delle applicazioni e dei data base, disaster recovery e continuità di esercizio in modalità I-Cloud ed accessibile da qualsiasi dispositivo connesso ad Internet anche da parte degli Uffici Casa e Patrimonio dei Comuni Soci.

Tra le applicazioni specialistiche, non tipicamente gestionali (Contabilità, Paghe, Fatturazione, Gestione Utente, etc.) sono state integrate nel S.I. :

- **Customer Relationship Manager (C.R.M.):** E' lo strumento con cui sono aggregate e gestite le informazioni relative all'utente (pratiche, reclami, richieste di manutenzione, etc.) e la gestione tracciata dei relativi casi (trouble ticket).
- **Global Information System (G.I.S.) – GeoTAPES e GeotAPES Mobile:** E' lo strumento in cui vengono aggregati i dati gestionali e tecnico – documentali relativi agli alloggi gestiti con georeferenziazione dei fabbricati. In modo particolare sono riportati i dati catastali, le planimetrie e piante catastali, le foto ed i rilievi (anche fatte sul posto attraverso l'applicazione GeoTAPES Mobile). Ciò permette una gestione del patrimonio per temi: manutenzioni in corso, zonizzazione OMI per valore immobile, vani utili per assegnazione, etc.

- **Sharepoint:** E' lo strumento integrato ad Office365 per la gestione documentale, e la dematerializzazione dei documenti della pubblica amministrazione, così come previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale, in grado di produrre in formato elettronico, firmare digitalmente, archiviare, distribuire e pubblicare tutta la documentazione di APES .*La società ha continuato nello sviluppo della gestione dei flussi documentali in formato elettronico attraverso la messa a disposizione della firma elettronica ai soggetti muniti di firma, alla implementazione della gestione degli atti del dirigente unico e dell'amministrazione unico, degli affidamenti sottosoglia con l'immediata pubblicazione sul sito istituzionale di APES.*
- **SPID – Sistema Pubblico di Identità Digitale:** E' in corso la validazione da parte dell'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID) del set di informazioni, relative al servizio pubblico gestito da APES, per pratiche on-line dell'utente attraverso la propria identità digitale resa disponibile gratuitamente dal SPID. *Ciò anche in relazione all'aggiornamento della rete intranet/Internet di APES alle normative del GDPR.*

Le applicazioni specialistiche del settore tecnico sono invece su una rete interna aziendale INTRANET, con sicurezza RAID5, che gestisce anche le rilevazioni delle presenze dipendenti ed il controllo degli accessi alle Sede.

- **Sicurezza: G.D.P.R.**

L' amministratore unico provvederà a nominare il Data Protection Officer (D.P.O.) internamente, nella persona del dirigente unico, che possiede i requisiti, a cui affidare la responsabilità degli adempimenti connessi alla entrata in vigore, dal 26 maggio 2018, del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati Personali (G.D.P.R. – UE 2016/679) che andrà a sostituire le precedenti direttive sulla protezione dei dati (Direttiva 95/46/CE) ed abrogherà le norme del codice per la protezione dei dati personali (D.Lgs. 166/2003) in quanto incompatibili.

### Building Information Modeling (BIM)

Anche se non obbligatorio dal Codice degli Appalti, per gli importi delle opere appaltate, APES ha ritenuto strategico, al fine del **miglioramento della manutenzione degli edifici progettati e realizzati**, introdurre il BIM come proprio standard di progettazione. Ciò con l'investimento in formazione di un funzionario tecnico presso il Master di secondo livello in "*Building Information Modeling e BIM Manager*" dell'Università di Pisa, l'acquisto del software e con l'ospitalità in azienda, per tirocinio formativo, di un ulteriore studente del master. Questo permetterà di integrare nel S.I. le informazioni circa gli elementi costruttivi dei fabbricati relative alle caratteristiche prestazionali, ai costi, alla durabilità, al ciclo di vita ed alla manutenzione.

Con la fine del 2016 l'Ing. Chiara CRISTIANI ha ottenuto il diploma di Master Universitario di secondo livello in BIM Manager.

### Ufficio di controllo interno

L'organico ridotto, e peraltro sottoposto al contenimento dei costi di personale, non permette di istituire, e strutturare , uno specifico ufficio di controllo interno ai sensi dell'art. 6 comma 3 lettera b).

Pur questo il modello di valutazione del rischio aziendale, che si andrà ad implementare dall'esercizio 2017, sarà integrato nel sistema di gestione della qualità aziendale in modo da valutare, in sede di **audit della qualità**, la corretta applicazione delle relative procedure.



