

**Azienda Pisana Edilizia Sociale**



*Capitale sociale: euro 870.000,00# i.v.- Sede in Pisa - Via E. Fermi n.4*

*R.I. di Pisa – C.F.01699440507 - C.C.I.A.A. di Pisa – R.E.A. n.147.832*

**BILANCIO**

**AL**

**31 DICEMBRE 2018**



## Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Sede in Pisa - Via Enrico Fermi, 4  
Capitale sociale euro 870.000,00≠ i.v.  
R.I. di Pisa - Cod. Fisc. 0169944 050 7

### Bilancio al 31 dicembre 2018

(importi in euro)

31.12.2018

31.12.2017

#### Stato patrimoniale - Attivo

<b>(A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(B) Immobilizzazioni:</b>		
<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>		
1 Costi di impianto e di ampliamento	0	0
2 Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3 Diritti di brevetto ind.le e diritti di utiliz. delle opere dell'ingegno	29.083	28.903
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.626.893	1.677.734
5 Avviamento	0	0
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	39.573	0
7 Altre	310.736	303.999
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>2.006.285</b>	<b>2.010.636</b>
<b>II Immobilizzazioni materiali:</b>		
1 Terreni e fabbricati	1.212.925	1.212.925
2 Impianti e macchinario	0	0
3 Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4 Altri beni	66.822	75.934
5 Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.279.747</b>	<b>1.288.859</b>
<b>III Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1 Partecipazioni in:	0	0
a. imprese controllate	0	0
b. imprese collegate	0	0
c. imprese controllanti	0	0
d. imprese consorelle	0	0
d-bis. altre imprese	0	0
2 Crediti:	108.121	115.955
a. verso imprese controllate	0	0
b. verso imprese collegate	0	0
c. verso imprese controllanti	0	0
d. verso imprese consorelle	0	0
d-bis. verso altri	108.121	115.955
esigibili entro l'esercizio successivo	0	24.701
esigibili oltre l'esercizio successivo	108.121	91.254
3 Altri titoli	0	0
4 Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>108.121</b>	<b>115.955</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>3.394.153</b>	<b>3.415.450</b>

<b>(C)</b>	<b>Attivo circolante:</b>		
<b>I</b>	<b>Rimanenze</b>		
1	Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3	Lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Prodotti finiti e merci	0	0
5	Acconti	0	0
	<b>Totale rimanenze</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
1	Verso clienti	8.568.447	9.239.560
2	Verso imprese controllate	0	0
3	Verso imprese collegate	0	0
4	Verso imprese controllanti	0	0
5	Verso imprese consorelle	0	0
5bis	Crediti tributari	169.123	52.104
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>18.848</i>	<i>52.104</i>
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>150.275</i>	<i>0</i>
5ter	Imposte anticipate	306.815	373.055
5quater	Verso altri	2.851.833	3.731.264
	<b>Totale crediti del circolante</b>	<b>11.896.218</b>	<b>13.395.983</b>
<b>III</b>	<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
1	Partecipazioni in imprese controllate	0	0
2	Partecipazioni in imprese collegate	0	0
3	Partecipazioni in imprese controllanti	0	0
3bis	Partecipazioni in imprese consorelle	0	0
4	Altre partecipazioni	0	0
5	Strumenti finanziari derivati attivi	0	0
6	Altri titoli	0	0
	<b>Totale attività finanziarie non immobilizzate</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV</b>	<b>Disponibilità liquide</b>		
1	Depositi bancari e postali	5.057.086	3.536.107
2	Assegni	0	0
3	Denaro e valori in cassa	2.052	2.203
	<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.059.138</b>	<b>3.538.310</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>16.955.356</b>	<b>16.934.293</b>
<b>(D)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>101.362</b>	<b>239.160</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>20.450.871</b>	<b>20.588.903</b>

**Stato patrimoniale - Passivo**

<b>(A)</b>	<b>Patrimonio netto:</b>		
I	Capitale	870.000	870.000
II	Riserva da sovrapprezzo	0	0
III	Riserve di rivalutazione	0	0
IV	Riserva legale	5.959	5.637
V	Riserve statutarie	0	0
VI	Altre riserve	579.448	573.335
	- Avanzo di conferimento delibera 109/2002	470.991	470.991
	- Riserva straordinaria	108.455	102.344
	- Riserva da arrotondamento euro	2	0
VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	0	0
IX	Utile (Perdita) dell'esercizio	3.950	6.433
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.459.357</b>	<b>1.455.405</b>
<b>(B)</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>		
1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2	Per imposte, anche differite	0	0
3	Strumenti finanziari passivi derivati	0	0
4	Altri	448.915	1.123.803
	<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>448.915</b>	<b>1.123.803</b>
<b>(C)</b>	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>706.702</b>	<b>671.283</b>
<b>(D)</b>	<b>Debiti</b>		
1	Obbligazioni	0	0
2	Obbligazioni convertibili	0	0
3	Debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4	Debiti verso banche	2.115.537	2.290.464
	<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	947.299	1.087.299
	<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.168.238	1.203.165
5	Debiti verso altri finanziatori	6.494	169.792
6	Acconti	2.708.353	2.087.930
7	Debiti verso fornitori	2.068.966	1.931.128
8	Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9	Debiti verso imprese controllate	0	0
10	Debiti verso imprese collegate	0	0
11	Debiti verso controllanti	0	0
11-bis	Debiti verso consorelle	0	0
12	Debiti tributari	188.763	97.613
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.131	94.848
14	Altri debiti	10.654.653	10.666.523
	<b>Totale debiti</b>	<b>17.835.897</b>	<b>17.338.298</b>
<b>(E)</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>0</b>	<b>114</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>20.450.871</b>	<b>20.588.903</b>

**Conto Economico**

<b>(A) Valore della produzione:</b>			
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.865.519	8.496.333
2	Variazione riman. prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	0	0
3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5	Altri ricavi e proventi	2.710.503	1.571.812
	<i>Contributi in conto esercizio</i>	0	0
	<i>Altri</i>	2.710.503	1.571.812
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>11.576.022</b>	<b>10.068.145</b>
<b>(B) Costi della produzione:</b>			
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7	Per servizi	4.351.328	3.926.014
8	Per godimento di beni di terzi	308.182	288.838
9	Per il personale	1.866.997	1.766.507
	a. Salari e stipendi	1.357.546	1.323.498
	b. Oneri sociali	367.094	323.282
	c. Trattamento di fine rapporto	113.284	108.985
	d. trattamento di quiescenza e simili	0	0
	e. Altri costi	29.073	10.742
10	Ammortamenti e svalutazioni	2.363.329	983.966
	a. Amm.to delle immobilizzazioni immateriali	100.894	93.419
	b. Amm.to delle immobilizzazioni materiali	15.246	16.134
	c. altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
	d. Svalutazione crediti dell'attivo circolante	2.247.189	874.413
11	Variaz. riman. di mat. prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12	Accantonamenti per rischi	130.613	0
13	Altri accantonamenti	19.772	18.716
14	Oneri diversi di gestione	2.245.770	2.958.246
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>11.285.991</b>	<b>9.942.287</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A)-(B)</b>		<b>290.031</b>	<b>125.858</b>
<b>(C) Proventi e oneri finanziari:</b>			
15	Proventi da partecipazioni	0	0
16	Altri proventi finanziari	50.857	49.455
	a. da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	19.170	23.731
	b. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
	c. da titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
	d. proventi diversi dai precedenti	31.687	25.724
	<i>d.1 da controllate e collegate</i>	0	0
	<i>d.2 da controllanti</i>	0	0
	<i>d.3 da consorelle</i>	0	0
	<i>d.4 altri dividendi</i>	0	0
	<i>d.5 altri proventi finanziari</i>	31.687	25.724
17	Interessi ed altri oneri finanziari	-104.789	-115.564

(importi in euro)

31.12.2018

31.12.2017

17.1 a controllate e collegate	0	0
17.2 a controllanti	0	0
d.3 a consorelle	0	0
d.4 altri	-104.789	-115.564
17bis Utili e perdite su cambi	0	0
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-53.932</b>	<b>-66.109</b>

**(D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

18 Rivalutazioni	0	0
a. di partecipazioni	0	0
b. di altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
c. di altri titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d. di strumenti finanziari derivati	0	0
19 Svalutazioni	0	0
a. di partecipazioni	0	0
b. di altre immobilizzazioni finanziarie	0	0
c. di altri titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
d. di strumenti finanziari derivati	0	0
<b>Totale delle rettifiche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Risultato prima delle imposte** **236.099** **59.749**

20 Imposte sul reddito dell'esercizio	232.149	53.316
a. correnti	165.909	103.628
b. relative a esercizi precedenti	0	-18.995
c. differite e anticipate	66.240	-31.317

**21 UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO** **3.950** **6.433**

# Azienda Pisana Edilizia Sociale - Società Consortile per Azioni

Sede in Pisa - Via Enrico Fermi, 4  
 Capitale sociale euro 870.000,00# i.v.  
 R.I. di Pisa - Cod. Fisc. 0169944 050 7

## Rendiconto Finanziario dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018

(importi in euro)

2018

2017

### A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale

Utile (perdita) dell'esercizio	3.950	6.433
Imposte sul reddito	232.149	53.316
Interessi passivi/(interessi attivi)	53.932	66.109
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	11
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>290.031</b>	<b>125.869</b>

#### Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamenti ai fondi	417.123	107.969
Ammortamenti delle immobilizzazioni	116.140	109.553
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	2	26.990
<b>Totale</b>	<b>533.265</b>	<b>244.512</b>

### 2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn

823.296

370.381

#### Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	671.113	14.866
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	137.838	-371.735
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	137.798	42.996
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-114	114
Decremento/(incremento) dei crediti infragruppo	0	0
Incremento/(decremento) dei debiti infragruppo	0	0
Altre variazioni del capitale circolante netto	1.372.700	2.818.821
<b>Totale</b>	<b>2.319.335</b>	<b>2.505.062</b>

### 3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn

3.142.631

2.875.443

#### Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	-55.325	-62.026
(Imposte sul reddito pagate)	-76.818	-53.083
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-1.056.592	-182.434
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<b>Totale</b>	<b>-1.188.735</b>	<b>-297.543</b>

### Flusso finanziario della gestione reddituale (A)

1.953.896

2.577.900

#### Flusso finanziario della gestione caratteristica

2.009.221

2.639.926

### B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

#### Immobilizzazioni materiali

(Investimenti)	-6.134	-8.274
Disinvestimenti	0	350
<b>Totale</b>	<b>-6.134</b>	<b>-7.924</b>

#### Immobilizzazioni immateriali

(Investimenti)	-96.543	-28.288
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>-96.543</b>	<b>-28.288</b>

#### Immobilizzazioni finanziarie

(Investimenti)	7.834	0
Disinvestimenti	0	5.831
<b>Totale</b>	<b>7.834</b>	<b>5.831</b>

(importi in euro)	2018	2017
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(*) Per rendiconto finanziario del consolidato		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-94.843</b>	<b>-30.381</b>

### C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

<b>Mezzi di Terzi</b>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-140.000	-110.892
Accensione finanziamenti	0	0
Rimborso finanziamenti	-198.225	-86.971
<b>Totale</b>	<b>-338.225</b>	<b>-197.863</b>
<b>Mezzi Propri</b>		
Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-338.225</b>	<b>-197.863</b>
--	-----------------	-----------------

Disponibilità liquide iniziali	3.538.310	1.188.654
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>1.520.828</b>	<b>2.349.656</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>5.059.138</b>	<b>3.538.310</b>



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

Nello schema di rendiconto finanziario previsto dalla vigente disciplina, l'incremento delle disponibilità liquide, pari a euro 1.520.826, trova spiegazione nel flusso originato dalla gestione reddituale (+1.953.856).