Inoltre con la Certificazione ICQ SICEV – ACCREDIA delle competenze di Project Manager Professional, del dirigente unico Dott. Giorgio FEDERICI, e che ha reso possibile una riorganizzazione del servizio patrimonio ed investimenti “per progetti”, è stato istituito il [Program Management Office \(P.M.O.\) che viene ad essere uno specifico ufficio di controllo sugli investimenti che APES effettua sul patrimonio gestito per conto dei Comuni Soci.](#)

### Responsabilità sociale dell'impresa

APES da atto dei risultati del proprio impegno nella responsabilità di impresa attraverso la redazione e pubblicazione del bilancio sociale.

L'attenzione alla Qualità, l'impegno alla Ricerca, Sviluppo ed Innovazione, come nel seguito riportato, e la Formazione, e valutazione del Personale, sulla Comunicazione Interna ed Esterna, come indicatore di stress da lavoro correlato, implementano un modello di responsabilità sociale di impresa ancorché non certificato.

Ricerca, Sviluppo ed Innovazione

APES è molto attenta alla innovazione di prodotto e di processo nel settore delle costruzioni ed alla ricerca in:

- ingegneria, architettura ed urbanistica;
- tecnologie informatiche applicate alla abitazione (domotica) ed alle smart city;
- scienze ambientali, applicate alla green city;
- scienze sociali, applicate all'inclusione sociale ed al benessere abitativo anche di soggetti con fragilità sociali;
- medicina e prevenzione della salute applicata all'adattabilità degli ambienti domestici per soggetti con fragilità medico - sanitarie

Ciò al fine di sperimentare modelli sostenibili di “abitare” in progetti di riqualificazione dei quartieri popolari .

Per questo APES ha sviluppato, e continua ad attivare, rapporti “di rete” con Università, Istituti di Ricerca Pubblici e con i Servizi Socio – Assistenziali Pubblici attraverso convenzioni per:

- tirocini formativi curriculari ed extra – curriculari;
- tesi di laurea e di dottorato di ricerca;
- contratti di ricerca e sviluppo, etc.

Le attività di ricerca, sviluppo ed innovazione sono riportate all'interno nel **Laboratorio per l'Abitanza Sociale - LAS Pisa – Spazio Virtuale – [www.laspisa.altervista.org](http://www.laspisa.altervista.org)** – luogo fisico e “virtuale” nato dalla collaborazione con il Laboratorio di Tecnologie Integrate per la Qualità del Vivere, attivo nell'area di Ricerca del CNR di Pisa, nell'ambito del programma di edilizia sperimentale per anziani del CER di 20 alloggi nel Comune di Cascina di riqualificazione delle Case Minime di San Lorenzo alle Corti.

Nel 2017 è stata sviluppata la ricerca “Edilizia Popolare progettata ed abitata: tre casi di studio a Pisa” con il Dipartimento di Scienze Politiche dell’Università di Pisa. La presentazione è stata occasione di un confronto con la stessa Università , il 26 Gennaio 2018, all’interno della mostra dei lavori pubblici del Comune di Pisa, e con una specifica sezione dedicata alla riqualificazione dei quartieri popolari a Pisa, per contribuire allo sviluppo del rapporto tra la formazione e ricerca pubblica e le azioni della pubblica amministrazione a partire dalle “buone pratiche” di APES.

Pisa, 30 Marzo 2018

L’Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani

## RIFERIMENTI

<sup>1</sup> Fusione in Comune Lari – Casciana Terme

<sup>2</sup> Fusione Comune di Crespina - Lorenzana

<sup>3</sup> rettifica: al valore delle perizia di Euro 12.153.383,31 (Euro dodicimilioni centocinquantatremila trecento ottantatre/00) è stato dedotto l’importo di Euro 11.400.693,97 (Euro undicimilioni quattrocentomila seicentonovantatre/97) riferito al valore dei “fondi, garages, rispostigli, e della sede sociale” e cioè a beni immobili rimasti nella proprietà dei Comuni, **compresa la Sede Sociale (unico caso tra gli 11 Lode della Toscana)**, i quali hanno deciso, a seguito di intese successive al deposito della perizia, di scorporare dal patrimonio da conferire con la cessione al ramo d’azienda.

<sup>4</sup> La Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano ha una rappresentanza dei Comuni in base al peso determinato per il 70% dal numero degli alloggi ERP del Comune, sul totale degli alloggi gestiti, e per il 30% dal numero di residenti sul totale dei residenti nella Provincia. I dati sono stati verificati in fase costitutiva e con una previsione di aggiornamento triennale mai effettuato. Le quote di partecipazione al capitale sociale di APES coincidono con le quote di ripartizione delle quote di rappresentanza nella Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano.