Si evidenzia, peraltro, che a questo flusso concorre quello originato dalla voce "Altre variazioni del capitale circolante netto" (euro 1.372.770), nel quale confluiscono anche i flussi originati dalla Regione Toscana per interventi edilizi e per operazioni per conto dei Comuni soci dai quali, tuttavia, non derivano effetti economici.

In particolare detto flusso include, per euro 1.515.316, le variazioni delle seguenti voci:

- Euro 620.423, per aumento degli acconti ricevuti dalla Regione e dai Comuni (in particolare dal comune di Pisa), per interventi di emergenza abitativa non ancora imputati alle singole unità immobiliari;
- Euro 239.269, per incameramento di una cauzione da riversare alla regione stessa;
- Euro 645.624, per riduzione dei crediti verso la Regione per interventi edilizi eseguiti su immobili dei Comuni.

## **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 2018 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

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

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

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

In particolare:

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

Si precisa inoltre che:

- 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 2018, è parte integrante del bilancio di esercizio, redatto in conformità alle norme del codice civile ed ai vigenti principi contabili nazionali, come redatti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

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

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

### **ATTIVITÀ SVOLTA**

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.

### **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	Immobilizzazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	304.040	1.985.574	0	555.616	2.845.230
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	275.137	307.840	0	251.617	834.594
<b>Valore di bilancio</b>	<b>28.903</b>	<b>1.677.734</b>	<b>0</b>	<b>303.999</b>	<b>2.010.636</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	20.982	0	39.573	35.789	96.344
Ammortamento dell'esercizio	20.802	50.841	0	29.051	100.694
Altre variazioni	0	0	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>180</b>	<b>(50.840)</b>	<b>39.573</b>	<b>6.736</b>	<b>(4.351)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	325.022	1.985.574	39.573	591.405	2.941.574
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	295.939	358.681	0	280.669	935.289
<b>Valore di bilancio</b>	<b>29.083</b>	<b>1.626.893</b>	<b>39.573</b>	<b>310.736</b>	<b>2.006.285</b>

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 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.

Nella voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** sono rilevati i costi preoperativi sostenuti per gli interventi relativi al progetto "Binario 14", da attuare nelle adiacenze della stazione di Pisa, per il quale sono in corso di definizione le procedure necessarie all'avvio dei lavori.

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:

<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI)</b>				
<b>Costo</b>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Incrementi dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	31.717.137	1.595.916	0	33.313.053
Per nuove costruzioni a carico Apes	308.236	35.789	0	344.025
<b>Totale nuove costruzioni</b>	<b>32.025.373</b>	<b>1.631.705</b>	<b>0</b>	<b>33.657.078</b>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	21.577.841	2.158.710	0	23.736.551
Per adeguamento sede	247.380	0	0	247.380

<b>TOTALE</b>	<b>53.850.594</b>	<b>3.790.415</b>	<b>0</b>	<b>57.641.009</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	31.717.137	1.595.916	0	33.313.053
Per nuove costruzioni a carico Apes	0	0	0	0
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	21.577.841	2.158.710	0	23.736.551
Per adeguamento sede	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>53.294.978</b>	<b>3.754.626</b>	<b>0</b>	<b>57.049.604</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	25.686	9.647	0	35.333
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	225.931	19.405	0	245.336
<b>TOTALE</b>	<b>251.617</b>	<b>29.051</b>	<b>0</b>	<b>280.669</b>
<b>Importo netto in bilancio</b>				
	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Rettifiche</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per nuove costruzioni	0	0	0	0
Per nuove costruzioni a carico Apes	282.550	26.142	0	308.692
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	0	0	0	0
Per adeguamento sede	21.449	-19.405	0	2.044
<b>TOTALE</b>	<b>303.999</b>	<b>6.737</b>	<b>0</b>	<b>310.736</b>

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

<b>Comune</b>	<b>Manutenzioni Straordinarie</b>	<b>Nuove Costruzioni</b>	<b>Totale</b>
Bientina	57.626	126.700	184.326
Calci	0	5.835	5.835
Calcinaia	24.554	0	24.554
Cascina	0	23.292	23.292
Castelfranco	139.878	4.205	144.083
Castellina	42.000	0	42.000
Fauglia	4.800	0	4.800
Lajatico	14.432	0	14.432
Montopoli	69.654	0	69.654
Palaia	24.069	0	24.069
Peccioli	15.526	0	15.526
Pisa	1.204.089	1.435.884	2.639.973
Ponsacco	22.516	0	22.516
Pontedera	261.978	0	261.978
Santa Croce Sull'Arno	34.488	0	34.488
Santa Maria a Monte	24.815	0	24.815
San Miniato	45.356	0	45.356
San Giuliano Terme	71.237	0	71.237
Volterra	101.692	0	101.692
<b>TOTALE 2018</b>	<b>2.158.711</b>	<b>1.595.916</b>	<b>3.754.627</b>

Al 31.12.2018 sono stati inoltre sostenuti costi per euro 344.025, di cui 35.789 sostenuti nell'esercizio, 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 imputabile all'esercizio 2018 è pari a euro 9.646, rilevato nella voce "Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali".

<b>COSTI A CARICO APES</b>	<b>Costo</b>
Pisa	111.905
Cascina	226.020
Casciana Terme-Lari	6.100

<b>Totale</b>	<b>344.025</b>
<b>Ammortamenti</b>	<b>-35.333</b>
<b>Netto in bilancio</b>	<b>308.692</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 2019 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 riducendo alla metà le predette aliquote, attesa l'irrelevanza degli effetti rispetto a un calcolo a giorni; per la stessa ragione l'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516 euro, sono ammortizzati per il loro intero ammontare.

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

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

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	1.212.925	410.084	1.623.009
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	334.149	334.149
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.212.925</b>	<b>75.936</b>	<b>1.288.860</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni	0	6.133	6.133
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	15.246	15.246
Altre variazioni	0	0	0
<b>Totale variazioni</b>	<b>0</b>	<b>(9.113)</b>	<b>(9.113)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	1.212.925	416.217	1.629.142
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	349.395	349.395
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.212.925</b>	<b>66.822</b>	<b>1.279.747</b>

**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:

<b>Altri beni - Costo storico</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Incrementi e acquisizioni</b>	<b>Decrementi o Dismissioni</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Hardware e macchine elettroniche	80.137	1.056	0	81.193
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	123.356	0	0	123.356
Impianti telefonici	9.013	950	0	9.963
Automezzi	70.415	0	0	70.415
Altre	127.162	4.128	0	131.290
<b>TOTALE</b>	<b>410.083</b>	<b>6.134</b>	<b>0</b>	<b>416.217</b>

<b>Altri beni - Fondi Ammortamento</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Utilizzi e rettifiche</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Hardware e macchine elettroniche	77.895	671	0	78.566
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	70.478	2.257	0	72.735
Impianti telefonici	9.013	95	0	9.108
Automezzi	49.600	8.096	0	57.696
Altre	127.162	4.128	0	131.290
<b>TOTALE</b>	<b>334.149</b>	<b>15.246</b>	<b>0</b>	<b>349.395</b>

<b>Altri beni - Immobilizzazioni nette</b>	<b>Esercizio precedente</b>		<b>Variazione netta</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Hardware e macchine elettroniche	2.241		385	2.627
Mobili, arredi e macchine ordinarie ufficio	52.878		-2.257	50.621
Impianti telefonici	0		855	855
Automezzi	20.815		-8.096	12.719
Altre	0		0	0
<b>TOTALE</b>	<b>75.933</b>		<b>-9.112</b>	<b>66.822</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.

**Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: Crediti**

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.

	<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	<b>Totale crediti immobilizzati</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>115.955</b>	<b>115.955</b>
Variazioni nell'esercizio	(7.834)	(7.834)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>108.121</b>	<b>108.121</b>
Quota scadente entro l'esercizio	0	0
Quota scadente oltre l'esercizio	108.121	108.121
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	45.567	45.567

**Crediti verso altri**

La voce è dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Verso acquirenti alloggi E.R.P.	0	3.524	-3.524
Verso Regione Toscana	0	1.377	-1.377
Verso altri	108.121	111.054	-2.933
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>108.121</b>	<b>115.955</b>	<b>-7.834</b>

La voce "Crediti verso Altri" (euro 108.121) si riferisce:

- per euro 45.567 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.

Con riferimento al credito verso la Monteverdi Energia S.r.l. si segnala che lo stesso è originato dalla convenzione stipulata in data 7 agosto 2013 tra il Comune di Monteverdi, la predetta società - 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 Monteverdi Energia S.r.l. e suoi aventi causa, 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 2017 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>	<b>Totale</b>
Verso altri per cauzioni	0	0	45.567	45.567
Verso Monteverdi Energia s.r.l.	0	62.554	0	62.554
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>0</b>	<b>62.554</b>	<b>45.567</b>	<b>108.121</b>

**Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica**

Tutte le posizioni sono relative a crediti sorti in Italia.

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
Crediti immobilizzati verso altri	108.121	108.121
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>108.121</b>	<b>108.121</b>

Il totale delle immobilizzazioni finanziarie è diminuito del 6,76% rispetto all'anno precedente passando da euro 115.955 a euro 108.121 a causa dello svincolo di alcune cauzioni.

\*

Il totale delle immobilizzazioni è diminuito complessivamente dello 0,62% rispetto all'anno precedente passando da euro 3.415.450 a euro 3.394.153 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

**Attivo circolante**

L'attivo circolante alla fine dell'esercizio si attesta ad euro 16,95 milioni ed è composto dalle voci di seguito commentate.

**Attivo circolante: Crediti**

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato trattandosi di crediti aventi scadenza inferiore ai dodici mesi o per i quali l'adozione di detto criterio non produce effetti rilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta del presente bilancio. 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 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.

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>9.239.560</b>	<b>52.104</b>	<b>373.055</b>	<b>3.731.264</b>	<b>13.395.983</b>
Variazione nell'esercizio	(671.113)	117.019	(66.240)	(879.431)	(1.499.765)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>8.568.447</b>	<b>169.123</b>	<b>306.815</b>	<b>2.851.833</b>	<b>11.896.218</b>
<i>Quota scadente entro l'esercizio</i>	8.568.447	18.848		2.851.833	11.439.128

### Crediti verso clienti

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

<b>CREDITI VERSO CLIENTI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Per canoni di locazione di immobili e rimborso quote condominiali	6.726.343	7.036.117	-309.774
Per altri rimborsi e prestazioni	73.110	79.327	-6.217
Fatture da emettere per compensi tecnici	1.768.994	2.124.117	-355.122
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>8.568.447</b>	<b>9.239.560</b>	<b>-671.113</b>

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

I *crediti verso gli assegnatari di alloggi abitativi* sono valutati euro 6.726.343, con esposizione al netto dei fondi svalutazione ammontanti a complessivi euro 7.388.431, di cui 2.247.189 formati con accantonamenti dell'esercizio.

L'accantonamento è esposto nella voce B.10.d del Conto economico al netto degli storni per euro 314.425 originati da incassi di crediti interamente svalutati in precedenti esercizi.

L'ammontare tassato dei fondi svalutazione ammonta ad euro 2.760.574; l'ammontare fiscalmente dedotto è pari ad euro 4.627.857.

Si segnala che fra le svalutazioni operate nell'esercizio è compreso l'importo di euro 1.190.000 rilevato per fronteggiare il rischio di mancato incasso dei canoni sanzionatori (c.d. "canoni K") richiesti, ai sensi dell'art. 28, L.R. n. 96/96 (ora L.R. Toscana, n. 2 del 28.01.2019), agli utenti che non hanno comunicato i propri dati reddituali.

Il fondo è stato appostato in misura pressoché corrispondente ai canoni sanzionatori fatturati dal 2012 al 2018, non riscossi alla data di chiusura dell'esercizio e non coperti dagli altri fondi di svalutazione imputati a riduzione del valore dei crediti verso l'utenza.

La necessità di procedere a tale ulteriore accantonamento è emersa a fronte dell'incremento dei "crediti K" iniziatosi a manifestare, in termini ancora relativamente modesti, a partire dalle revisioni dei canoni operate nel 2015.

Detti crediti, anziché evolvere secondo una dinamica coerente con il loro atteso riassorbimento, a seguito della revisione canoni 2017 hanno invece evidenziato, nel 2018, un significativo ulteriore aumento. Si ritiene che il motivo di tale rilevante aumento debba imputarsi al deterioramento delle generali condizioni economiche e sociali dell'utenza, che favorisce la tendenza a una minore puntualità nell'assolvimento degli obblighi comunicativi e che ha imposto di procedere con la svalutazione indicata.

I *crediti per somme da rimborsare e per altre prestazioni* (complessivamente pari a euro 73.110) sono relativi:

- per euro 30.839 a crediti nei confronti dell'utenza per rimborsi di imposta di registro e a crediti per altri rimborsi;
- per la differenza a crediti nei confronti del Comune di Pisa per corrispettivo di gestione degli alloggi "Agenzia Casa", ai sensi della convezione sottoscritta in data 4 agosto 2011.

L'ammontare di euro 1.768.994 relativo a *fatture da emettere per "compensi tecnici"* si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi, finanziati dalla Regione Toscana, effettuati sul patrimonio dei comuni soci.

### Crediti Tributari

La voce è dettagliata come segue:

<b>CREDITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Credito Verso Erario per riqualificazione Energetica	169.059	0	169.059
Conguaglio imposta di bollo	64	0	64
Ires a rimborso per deduzione. IRAP preced. esercizi	0	52.104	-52.104
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>169.123</b>	<b>52.104</b>	<b>117.019</b>

L'importo di euro 169.059 si riferisce alla detrazione spettante ai sensi dell'art. 1, commi da 344 a 349, legge 296/2006 e art.14 decreto legge 63/2013, per le spese di riqualificazione energetica sostenute da Apes nell'esercizio e rimaste a



proprio carico per un importo complessivo di euro 375.686.

L'art. 1, co. 3, lett. a, n. 10, L. 27.12.2017, n. 2015, ha infatti esteso, a decorrere dal 2018, la possibilità di usufruire della detrazione in discorso anche alle società, aventi le stesse finalità degli Istituti autonomi delle case popolari, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili adibiti a E.R.P. gestiti per conto dei comuni.

La detrazione di imposta spettante è pari al 50% di dette spese, da ripartire in 10 rate annuali.

### Imposte anticipate

Nella voce C.II.5-ter), "imposte anticipate", è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (euro 306.815) che si prevede di pagare in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

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

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata e differita ha determinato un effetto negativo netto di euro 66.240.

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 3,73 milioni di euro a 2,85 milioni di euro, con una variazione negativa netta di euro 879.431 dettagliata come segue:

<b>CREDITI VERSO ALTRI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
<b>Verso Regione Toscana</b>	<b>0</b>	<b>163.298</b>	<b>-163.298</b>
<b>Verso Comuni consorziati per interventi edilizi</b>			
<i>Per interventi edilizi finanziati dalla Regione Toscana</i>	<i>1.198.129</i>	<i>1.843.753</i>	<i>-645.624</i>
<i>Per interventi edilizi finanziati dai Comuni</i>	<i>101.061</i>	<i>178.323</i>	<i>-77.262</i>
<b>Totale</b>	<b>1.299.190</b>	<b>2.022.076</b>	<b>-722.886</b>
<b>Verso Utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti</b>	<b>38.242</b>	<b>57.552</b>	<b>-19.310</b>
<b>Verso cessionari alloggi per rate scadute</b>	<b>314.071</b>	<b>334.979</b>	<b>-20.908</b>
<b>Altri</b>			
<i>Verso condomini e proprietari alloggi</i>	<i>1.059.571</i>	<i>882.135</i>	<i>177.436</i>
<i>Altri crediti</i>	<i>140.759</i>	<i>271.224</i>	<i>-130.465</i>
<b>Totale</b>	<b>1.200.330</b>	<b>1.153.359</b>	<b>46.971</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ALTRI</b>	<b>2.851.833</b>	<b>3.731.264</b>	<b>-879.431</b>

I **crediti verso Comuni consorziati** (1.299.190) sono relativi agli interventi edilizi commentati nella sezione riferita alle immobilizzazioni immateriali e si riferiscono ai lavori rifatturati ai Comuni per i quali, alla chiusura dell'esercizio, non risultavano ancora svincolati i contributi regionali (euro 1.198.129) né corrisposti quelli comunali (euro 101.061).

I **crediti verso utenti per canoni e servizi a rimborso anni precedenti** (38.242) sono relativi a crediti vantati al 31.12.2004 dalla disciolta ATER nel confronti degli inquilini.

Essi sono esposti al valore di presunto realizzo e, quindi, al netto del fondo svalutazione di 792.329 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>
Crediti per canoni anteriori al 1997	62.879	63.208	-330
Crediti per canoni 1997-2004	767.692	784.815	-17.123
<b>Totale crediti "ex Ater" (valore nominale)</b>	<b>830.751</b>	<b>848.023</b>	<b>-17.453</b>
<i>Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Dedotto</i>	<i>-74.684</i>	<i>-76.832</i>	<i>2.148</i>
<i>Fondo svalutazione crediti "ex Ater" - Tassato</i>	<i>-717.645</i>	<i>-713.640</i>	<i>-4.005</i>
<b>Totale Fondo svalutazione Crediti "ex Ater"</b>	<b>-792.329</b>	<b>-790.472</b>	<b>-1.857</b>
<b>TOTALE CREDITI VERSO ASSEGNATARI (ex Ater)</b>	<b>38.242</b>	<b>57.552</b>	<b>-19.309</b>

I crediti per canoni e rate di ammortamento anteriori al 1997 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 314.071 (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 1.200.330) sono dettagliati come segue:

<b>Altri Crediti</b>	
Crediti verso utenti per servizi condominiali da bollettare	1.059.571
Crediti vari	140.759
Credito verso imprese appaltatrici per indebito pagamento	466.910
Fondo svalutazione crediti verso imprese appaltatrici	-466.910
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>1.200.330</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.

<b>Area geografica</b>	<b>Italia</b>	<b>Totale</b>
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	8.568.447	8.568.447
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	169.123	169.123
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	306.815	306.815
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.851.833	2.851.833
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>11.896.218</b>	<b>11.896.218</b>

Non vi sono crediti in valuta.

\*

Il totale dei crediti iscritti nell'attivo circolante è diminuito del 11,20% rispetto all'anno precedente passando da euro 13,39 milioni a euro 11,89 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

#### *Attivo circolante: Variazioni delle 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.

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>3.536.107</b>	<b>2.203</b>	<b>3.538.310</b>
Variazione nell'esercizio	1.520.979	(151)	(1.520.828)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>5.057.086</b>	<b>2.052</b>	<b>5.059.138</b>

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	3.972.019	2.456.944	1.515.074
C/c bancari con destinazione non vincolata	1.074.257	946.795	127.462
C/c postali	10.811	132.368	-121.558
Danaro e valori in cassa	2.052	2.203	-151
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>5.059.138</b>	<b>3.538.310</b>	<b>1.520.827</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 canoni" 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 dello 0,12% rispetto all'anno precedente, passando da euro 16,93 milioni a euro 16,95 milioni per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

### ***Ratei e risconti attivi***

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica.

La voce comprende esclusivamente risconti di costi, dettagliati come segue:

<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazione dell'esercizio</i>
Imposta registro su locazioni - pagata 2012	0	123	-123
Imposta registro su locazioni - pagata 2013	41	125	-84
Imposta registro su locazioni - pagata 2014	99	25.962	-25.862
Imposta registro su locazioni - pagata 2015	8.013	31.047	-23.034
Imposta registro su locazioni - pagata 2016	17.233	28.923	-11.691
Imposta registro su locazioni - pagata 2017	25.248	36.227	-10.979
Imposta registro su locazioni - pagata 2018	11.542	0	11.542
Altri risconti attivi	39.186	116.753	-77.568
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>101.362</b>	<b>239.160</b>	<b>137.798</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 dello 0,67% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.588.903 a euro 20.450.871 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.

	Capitale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Varie altre riserve	Totale altre riserve	Utile (perdita) dell'esercizio	Totale patrimonio netto
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>870.000</b>	<b>5.637</b>	102.344	470.991	<b>573.335</b>	<b>6.433</b>	<b>1.455.405</b>
<i>Destinazione del risultato dell'esercizio precedente</i>							
Altre destinazioni	0	322	6.111	0	6.111	-6.443	0
<i>Altre variazioni</i>							
Decrementi	0	0	0	0	0	0	0
<b>Risultato d'esercizio</b>						<b>3.950</b>	<b>3.950</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>870.000</b>	<b>5.959</b>	<b>108.455</b>	<b>470.991</b>	<b>579.446</b>	<b>3.950</b>	<b>1.459.355</b>

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Avanzo di conferimento	Arrotondamenti
	470.991	0

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

Origine possibilità di utilizzo e distribuibilità voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	870.000			
Riserva legale	5.959	Utili	A-B	5.959
<i>Altre riserve</i>				
Riserva straordinaria	108.455	Utili	A-B	108.455
Varie altre riserve	470.991	Capitale	A-B	470.991
<b>Totale altre riserve</b>	<b>579.446</b>			<b>579.446</b>
<b>Totale</b>	<b>1.455.405</b>			<b>579.446</b>
<i>Quota non distribuibile</i>				<i>579.446</i>

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

Legenda: (A) per aumento di capitale; (B) per copertura perdite; (C) per distribuzione ai soci.

Attesa la natura consortile della società e la sua assenza di scopo lucrativo, le riserve della società non sono distribuibili agli azionisti.

\*

Il totale del patrimonio netto è aumentato dello 0,27% rispetto all'anno precedente passando da euro 1.455.405 a euro 1.459.355 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Fondi per rischi e oneriInformazioni sui fondi per rischi e oneri

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base di elementi disponibili.

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

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>1.123.803</b>	<b>1.123.803</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Accantonamento nell'esercizio	303.838	303.838
Utilizzo nell'esercizio	978.726	978.726
<b>Totale variazioni</b>	<b>(674.888)</b>	<b>(674.888)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>448.915</b>	<b>448.915</b>

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	286.457	76.198	84.198
Fondo premi di rendimento e arretrati Ccnl	140.000	140.000	105.360	105.360
Fondo disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	40.498	20.501	19.772	39.769
Fondo Rischi Inps	456.727	456.727	0	0
Fondo manutenzione stabili	162.874	45.795	42.367	159.447
Fondo eccedenza contributo agenzia casa	29.247	29.247	5.726	5.726
Altri Fondi per oneri eventuali	0	0	54.415	54.415
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.123.803</b>	<b>978.726</b>	<b>303.839</b>	<b>448.915</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, rilevati nell'esercizio per euro 76.198, operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative, in atto o probabili.