Simulazione al 31/12/2016

DENOMINAZIONE	2012			2016			VARIAZIONE
	I	R	PESO	I	R	PESO	
Comune di Pisa	2.961	87.000	38,8%	2.930	89.158	38,8%	=0,0%
Comune di Pontedera	774	26.012	10,4%	798	29.223	10,9%	-0,5%
Comune di Cascina	276	38.356	6,0%	295	45.257	6,5%	-0,5%
Comune di S. Giuliano Terme	208	30.330	4,6%	213	31.399	4,6%	=0,0%
Comune di S. Miniato	221	26.353	4,5%	227	27.934	4,5%	=0,0%
Comune di S. Croce S.A.	269	12.472	3,9%	250	14.601	3,8%	+0,1%
Comune di Volterra	195	11.267	3,0%	144	10.519	2,3%	+0,7%
Comune di Castelfranco di Sotto	171	11.395	2,7%	192	13.427	3,1%	-0,4%
Comune di Montopoli	123	9.648	2,1%	120	11.148	2,1%	=0,0%
Comune di S.Maria a Monte	85	10.843	1,8%	82	13.253	1,9%	+0,1%
Comune di Bientina	125	6.115	1,8%	79	8.602	1,5%	-0,3%
Comune di Ponsacco	56	12.580	1,6%	64	15.611	1,8%	+0,2%
Comune di Vecchiano	68	11.413	1,6%	62	12.189	1,6%	=0,0%

Comune di Pomarance	di	97	6.309	1,5%	100	5.897	1,0%	=0,0%
Comune di Peccioli		97	4.831	1,4%	86	4.807	1,3%	-0,1%
Comune di Casciana Terme <sup>1</sup>		13	3.538	0,4%	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comune di Calcinaia		58	8.608	1,3%	62	12.439	1,6%	+0,3%
Comune di Buti		62	5.430	1,1%	51	5.791	1,0%	-0,1%
Comune di Calci		57	5.840	1,1%	77	6.426	1,3%	+0,2%
Comune di Palaia		60	4.522	1,0%	52	4.612	0,9%	-0,1%
Comune di Capannoli		40	5.105	0,8%	32	6.381	0,8%	=0,0%
Comune di Vicopisano	di	21	7.907	0,8%	14	8.559	0,8%	=0,0%
Comune di Terricciola		36	3.925	0,7%	42	4.627	0,8%	+0,1%
Comune di Lajatico		53	1.389	0,7%	36	1.336	0,5%	-0,2%
Comune di Crespina <sup>2</sup>		16	3.744	0,5%	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comune di Castellina M.ma		42	1.816	0,6%	37	2.025	0,6%	=0,0%
Comune di S. Luce		44	1.465	0,6%	44	1.684	0,6%	=0,0%
Comune di Castelnuovo V.C.	di	31	2.489	0,5%	23	2.231	0,4%	-0,1%
Comune di Montecatini V.C.	di	31	2.002	0,5%	27	1.749	0,4%	-0,1%
Comune di Fauglia		21	3.124	0,5%	20	3.682	0,5%	=0,0%
Comune di Monteverdi M.mo	di	36	701	0,4%	30	758	0,4%	=0,0%
Comune di Riparbella		26	1.326	0,4%	17	1.603	0,3%	-0,1%
Comune di Chianni		24	1.536	0,4%	21	1.392	0,3%	-0,1%
Comune di Orciano		21	628	0,3%	16	647	0,2%	=0,0%
Comune di Guardistallo	di	12	1.026	0,2%	9	1.234	0,2%	=0,0%
Comune di Casale M.mo		12	1.006	0,2%	8	1.122	0,2%	=0,0%
Comune di Montescudaio	di	5	1.434	0,2%	5	2.144	0,2%	=0,0%
Comune di Lari <sup>1</sup>		35	8.084	1,0%	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comune di Lorenzana <sup>2</sup>	di	6	1.144	0,2%	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comune di Lari - Casciana Terme	-	48	11.670	1,4%	51	12.529	1,5%	+0,1%
Comune di Crespina - Lorenzana	-	22	4.888	0,7%	9	5.457	0,5%	-0,2%

Le variazioni sono contenute lievi e comunque inferiori al +/- 1%

GLI ALLEGATI SONO PUBBLICATI SUL SITO ISTITUZIONALE [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it) NELLA SEZIONE AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE:

#### ALLEGATI

- 1) Analisi competitiva della performance aziendale condotta sulla base dei dati dell'osservatorio regionale toscano nel sesto rapporto sulla condizione abitativa (2017)
- 2) Tabella Analisi della morosità 2011-2017
- 3) Bozza protocollo interscambio dati
- 4) Analisi dei patrimoni dei componenti il nucleo familiare di assegnatari di alloggi ERP nel LODE Pisano (sui Comuni esaminati)

Catalogo dei rischi aziendali con relativi indicatori

*Il soggetto che sottoscrive il presente documento dichiara che è conforme a quello originale  
Tenuto presso la Società.  
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Pisa – autorizzazione n.  
6187/2001 del 26.01.2001.*