L'importo complessivamente utilizzato nell'esercizio ammonta a euro 286.457, determinato dai seguenti accadimenti.

- Sentenza n. 2824 del 4.12.2018 della Corte di Appello di Firenze, che ha condannato il Comune di Lajatico e Apes, in solido fra loro, a risarcire i proprietari di un terreno sul quale la disciolta Ater Pisa realizzò degli alloggi con iter espropriativo giudicato irregolare. Per tale controversia nei precedenti esercizi era stato accantonato l'ammontare di euro 234.766.

La somma riconosciuta ai proprietari dalla predetta sentenza ammonta a complessivi euro 266.406, dovuti da Apes e dal Comune di Lajatico in parti uguali.

In data 19.3.2019 Apes ha effettuato il pagamento dell'importo a proprio carico, pari a euro 133.203, appostato nel presente bilancio nella voce "Debiti verso altri"; la differenza (pari a euro 101.563) fra quanto in precedenza accantonato e quanto effettivamente dovuto, è stata imputata alla voce A5 del Conto Economico (altri ricavi e proventi) quale utilizzo del fondo in esubero.

- Sentenza n. 340 del 6.03.2017 della Corte di Appello di Firenze, conclusiva di un contenzioso, sorto nel 2003, nel quale la disciolta Ater Pisa fu citata per lo spostamento di un muro di confine; per tale controversia nei precedenti esercizi era stato accantonato l'ammontare di 25.000 euro. Per effetto della sentenza, Apes ha pagato l'importo di euro 17.665 in data 28.02.2018. La differenza fra quanto in precedenza accantonato e quanto effettivamente dovuto, pari a euro 7.335, è stata imputata alla voce A5 del Conto Economico (altri ricavi e proventi) quale utilizzo del fondo in esubero.

- Sentenza n. 1024 del 5.12.2018 del Tribunale di Pisa, che ha condannato Apes a restituire a una società, successivamente fallita, la somma di euro 26.691 incamerata nel 2005 in danno di lavori affidati e non eseguiti. Il pari ammontare accantonato nel fondo in precedenti esercizi, è stato interamente utilizzato a fronte della rilevazione del debito iscritto nella voce "Debiti verso altri"; Apes ha comunque impugnato detta sentenza avanti la corte d'Appello di Firenze.

Il **fondo "premi di rendimento e arretrati c.c.n.l."** accoglie l'accantonamento di euro 105.360 per le retribuzioni integrative previste dai CCNL dei dipendenti e dirigenti ma non ancora definite in accordi integrativi aziendali, e l'utilizzo di euro 140.000 accantonati nell'esercizio precedente.

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 31.12.2017.

Il **fondo rischi Inps** accoglie l'accantonamento dell'importo di euro 456.727, pari a quanto restituito ad Apes dall'Inps a seguito della sentenza del Tribunale di Pisa n. 16 del 26.01.2009 che aveva dichiarato non dovuti i "contributi minori" (malattia, maternità, CUAF) versati dalla società dal 2006 al 2008.

Con sentenza n. 565 del 28.04.2011 la Corte di Appello di Firenze aveva 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 e tutt'ora

appostati in bilancio fra i debiti verso enti previdenziali.

L'Inps ricorreva in Cassazione che, con Sentenza in data 29.01.2018, rinviava a diversa sezione della Corte di Appello per la verifica del debito contributivo di Apes, con ricalcolo del *quantum* contribuito per contribuito.

L'importo di euro 456.727 venne pertanto prudenzialmente mantenuto nel bilancio 2017 fra gli accantonamenti a copertura rischi, in attesa della definizione del contenzioso di merito.

In data 28.03.2019 la Corte d'Appello di Firenze, decidendo quale giudice del rinvio disposto da Cass. 29.01.2018, ha confermato la corretta determinazione delle somme liquidate nelle precedenti sentenze di merito. I legali della società hanno valutato come improbabile l'evento di un ulteriore giudizio concernente la rideterminazione delle somme; conseguentemente il fondo è stato liberato, imputando il suo utilizzo alla voce A5 del Conto Economico (altri ricavi e proventi).

Il **fondo manutenzione stabili** accoglie l'accantonamento effettuato per lavori di manutenzione ordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2018 e l'utilizzo, per interventi ultimati nel 2018, del fondo accantonato al 31.12.2017.

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 2018, così come stabilito all'art. 4 della convenzione, e il relativo utilizzo di quanto accantonato al 31.12.2017.

Il **fondo per oneri eventuali** è stato accreditato per euro 54.415 nelle more della verifica dei presupposti fondanti la debenza effettiva di detta somma a S.E.PI S.p.A. per l'attività di recupero della morosità da questa svolta in precedenti esercizi.

## ***Trattamento di fine rapporto lavoro***

### ***Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato***

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

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>671.283</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamento nell'esercizio	108.768
Utilizzo nell'esercizio	73.349
<b>Totale variazioni</b>	<b>35.419</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>706.702</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 706.702 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue:

	Esercizio precedente	Versamenti a previdenza complementare	Altri utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
<b>FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO</b>	<b>671.283</b>	<b>14.578</b>	<b>63.287</b>	<b>113.284</b>	<b>706.702</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 31.12.2018 ammontano complessivamente a euro 17.844.213, di cui 1.013.798 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.

	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>2.290.464</b>	<b>169.792</b>	<b>2.087.930</b>	<b>1.931.128</b>	<b>97.613</b>	<b>94.848</b>	<b>10.666.523</b>	<b>17.338.298</b>
Variazione nell'esercizio	(174.927)	(163.298)	620.423	137.838	91.150	(1.717)	(11.870)	497.599
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>2.115.537</b>	<b>6.494</b>	<b>2.708.353</b>	<b>2.068.966</b>	<b>188.763</b>	<b>93.131</b>	<b>10.654.653</b>	<b>17.835.897</b>
Quota scadente entro l'esercizio	947.299	6.494	2.708.353	2.068.966	188.763	93.131	10.654.653	16.675.975
Quota scadente oltre l'esercizio	1.168.238	0	0	0	0	0	0	1.168.238
Di cui di durata residua superiore a 5 anni	1.013.798	0	0	0	0	0	0	1.013.798

I debiti complessivamente sono aumentati del 2,87% rispetto all'anno precedente, passando da euro 17.338.298 a euro 17.835.897, 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	1.203.165	1.255.956	-52.791
Banche c/c passivi	912.372	1.034.508	-122.136
<b>Totale</b>	<b>2.115.537</b>	<b>2.290.464</b>	<b>-174.927</b>

I debiti per *conti correnti passivi* sono riferiti al debito di euro 912.372 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 122.000 euro annui.

I debiti per *mutui passivi* si riferiscono al debito nei confronti della Cassa di Risparmio di San Miniato per un mutuo ipotecario di originari 1,3 milioni (residui al 31.12.2018: euro 1.203.165) 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.

Nella voce relativa all'esercizio precedente era compreso l'importo di euro 19.223 relativo al finanziamento, estinto nel presente esercizio, per l'impianto di teleriscaldamento realizzato nel comune di Monteverdi Marittimo.

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo ipotecario 27 alloggi Pontedera	34.927	154.440	1.013.798
<b>Totale</b>	<b>34.927</b>	<b>154.440</b>	<b>1.013.798</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	0	163.298	-163.298
Regione Toscana - Finanz. CER erogati	6.494	6.494	0
<b>Totale</b>	<b>6.494</b>	<b>169.792</b>	<b>-163.298</b>

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

**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	188.959	207.141	-18.182
Acconti da Regione per finanziamenti Misure straordinarie	2.489.722	1.851.117	638.606
<b>Totale</b>	<b>2.708.353</b>	<b>2.087.930</b>	<b>620.424</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'Ermite (euro 134.137).
- 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 Calci degli interventi di cui alla delibera G.R. n. 43/2009 - Misura straordinaria B (euro 16.000);
- 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 1.895);
- 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 996.061).
- importi erogati dalla Regione Toscana per contributi non ancora definitivamente liquidati relativi alla realizzazione di 33 + 39 alloggi nel comune di Pisa località Sant'Ermite (euro 1.326.419).

#### Debiti verso fornitori

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>2.068.966</b>	<b>1.931.128</b>	<b>137.838</b>

#### Debiti Tributarî

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Erario per dichiarazione Iva annuale	75.193	29.484	45.709
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	4.887	6.873	-1.985
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	48.559	58.330	-9.771
Ires dell'esercizio a saldo	48.612	15.732	32.880
Irap dell'esercizio a saldo	11.512	-12.805	24.317
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>188.763</b>	<b>97.613</b>	<b>91.150</b>

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

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>93.131</b>	<b>94.848</b>	<b>-1.717</b>

L'importo di euro 93.131 è composto da:

- euro 61.253 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dall'Azienda nel mese di gennaio 2019;
- 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>
1. Verso Comuni consorziati	1.611.906	1.779.294	-167.388
2. Verso Regione Toscana	7.473.151	7.515.034	-41.883
3. Verso il personale	79.588	46.942	32.646
4. Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	653.596	929.179	-275.583
5. Verso altri	836.412	396.074	440.338
<b>Totale altri debiti</b>	<b>10.654.653</b>	<b>10.666.523</b>	<b>-11.870</b>



In ulteriore dettaglio, si evidenzia quanto segue.

<b>1 - Debiti verso Comuni consorziati</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode per canoni concessione	57.997
Verso Comuni per residui gestione 2005	35.533
Verso Comuni diversi per versamenti da attribuire	1.239.340
Verso Comuni diversi per acquisto aree edificabili e oneri urbanizzazione	279.036
<b>Totale</b>	<b>1.611.906</b>

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 57.997 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 35.533 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 1.239.340, si riferiscono a:

- euro 20.658 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 di impianti sportivi previsti sul suo territorio.
- euro 547.923 erogati dal Comune di Bientina a fronte di interventi, ancora da individuare, sul patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune.
- 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 nominali 88.000, relativa al mutuo sottoscritto nel 2013 (ed estinto nel corrente esercizio) 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	2.794.547	0	740.365	3.534.912
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1981	0	3.561.290	0	3.561.290
<b>Totale debito per Gestione Speciale:</b>	<b>2.794.547</b>	<b>3.561.290</b>	<b>740.365</b>	<b>7.096.202</b>
<b>Da versare al momento dei rientri:</b>				
Per canoni ante 1997				62.879
Per rate scadute di crediti da cessione alloggi				314.071
<b>Totale da versare al momento dei rientri:</b>				<b>376.949</b>
<b>Totale</b>	<b>2.794.547</b>	<b>3.561.290</b>	<b>740.365</b>	<b>7.473.151</b>

Il *debito verso Gestione Speciale per versamenti da effettuare*, pari a euro 7.096.202 (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 376.949 corrispondono:

- all'ammontare scaduto e non incassato di canoni locativi E.R.P. anteriori al 1997 (euro 62.879), già commentato fra gli altri crediti del circolante;
- all'ammontare per capitale e interessi (euro 314.071) di crediti scaduti da cessione alloggi E.R.P., essi pure commentati fra gli altri crediti del circolante.

**3. Debiti verso il personale**

La posta (euro 79.588) 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 28.303, oltre al rateo per ferie non godute al 31.12.2018 pari a euro 51.285.

**4. Debito per depositi cauzionali**

L'ammontare di euro 653.596 è relativo a quanto richiesto all'Utenza a titolo di deposito cauzionale, al lordo degli interessi maturati a favore degli utenti.

L'ammontare del debito è al netto dell'importo di euro 286.949, imputato agli altri proventi dell'esercizio per avvenuta rilevazione delle cauzioni, incamerate a ristoro delle spese sostenute da Apes per il ripristino degli alloggi restituiti da utenti cessati alla chiusura dell'esercizio.

**5. Debiti verso altri**

L'ammontare di euro 836.412 è così dettagliato:

Debiti verso altri	Euro
Somme dovute ad associazioni di inquilini	86.932
Somme dovute a Condomini e autogestioni	46.566
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	70.678
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	163.193
Cauzione a garanzia inadempimento imprese appaltatrici	239.269
Altri	172.938
<b>Totale</b>	<b>836.412</b>

**Suddivisione dei debiti per area geografica**

Tutti i debiti sono nei confronti di soggetti italiani.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.115.537	2.115.537
Debiti verso altri finanziatori	6.494	6.494
Acconti	2.708.353	2.708.353
Debiti verso fornitori	2.068.966	2.068.966
Debiti tributari	188.763	188.763
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	93.131	93.131
Altri debiti	10.654.653	10.654.653
<b>Debiti</b>	<b>17.835.897</b>	<b>17.835.897</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 verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale debiti
<b>Debiti assistiti da garanzie reali</b>								
Debiti assistiti da ipoteche	1.203.165	0	0	0	0	0	0	1.203.165
<b>Totale debiti assistiti da garanzie reali</b>	<b>1.203.165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.203.165</b>
Debiti non assistiti da garanzie reali	912.372	6.494	2.708.353	2.068.966	188.763	93.131	10.654.653	16.632.732
<b>Totale</b>	<b>2.115.537</b>	<b>6.494</b>	<b>2.708.353</b>	<b>2.068.966</b>	<b>188.763</b>	<b>93.131</b>	<b>10.654.653</b>	<b>17.835.897</b>

Il totale del passivo è diminuito dello 0,67% rispetto all'anno precedente passando da euro 20.588.903 a euro 20.450.869 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 dell'esercizio, si rileva che il valore della produzione è aumentato di 1.507.877 euro in valore assoluto e del 14,98% circa in termini

percentuali rispetto al precedente esercizio per effetto soprattutto delle poste comprese nella voce A5, "Altri ricavi e proventi", come più oltre meglio illustrato.

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

I ricavi delle prestazioni di servizi caratterizzanti la gestione tipica della società ammontano complessivamente a euro 8.865.519 con un incremento, rispetto all'esercizio precedente, pari a euro 369.186.

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	Locazioni Immobili proprietà comunale	Locazioni immobili di proprietà	Amministrazione Stabili	Compensi tecnici su interventi edilizi	Sublocazioni Agenzia Casa	Totale
Valore esercizio corrente	8.200.489	83.926	188.677	186.938	205.489	<b>8.865.519</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	8.200.489	7.786.132	414.357
Da locazione immobili di proprietà	83.926	87.814	-3.888
Da amministrazione stabili	188.677	169.229	19.448
Per compensi tecnici su interventi edilizi	186.938	270.997	-84.059
Corrispettivi sublocazione Agenzia Casa	205.489	182.161	23.328
<b>Totale</b>	<b>8.865.519</b>	<b>8.496.333</b>	<b>369.186</b>

**Ricavi da locazione immobili in concessione** (euro 8.200.489): derivano per euro 153.501 dai canoni di locazione relativi a unità immobiliari ad uso non abitativo; per euro 7.908.834 dai canoni di locazione ex L.R.T. 96/96 degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda; per euro 138.154 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 83.926): si riferiscono ai canoni di locazione dei 27 alloggi in proprietà realizzati nel comune di Pontedera.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 188.677); derivano:

- per euro 136.126 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti;
- per euro 40.073 da corrispettivi dovuti da alcuni Comuni per l'affidamento ad Apes di funzioni amministrative, quali bandi di assegnazione alloggi.
- per euro 12.478 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e altri rimborsi spese di amministrazione.

**Ricavi per compensi tecnici su interventi edilizi** (euro 186.938): 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 205.489): 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 costo dei canoni di locazione a carico di Apes e il ricavo derivante dalle sublocazioni; l'eventuale eccedenza del contributo rispetto ai costi sostenuti è accantonata per le medesime finalità negli esercizi successivi.

La voce comprende i seguenti importi:

- euro 163.218 per canoni di sublocazione e quote accessorie;
- euro 28.591 per contributo di gestione deliberato dal Comune di Pisa
- euro 13.680 per corrispettivo spettante alla società ai sensi dell'art. 5 della convenzione.

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Valore esercizio corrente	8.865.519	8.865.519

**Altri Ricavi e proventi**

La voce, pari a euro 2.710.503, comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria e non; in particolare:

- euro 1.263.928 per rimborsi, dovuti dagli assegnatari, delle spese condominiali sostenute dall'Azienda e rilevate negli oneri diversi di gestione;
- euro 92.036 per indennità di mora da tardivi pagamenti degli utenti;
- euro 99.630 per riaddebito all'utenza dell'imposta di bollo;
- euro 4.640 per rimborsi di diritti di segreteria per partecipazione a gare di appalto indette dalla società;
- euro 32.606 per rimborsi di lavori di manutenzione a carico degli assegnatari,
- euro 565.625 per utilizzo dei fondi accantonati negli esercizi precedenti per rischi su cause in corso, rivelatisi esuberanti rispetto agli importi dimostratisi dovuti. Per i dettagli degli importi si rimanda a quanto riportato a commento della voce "Fondi per rischi e Oneri";
- euro 49.207 per incameramento di fidejussioni prestate da compagnie assicurative a fronte degli inadempimenti di cui si sono rese responsabili due imprese appaltatrici di lavori;
- euro 286.949 per incameramento dei depositi cauzionali relativi alle utenze cessate al 31.12.2018 e ripristinate a spese di Apes;
- euro 169.059 per rilevazione del beneficio fiscale per interventi di riqualificazione energetica (art. 14, co. 2-septies, D.L. 63/2013), fruibile nei 9 esercizi successivi;
- euro 49.393 per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione dei crediti in sofferenza e rivelatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2018;
- euro 29.124 per rimborso dell'imposta di Registro su un contratto locativo pagata nel 2014;
- euro 68.306 per altri rimborsi assicurativi, rimborsi spese postali, rimborsi di spese legali, plusvalenze ordinarie e altri proventi vari.

**Costi della produzione**

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

**Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 4.351.328 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	47.680	47.383
Compensi e spese collegio sindacale	28.803	28.923
Revisione legale dei conti	8.250	7.125
Spese postali e telefoniche	51.070	63.459
Manutenzione macchine ufficio	15.292	15.718
Gestione sistema informatico	94.835	102.164
Incarichi e prestazioni esterne	494.933	461.769
Spese assicurative varie	40.614	40.857
Spese depositi bancari e postali	8.416	15.235
Spese servizi sede	82.925	84.984
Bollettazione e riscossione canoni	94.674	82.791
Spese per certificazione di qualità	17.450	10.433
Spese di assicurazione stabili	167.559	169.401
Rimborso quote autogestioni, art.31 L.R.96	83.235	84.503
Spese condominiali su alloggi sfitti	39.104	31.747
Spese varie	60.774	45.750
Spese varie agenzia casa	11.201	10.713
Costi eccezionali per servizi	5.511	11.776
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>1.352.326</b>	<b>1.314.731</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>		
<b>- Manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza e di ripristino	2.253.415	1.983.613
Costi eccezionali per manutenzioni di esercizi precedenti	19.070	23.149
Quote amministrazione condomini	259.636	242.542
Quote manutenzione condomini	447.155	350.000
<b>Totale manutenzioni ordinarie e pronto intervento</b>	<b>2.979.276</b>	<b>2.599.305</b>

**- Altri servizi per gestione immobiliare**

Collaudi e incarichi geologici	0	1.488
Pubblicazione bandi	14.200	7.454
Spese varie	5.525	3.037
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	<b>19.725</b>	<b>11.979</b>

<b>Totale gestione immobiliare:</b>	<b>2.999.001</b>	<b>2.611.283</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>4.351.328</b>	<b>3.926.014</b>
---------------------------------	------------------	------------------

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

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

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425, c.c. e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 24.581 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	267	2.934
Canoni di locazione sede	120.914	122.016
Canoni di locazione parcheggio	6.393	6.600
Canoni di locazione Agenzia Casa	180.609	157.288
<b>Totale</b>	<b>308.182</b>	<b>288.838</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 120.914, 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 6.393 è relativo al canone di locazione del parcheggio adiacente la sede della società.

Nella voce è compreso altresì l'importo di euro 180.609 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 5.726 per eccedenza del contributo di gestione degli esercizi precedenti, ed è al netto dell'utilizzo dell'accantonamento operato nel precedente esercizio, ammontante a euro 29.247.

**Costi per il Personale**

<b>Costi del personale</b>	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>
Salari e stipendi	1.357.546	1.323.498
Oneri sociali	367.094	323.282
Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	113.284	108.985
Altri costi di personale	29.073	10.742
<b>Totale</b>	<b>1.866.997</b>	<b>1.766.506</b>

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva dell'accantonamento di euro 105.360 per il probabile premio di risultato da riconoscere al personale nell'esercizio 2019.

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 rappresenta che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20 del D.L. n. 112/2008 per le Società pubbliche, nonché ai criteri da ultimo confermati dalla Corte di Appello di Firenze con Sent. n. 277 del 28.3.2019, nel giudizio di rinvio riassunto in dipendenza della sentenza della corte di Cassazione del gennaio 2018, come più ampiamente illustrato a commento dei fondi rischi iscritti nel passivo. Apes dal gennaio 2009 versa infatti i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, CUIAF), calcolati con un'aliquota complessiva del 2,50% (anziché del 9,54%, a suo tempo richiesto dall'Inps a seguito dell'inquadramento di Apes, sconfessato dalle intervenute sentenze, come *società per azioni del settore commercio* anziché come *società pubblica* ai sensi dell'art. 20 del decreto legge 112/2008).

Sono in corso una serie di verifiche presso la sede Inps di Pisa per il definitivo inquadramento previdenziale di Apes in

conformità alle disposizioni dal citato D.L. 112/2008 e alle varie sentenze favorevoli all'azienda.

Si segnala che il costo del personale dell'esercizio 2018 è stato influenzato dall'onere per gli "Incentivi per funzioni tecniche", riconosciuti ai dipendenti nell'ammontare di euro 61.543 in conformità all'art. 113, co. 5-bis, D.Lgs. 50/2016, come formulato dall'art. 1, co. 526, L. 205/2017. La Corte dei Conti, Sez. Autonomie, con deliberazione n. 6/SEAUTO/2018/QMIG del 10.04.2018 ha in proposito stabilito che tali costi, facenti capo agli stanziamenti previsti per i singoli appalti di lavori, servizi e forniture, sono esclusi dai limiti di spesa del personale stabiliti per le amministrazioni pubbliche.

Essendo Apes tenuta alla redazione del bilancio sulla base delle disposizioni del codice civile, e non alle regole della contabilità finanziaria pubblica, i costi in discorso debbono essere imputati fra quelli del personale nel Conto Economico dell'esercizio di competenza. Pertanto il costo del lavoro per l'esercizio 2018, ove determinato secondo le regole previste per le pubbliche amministrazioni, sarebbe stato di euro 1.805.454 (inferiore quindi al limite di euro 1.816.196 indicato dai soci, ai sensi dell'art. 19 co.5 del d.lgs. 175/2016, nell'assemblea del 6 marzo 2017) e, quindi, in linea con l'importo dello stanziamento relativo al costo del personale dell'assestamento del budget 2018 pari a euro 1.804.000, approvato dall'assemblea dei soci in data 19-12-2018.

Al 31.12.2018 i dipendenti in servizio erano pari a 33 unità, di cui uno a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito dal C.C.N.L. Federcasa 2016-2018 per il personale non dirigente e dal C.C.N.L. dei dirigenti delle Imprese dei servizi pubblici locali:

Direttore	n.	1	(a tempo determinato)
Quadri:	n.	3	
Livello A1:	n.	11	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
Livello A2:	n.	5	
Livello A3:	n.	1	
Livello B1:	n.	1	
Livello B2:	n.	11	(di cui un'unità <i>part-time</i> )
<b>Totale</b>	<b>n.</b>	<b>33</b>	

In media, nell'esercizio, sono state occupate 33 unità.

Dal 1.1.2018 è stato collocato a riposo 1 dipendente di livello quadro. Non sono state effettuate assunzioni nel corso dell'anno.

#### Ammortamenti e svalutazioni

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2018 è pari a euro 100.894 mentre quello delle immobilizzazioni materiali ammonta a euro 15.246. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

I crediti dell'attivo circolante sono stati svalutati per un ammontare complessivo netto di euro 2.247.189, di cui euro 666.246 fiscalmente deducibili in forza della normativa applicabile alle perdite su crediti c.d. "di modesto importo". Sono state operate ulteriori svalutazioni a fondi tassati per euro 302.842, riferite a crediti in sofferenza o da stralciare, e per euro 88.101 riferite a crediti vari nei confronti di soggetti diversi dall'utenza.

È stata accantonata a fondo tassato anche l'ulteriore svalutazione di euro 1.190.000, ampiamente commentata nella sezione relativa all'attivo circolante, riferita a crediti derivanti dall'applicazione del canone sanzionatorio.

#### Accantonamenti per rischi

Nell'esercizio sono stati accantonati:

- euro 76.198 a presidio di un contenzioso sorto con un'impresa appaltatrice;
- euro 54.415 in attesa della definizione dell'esatto importo che Apes dovrà riconoscere alla S.E.PI per l'attività di recupero della morosità.

#### Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 19.772, 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, ordinari e straordinari, non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

Oneri diversi di gestione:	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Spese condominiali a carico Utenza	1.241.429	1.210.894
Cancelleria, stampati e abbonamenti	8.419	10.994
Gestione automezzi	6.212	4.783

Imposte indirette e tasse	189.335	218.584
Contributi associativi (Federcasa)	29.639	30.340
Contributo Casa Valdera e Agenzia della salute	12.000	12.000
Iva non detraibile da pro-rata	510.409	422.773
Alimentazione F.do sociale reg. 1% canoni art. 23, co.1, lett. a LR 96/96	79.088	74.865
Residuo gettito canoni art. 23, co.1 lett. b), L.R.96/96	0	925.000
Perdite su crediti	73.125	0
Altri oneri e spese	42.538	26.974
Altri oneri eccezionali di gestione	53.576	21.039
<b>Totale</b>	<b>2.245.770</b>	<b>2.958.246</b>

Fra gli altri oneri e spese sono compresi oneri e sopravvenienze per euro 53.576 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 53.932 con un miglioramento di euro 12.177 rispetto al precedente esercizio, derivante da maggiori proventi per euro 1.402 e da minori oneri per euro 10.775.

### ***Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti***

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

	Debiti verso banche	Altri	Totale
Interessi e altri oneri finanziari	85.475	19.314	104.789

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	19.170
Interessi attivi su conti bancari	18.293
Interessi per dilazione di pagamento utenti morosi	8.249
Interessi su rimborsi vari	5.144
Interessi e oneri finanziari su conti bancari	-36.056
Interessi passivi su restituzione cauzioni	-143
Interessi passivi su mutuo Bcc ("Teleriscaldamento")	-573
Interessi passivi mutuo ipotecario 1.300.000 ("27 alloggi Pontedera")	-48.847
Interessi passivi su debiti per rientri	-19.170
<b>Totale</b>	<b>-53.932</b>

Gli *interessi attivi su crediti da cessione alloggi* (euro 19.170) 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 36.056 si riferiscono per euro 28.083 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 7.973 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 di 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.

Sul fronte dei proventi si segnalano tuttavia, per loro entità, gli utilizzi dei fondi rischi per euro 565.625 per esuberi manifestatisi nell'esercizio, nonché l'incameramento di garanzie per circa 350.000 euro.

#### Importo e natura dei singoli elementi di costo di incidenza eccezionali

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

Gli 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.

Sul fronte dei costi si segnala tuttavia, per la sua entità, la svalutazione dei crediti per canoni sanzionatori, che ha impattato negativamente sul risultato dell'esercizio per euro 1.190.000.

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

#### Imposte correnti differite e anticipate

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

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

In particolare, sono 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 232.149; l'importo è costituito dalla previsione per IRAP corrente di euro 67.304 e per IRES corrente di euro 98.605, nonché da fiscalità differita per uno stanziamento passivo netto di euro 66.240.

Imposte dell'esercizio	Risultato Ante Imposte	Correnti	Anticipate e differite	di esercizi precedenti	Imposte di Competenza	Carico fiscale effettivo
Ires		98.605	66.240	0	164.845	69,82%
Irap		67.304	0	0	67.304	28,51%
<b>Totale</b>	<b>236.099</b>	<b>165.909</b>	<b>66.240</b>	<b>0</b>	<b>232.149</b>	<b>98,33%</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.

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

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

#### Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
<b>A) Differenze temporanee</b>	
Totale differenze temporanee deducibili	2.762.580
Totale differenze temporanee imponibili	(205.783)
<b>Differenze temporanee nette</b>	<b>(2.556.797)</b>
<b>B) Effetti fiscali</b>	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(373.055)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	66.240
<b>Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio</b>	<b>(306.815)</b>



## Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico

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>236.099</b>		<b>59.750</b>	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 12%)</i>		<b>28.332</b>		<b>7.170</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	1.695.039	203.405	311.979	37.438
Per altre variazioni	-400.901	-48.108	-234.071	-28.089
<b>B. TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>1.294.138</b>	<b>155.297</b>	<b>77.908</b>	<b>9.349</b>
<b>C. Ires sul reddito dell'esercizio</b>	<b>1.530.237</b>	<b>183.628</b>	<b>137.658</b>	<b>9.349</b>
<i>Aliquota effettiva su risultato prima delle imposte</i>		77,8%		27,6%
<i>Detrazione per interventi di riqualificazione energetica</i>		-18.784		0
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		0		0
<b>Ires di competenza</b>	<b>1.530.237</b>	<b>164.844</b>	<b>137.658</b>	<b>369</b>
<b>Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:</b>				
Svalutazione crediti in deducibile	437.129	52.456	271.682	32.602
Accantonamento per oneri	173.226	20.787	214.262	25.711
Accantonamento per rischi	130.613	15.674	0	0
Altri accantonamenti e stanziamenti	0	0	18.716	2.246
<b>TOTALE STANZIAMENTI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>740.968</b>	<b>88.916</b>	<b>504.660</b>	<b>60.559</b>
<b>Tassazione rinviata a successivi esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale pagata	-11.542	-1.385	-36.227	-4.347
Interessi attivi di mora non incassati	-32.482	-3.898	0	0
<b>TOTALE ACCANTONAMENTI IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>-44.024</b>	<b>-5.283</b>	<b>-36.227</b>	<b>-4.347</b>
<b>Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti</b>				
Utilizzo fondi svalutazione crediti tassati	-341.987	-41.038	0	0
Utilizzo fondi per rischi e oneri	-958.226	-114.987	-259.917	-31.190
Utilizzo altri fondi accantonamento e altri versamenti	-20.501	-2.460	-26.113	-3.134
<b>TOTALE UTILIZZI DI IMPOSTE ANTICIPATE</b>	<b>-1.320.714</b>	<b>-158.486</b>	<b>-286.030</b>	<b>-34.324</b>
<b>Oneri dedotti in precedenti esercizi</b>				
Imposta di registro pluriennale dedotta in preced. esercizi	71.772	8.613	78.571	9.429
Interessi attivi di mora non incassati	0	0	0	0
<b>TOTALE UTILIZZI FONDO IMPOSTE DIFFERITE</b>	<b>71.772</b>	<b>8.613</b>	<b>78.571</b>	<b>9.429</b>
<i>Rettifiche fiscalità differita e anticipata</i>				
<b>D. Imposte anticipate e differite</b>	<b>-551.997</b>	<b>-66.240</b>	<b>260.974</b>	<b>31.317</b>
<b>E. Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>978.241</b>	<b>117.389</b>	<b>398.632</b>	<b>47.836</b>

IRAP	Esercizio Corrente		Esercizio Precedente	
	IMPONIBILE	IMPOSTA	IMPONIBILE	IMPOSTA
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico</b>				
Differenza fra Valore e Costi della produzione	290.031		125.859	
Costi e proventi non rilevanti a fini Irap	4.264.571		2.659.635	
<b>Differenza fra componenti positive e negative rilevanti</b>	<b>4.554.602</b>		<b>2.785.494</b>	
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 4,82%)</i>		<b>219.532</b>		<b>134.261</b>
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:</b>				
Per variazioni in aumento	172.979	8.338	72.384	3.489
Per variazioni in diminuzione	-1.576.834	-76.003	-67.595	-3.258
- Deduzioni per "cuneo fiscale"	-1.754.393	-84.562	-1.632.772	-78.700
- Altre variazioni permanenti	0	0	0	0
<b>TOTALE VARIAZIONI PERMANENTI</b>	<b>-3.158.248</b>	<b>-152.228</b>	<b>-1.627.984</b>	<b>-78.469</b>
<b>Imponibile fiscale e imposte correnti</b>	<b>1.396.354</b>	<b>67.304</b>	<b>1.157.510</b>	<b>55.792</b>
<i>Effetto della variazione di aliquota e imposte di precedenti esercizi</i>		0		-2.845
<b>Imposte di competenza</b>	<b>1.396.354</b>	<b>67.304</b>	<b>1.157.510</b>	<b>52.947</b>

**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:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	1	3	29	33

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

**Compensi e anticipazioni amministratori, sindaci e revisore legale dei conti**

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi agli amministratori, sindaci e revisore legale dei conti vengono rappresentati nel seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci	Revisore legale
Compensi	38.772	28.803	8.250

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

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

**Importo complessivo degli impegni delle garanzie e delle passività potenziali**

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.

### **Obblighi di trasparenza e pubblicità ex Legge 4.08.2017, n. 124.**

Ai sensi dell'art. 1, co. 125-129, L. 4 agosto 2017, n. 124, si elencano di seguito gli importi dei contributi, delle sovvenzioni, degli incarichi retribuiti e dei vantaggi economici erogati nel corso dell'esercizio da Pubbliche Amministrazioni e da altri soggetti pubblici.

#### **Contributi e corrispettivi incassati**

<b>SOGGETTO EROGANTE</b>	<b>CODICE FISCALE</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>DATA INCASSO</b>	<b>IMPORTO INCASSATO</b>
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	03/01/2018	444.310,78
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA NC. 43 ALLOGGI IN LOC. CEP VIA FABRIANO - MIS.B GRT 323/2010 e altro	03/01/2018	378.145,23
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	10/01/2018	11.451,87
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI X PROGETTAZIONE RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA AI 36 ALLOGGI IN VIA MERLO 16-38 - L.560/93 - POR 2013 e altro	08/02/2018	4.798,99
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA AI 6 ALLOGGI IN PISA PLE VENEZIA 1 L.560/93 - POR 2008 e altro	08/02/2018	6.713,46
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI X DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA A 2 ALLOGGI IN VIA MASCAGNI 64 (EX VIA GRAMSCI) L.560/93 - DEL.GR 719/2002 e altro	08/02/2018	11.998,54
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/02/2018	20.145,86
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	24/01/2018	6.665,52
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	25/01/2018	11.305,50
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	25/01/2018	2.739,37
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN VIA G.MAZZINI 31 - MANUT.STRAORDINARIA X RIASSEGNAZ.IMMOBILE (codice alloggio 700101170401-foglio 20 mappale 847 sub 3) e altro	08/02/2018	19.244,49
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/02/2018	3.245,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALL'EDIFICIO ERP IN P.LE M.L.KING 1-12-L.560/93-POR 2003/2007 e altro	13/03/2018	16.115,80
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/02/2018	19.498,60
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/02/2018	11.684,79
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/02/2018	14.307,10
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/02/2018	15.117,06
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL	21/02/2018	13.597,09

**Contributi e corrispettivi incassati**

SOGGETTO EROGANTE	CODICE FISCALE	OGGETTO	DATA INCASSO	IMPORTO INCASSATO
		16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro		
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/02/2018	11.298,27
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	22/02/2018	15.533,20
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	22/02/2018	10.677,45
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA GRANUCCI 11 L.67/88 Q.92/95 e altro	26/03/2018	293,85
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA PALASCIANO 17-VIA ARQUATA 47-VIA ALESSANDRINI 9-VIA PALASCIANO 27 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	1.559,60
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA MORO 18-VIA II GIUGNO 21-VIA D'AZEGLIO 2-VIA MORO 16 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	4.505,35
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA REPUBBLICA 100 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	414,34
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	10.249,09
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA CITI 22-VIA PUCCINI 10-VIA LONGO 1 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	1.426,50
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA GENZIANE 12-VIA BARBUTI 6 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2019	2.589,57
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA DI VITTORIO 17-VIA F.NORD 50-VIA DI VITTORIO 6 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	1.893,88
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA PINOCCHIO 69L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	357,66
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN VIA G.MARTINI 4 L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	7.625,96
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA NUOVA COSTRUZIONE DI 10 ALLOGGI IN VIA F.LLI ROSSELLI L.560/93 e altro	13/03/2018	21.326,26
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA NUOVA COSTRUZIONE DI 10 ALLOGGI IN VIA F.LLI ROSSELLI L.67/88-Q.92/95 e altro	26/03/2018	28.321,10
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	07/03/2018	119.320,25
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DI N.14 ALLOGGI IN VIA BERNINI LOC. CEP MIS.B - GRT 323/2010 e altro	07/03/2018	102.413,66
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	20/03/2018	14.157,33

**Contributi e corrispettivi incassati**

SOGGETTO EROGANTE	CODICE FISCALE	OGGETTO	DATA INCASSO	IMPORTO INCASSATO
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI X DIREZIONE LAVORI INERENTI ALLA MANUT.STRAORDINARIA IN VIA GALLUZZI 6/8/10 L.560/93 - POR 10/12 e altro	06/04/2018	9.907,71
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N.2 ALLOGGI IN LOC.MEZZANA VIA TONIOLO 13 L.560/93 e altro	06/04/2018	11.429,92
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA A 58 ALLOGGI IN VIA MATTEUCCI 59-69 LR.96/96 - POR 2009 e altro	06/04/2018	6.171,66
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	27/03/2018	9.859,05
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	27/03/2018	12.090,64
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	27/03/2018	56.655,54
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	28/03/2018	21.863,90
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/04/2018	2.008,85
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/04/2018	194.370,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI 5 ALLOGGI ERP IN VIA S.MARTINO DI SOTTO 11/15 - LOC.LA ROTTA L.560/93 e altro	09/05/2018	3.456,11
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	24/04/2018	4.314,04
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	24/04/2018	16.072,46
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI PER PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA A EDIFICIO ERP A PISA IN VIA GALLUZZI 7-9-11 LR.96/96 ART.23 POR 2009 e altro	09/05/2018	14.767,80
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN S.ERMETE VIA EMILIA - NC. 39 ALLOGGI - FONDI CER CODICE INVENTARIO 63481 e altro	09/05/2018	666.549,32
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/05/2018	143.440,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/05/2018	794,68
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/05/2018	950,48
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/05/2018	8.270,98
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	30/05/2018	15.315,96
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	06/06/2018	377,31
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	02/07/2018	119.050,73
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE	15/06/2018	17.915,54

**Contributi e corrispettivi incassati**

SOGGETTO EROGANTE	CODICE FISCALE	OGGETTO	DATA INCASSO	IMPORTO INCASSATO
		E CONTO IN e altro		
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	20/06/2018	26.791,77
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/06/2018	27.205,67
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/06/2018	19.223,77
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/06/2018	22.559,88
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	16/07/2018	11.052,82
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	16/07/2018	5.402,82
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	23/07/2018	15.366,03
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN S.ERMETE VIA EMILIA 39 ALL. COD.INVENTARIO 63481 e altro	26/07/2018	174.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN S.ERMETE 39 ALL. VIA EMILIA e altro	26/07/2018	337.656,43
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN S.ERMETE VIA EMILIA 33 ALL. COD.INVENTARIO 63482 e altro	27/07/2018	990.000,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/08/2018	24.767,29
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	29/08/2018	23.100,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN COD INVENTARIO 63020 e altro	05/09/2018	109.450,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	05/09/2018	5.280,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	13/09/2018	26.058,89
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	13/09/2018	13.319,35
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	13/09/2018	17.079,03
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	13/09/2018	26.475,96
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/09/2018	15.843,27
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	21/09/2018	24.769,86
COMUNE DI PISA	01386030488	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASS SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 e altro	25/10/2018	41.780,13
COMUNE DI PISA	01386030488	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASS ACQUISIZIONE AREA AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 e altro	25/10/2018	24.247,80
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	04/10/2018	16.061,08

**Contributi e corrispettivi incassati**

SOGGETTO EROGANTE	CODICE FISCALE	OGGETTO	DATA INCASSO	IMPORTO INCASSATO
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	04/10/2018	18.623,40
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/10/2018	15.890,90
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/10/2018	11.406,07
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/10/2018	25.265,56
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMPENSI TECNICI DIREZIONE LAVORI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESEGUITA SU 36 ALLOGGI IN VIA MERLO 16-38 L.560/93 - POR 2013 e altro	08/11/2018	7.525,77
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	09/10/2018	15.875,64
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	31/10/2018	9.543,44
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/11/2018	27.500,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	08/11/2018	114.400,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	19/11/2018	21.333,70
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	19/11/2018	18.816,30
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	28/11/2017	19.643,07
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	10/12/2018	33.330,00
COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI SPESE TECNICHE E GENERALI AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	28/12/2018	18.545,27
COMUNE DI PISA	00341620508	LAVORI NUOVA COSTRUZIONE 18 ALLOGGI I PASSI ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE AZIONE 9.3.5 CODICE INVENTARIO 63920 CUP H57E16000050006 e altro	28/12/2018	555.825,23
REGIONE TOSCANA	01386030488	CONTRATTO DI SERVIZIO REP.N.55496 DEL 16/09/2011 ART.9 LAVORI ESEGUITI PER VS/ORDINE E CONTO IN e altro	31/12/2018	24.501,14
REGIONE TOSCANA	01386030488	PISA CEP 14 ALL.	07/03/2018	1.542,75
REGIONE TOSCANA	01386030488	PISA COND.VIA NORVEGIA 16	11/10/2018	20.026,60
REGIONE TOSCANA	01386030488	MS PONTEDERA VIA PISANA 71	08/11/2018	341,56
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMP.FUNZIONI AMM.VE BANDI ERP	26/03/2018	1.300,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMP.ACCAMPIONAM. PROPRIETA' COMUNALI	09/04/2018	1.200,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMP.FUNZIONI AMM.VE L.431	31/12/2018	2.473,20
REGIONE TOSCANA	01386030488	COMP.FUNZIONI AMM.VE BANDI ERP	07/03/2018	2.548,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	MANUT.STR. DD-16A/1428 DEL 21/12/2016:	05/06/2018	40.038,48
REGIONE TOSCANA	01386030488	MANUT.STR. DD-16A/1428 DEL 21/12/2016:	05/06/2018	48.134,34
REGIONE TOSCANA	01386030488	L.80/2014 REC.ALL.EMERG.ABITATIVA	07/09/2018	464.698,95
COMUNE DI PISA	00341620508	CORRISPETTIVO GESTIONE ALLOGGI "AGENZIA CASA" PER L'ANNO 2016	22/10/18	12.210,00
COMUNE DI CALCINAIA	81000390500	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	22/10/18	2.756,00
COMUNE DI VOLTERRA	00183970508	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	24/10/18	2.500,00
COMUNE DI TERRICCIOLA	00286650502	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	19/11/18	1.916,00
COMUNE DI MONTECATINI V.C.	00344340500	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	22/10/18	1.836,00
COMUNE DI	00347520504	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA	14/11/18	5.600,00

**Contributi e corrispettivi incassati**

SOGGETTO EROGANTE	CODICE FISCALE	OGGETTO	DATA INCASSO	IMPORTO INCASSATO
POMARANCE		BANDI ERP E MOBILITA'		
COMUNE DI CHIANNI	81000610501	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	27/09/18	1.885,00
COMUNE DI SANTA LUCE	00345510507	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	31/10/18	1.838,00
COMUNE DI CALCI	00231650508	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA'	25/09/18	2.726,40
COMUNE DI CAPANNOLI	00172440505	RIMBORSO SPESE CONSULENZA/ISTRUTTORIA BANDI ERP E MOBILITA' CIG: Z66218EEE5	20/12/18	1.134,00
REGIONE TOSCANA	01386030488	Contributo prevenzione dell'esecutività degli sfratti per morosità incolpevole erogato ai sensi Decreto Dirigenziale 12054/2018	04/09/18	127.428,00
<b>Totale Incassi 2018</b>				<b>6.380.331,67</b>

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

Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio (euro 3.950), l'amministratore unico propone la seguente destinazione:

- il 5 per cento, pari a euro 198, alla riserva legale;
- il residuo di euro 3.752 alla riserva straordinaria.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, 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, 3 Aprile 2019

L'amministratore unico  
Dott. Lorenzo Bani

**Dichiarazione di conformità**

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.



---

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

## **Relazione sulla gestione**

**Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.p.A.**  
**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

**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

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, 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 2018 evidenzia un utile di euro 3.950, al netto delle imposte di competenza pari a euro 232.149.

Il risultato ante imposte, pari a euro 236.099, è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per euro 116.140 ai fondi di ammortamento, per euro 2.247.189 ai fondi svalutazione crediti e per euro 150.385 ai fondi per rischi ed oneri e ad altri fondi.

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

Conto Economico riclassificato	2018	2017	2016	Variazione 2018 - 2017
Ricavi da canoni	8.284.415	7.873.946	8.332.502	410.469
Ricavi da prestazioni	581.104	622.387	742.565	-41.283
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>8.865.519</b>	<b>8.496.333</b>	<b>9.075.067</b>	<b>369.186</b>
Costi esterni operativi	4.659.510	4.214.852	4.681.224	444.658
<b>Valore aggiunto (VA)</b>	<b>4.206.009</b>	<b>4.281.481</b>	<b>4.393.843</b>	<b>-75.472</b>
Costi del personale	1.866.997	1.766.507	1.806.704	100.490
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>2.339.012</b>	<b>2.514.974</b>	<b>2.587.139</b>	<b>-175.962</b>
Ammortamenti e accantonamenti ordinari	1.323.714	1.002.682	966.047	321.032
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>1.015.298</b>	<b>1.512.292</b>	<b>1.621.092</b>	<b>-496.994</b>
Risultato dell'area accessoria	-305.052	-1.402.474	-1.457.384	1.097.422
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	50.857	49.455	50.623	1.402
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>761.103</b>	<b>159.273</b>	<b>214.331</b>	<b>601.830</b>
Risultato dell'area straordinaria	-420.215	16.040	0	-436.255
<b>EBIT integrale</b>	<b>340.888</b>	<b>175.313</b>	<b>214.331</b>	<b>165.575</b>
Oneri finanziari	104.789	115.564	112.348	-10.775
<b>Risultato lordo (RL)</b>	<b>236.099</b>	<b>59.749</b>	<b>101.983</b>	<b>176.350</b>
Imposte sul reddito	-232.149	-53.316	-89.566	-178.833
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>3.950</b>	<b>6.433</b>	<b>12.417</b>	<b>-2.483</b>

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

**a.** Nel corso del 2018 la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica per conto dei Comuni della Provincia di Pisa, ha riguardato una media di 6.364 alloggi e di 192 unità immobiliari non abitative.

<b>Immobili a locazione gestiti - medie annue</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variazione 2018-2017</b>	<b>Variazione 2018-2016</b>
Alloggi L.R. 96/96	6.301,09	6.273,75	6.337,00	27,34	-35,91
Alloggi L. 431/98	63,00	63,00	63,00	0,00	0,00
Altri Immobili	192,17	198,83	214,83	-6,66	-22,66
<b>Totali</b>	<b>6.556,26</b>	<b>6.535,58</b>	<b>6.614,83</b>	<b>20,68</b>	<b>-58,57</b>

I ricavi da canoni degli immobili in concessione sono aumentati complessivamente di euro 414.357, a seguito dell'accertamento biennale dei redditi per la determinazione dei canoni di locazione, come previsto dalla L.R.96/96.

I ricavi da canoni di locazione degli alloggi locati ai sensi della L.R.96/96 ammontano a euro 7.908.833. Il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 96/96 è passato dai 99,44 dell'esercizio 2017 ai 104,60 dell'esercizio 2018.

Nell'esercizio sono inoltre maturati canoni di locazione per euro 138.154 per gli alloggi in Pisa, Località Cep, determinati ai sensi della L. 431/98, pressoché invariati rispetto al precedente esercizio.

I ricavi da locazione di fondi commerciali rilevati per euro 153.501, si sono ridotti di circa 6.500 euro rispetto all'esercizio precedente.

I ricavi da canone di locazione degli alloggi in proprietà sono stati determinati in euro 83.926.

L'attività di manutenzione ordinaria di pronto intervento è recepita nella voce 7.b. del conto economico al costo di euro 2.979.276 con un incremento di euro 379.971 rispetto all'esercizio 2017, nel quale furono imputate spese per euro 2.599.305.

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

**b.** I ricavi per "compensi tecnici" sono diminuiti di euro 84.059 passando da euro 270.997 dell'esercizio 2017 a euro 186.938 dell'esercizio 2018.

**c.** Nei ricavi di gestione sono compresi 205.489 euro derivanti dalla sublocazione di alloggi attuata nell'ambito delle convenzioni con l'Agenzia Casa del Comune di Pisa, la prima delle quali sottoscritta nel 2011; l'iniziativa ha per scopo principale il reperimento, presso soggetti privati o pubblici, di abitazioni da assumere in locazione per concederle in sublocazione - tramite bando pubblico ai sensi dell'art.2, co. 3, L. 431/1998 -a soggetti in condizioni di disagio abitativo.

In data 29.08.2018 la vigente convenzione, in via di superamento, è stata prorogata di ulteriori 12 mesi o comunque fino al passaggio al nuovo gestore dell'agenzia qualora ciò dovesse avvenire entro tale scadenza. Nel frattempo sono stati conferiti alla gestione dell'Agenzia Casa alcuni alloggi del patrimonio abitativo del Comune di Pisa, ristrutturati con risorse dello stesso, per far fronte alla cessazione dei contratti di locazione da privati con contratti di sub-locazione non scaduti.

In particolare, con deliberazione del Consiglio Comunale di Pisa, n. 2 del 14.02.2019, è stato dato indirizzo ad Apes "di continuare a gestire l'agenzia casa senza acquisire nuovi alloggi da privati, utilizzando alla scadenza dei contratti di locazione in corso gli alloggi facenti parte del patrimonio comunale disponibile, al canone stabilito dagli affitti concordati, per sublocarli ai nuclei attualmente in agenzia casa."

Dai venti alloggi iniziali, la gestione in Agenzia Casa è passata alle 37 unità immobiliari del 2018.

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.

L'eccedenza di contributo di gestione complessivamente risultante al 31.12.2018 è pari a euro 5.726, rilevato tra i Fondi per rischi e oneri.

**d.** Il costo del personale, pari a euro 1.866.997, è aumentato di euro 100.491 rispetto all'esercizio 2017 e risulta in linea con gli obiettivi gestionali assegnati dai soci. Si rimanda alla nota integrativa per il dettaglio degli importi e delle relative dinamiche.

**e.** L'importo della voce "ammortamenti e svalutazioni" è incrementato di euro 1.379.363 rispetto all'esercizio precedente soprattutto a causa della svalutazione dei crediti verso utenti per canoni sanzionatori, rilevata per 1.190.000 euro per le ragioni illustrate in dettaglio nella nota integrativa, alla quale si rinvia. Tale svalutazione, di natura eccezionale e non ricorrente, è compresa nell'area straordinaria del prospetto di Conto economico riclassificato.

Nell'esercizio sono state inoltre rilevate le svalutazioni per "crediti in sofferenza" verso gli utenti per euro 302.842, la svalutazione netta di euro 666.246 dei c.d. crediti "di modesto importo" (importi non riscossi al 31.12.2018 per le emissioni dal mese di giugno 2017 al mese di maggio 2018, di importo inferiore a euro 2.500 e scaduti da più di 6 mesi alla chiusura dell'esercizio), nonché le svalutazioni di altri crediti per euro 88.101.

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.

Si rimanda, in particolare, alla nota integrativa per l'informativa in ordine alle svalutazioni dei crediti, alla relazione sul governo societario per quanto attiene ai rischi aziendali e alla specifica comunicazione agli azionisti sulle azioni intraprese per il contrasto alla morosità.

**f.** Gli oneri diversi di gestione sono diminuiti di euro 712.476 rispetto all'esercizio precedente. Detta diminuzione è dovuta al saldo algebrico fra la diminuzione di euro 915.000 dell'importo del "Residuo gettito canoni", dovuto alla Regione Toscana ex art. 23 co.1 lett. b), L.R. 96/96, e l'incremento di altre voci di costo per euro 202.524 (relative a perdite su crediti, imposta di registro, indennizzi e atti transattivi, etc.).

**g.** Gli altri ricavi e proventi di gestione si sono incrementati di circa 1,14 milioni, passando da 1.571.812 euro a 2.710.503 euro. La massima parte di tale incremento deriva tuttavia da proventi eccezionali originati dalla liberazione di fondi per rischi su cause in corso e dal definitivo incameramento di cauzioni e altre garanzie, come evidenziato nella apposita sezione della nota integrativa alla quale si rinvia. Nel prospetto riclassificato del Conto Economico tali proventi sono stati compresi nell'area straordinaria.

**h.** Il saldo negativo dei proventi e oneri finanziari, euro 53.932, si è ridotto di circa 12.000 euro rispetto all'esercizio 2017 (euro 66.109).

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 sul mutuo ipotecario acceso per finanziare la costruzione dei 27 alloggi in Pontedera di proprietà di Apes.

Di modesto impatto (circa 8.000 euro) sono stati gli oneri relativi all'apertura di credito in conto corrente utilizzata 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%.

i. Le imposte gravanti sul conto economico dell'esercizio sono pari a euro 232.149. 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.

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

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

Indici di redditività		2018	2017	2016
ROE netto	RN / MP	0,27%	0,44%	0,86%
ROE lordo	RL / MP	16,18%	4,11%	7,04%
ROI	RO / (Cio medio - Po medie)	33,62%	60,74%	62,44%
ROS	RO / RICAVI DA CANONI E PRESTAZIONI	11,45%	17,80%	17,86%

La riduzione della redditività operativa è collegata alla flessione del Margine Operativo Lordo e all'aumento degli accantonamenti ordinari, rilevabili dal prospetto di Conto Economico riclassificato.

### 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)	2018	2017	2016
Immobilizzazioni immateriali	2.313.100	2.383.691	2.419.051
Immobilizzazioni materiali	1.279.747	1.288.859	1.297.080
Immobilizzazioni finanziarie (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	108.121	111.054	139.071
<b>Attivo fisso (AF)</b>	<b>3.700.968</b>	<b>3.783.604</b>	<b>3.855.202</b>
Risconti attivi	101.362	239.160	282.156
Liquidità differite (al netto dei crediti con c/p nel passivo)	11.212.451	12.624.741	13.733.688
Liquidità immediate	5.059.138	3.538.310	1.188.654
<b>Attivo Circolante (AC)</b>	<b>16.372.951</b>	<b>16.402.211</b>	<b>15.204.498</b>
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>
Capitale sociale	870.000	870.000	870.000
Riserve e utili	589.355	585.405	578.974

<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio finanziario)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Mezzi propri (MP)</b>	<b>1.459.355</b>	<b>1.455.405</b>	<b>1.448.974</b>
<b>Passività consolidate (Pml)</b>	<b>2.881.647</b>	<b>3.712.931</b>	<b>2.757.494</b>
<b>Passività correnti (Pc)(al netto dei debiti con c/p nell'attivo)</b>	<b>15.732.917</b>	<b>15.017.478</b>	<b>14.853.231</b>
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>
Rettifiche Partite di giro attivo/passivo	376.950	403.089	393.197
Capitale investito / di finanziamento da bilancio	20.450.869	20.588.903	19.452.896

La sostanziale invarianza dell'attivo circolante (decremento di euro 29.259) riflette il saldo algebrico fra la consistente diminuzione delle liquidità differite di euro 1.412.289 (imputabile per euro 1.190.000 alle ulteriori svalutazioni crediti rilevate nell'esercizio) e l'incremento delle giacenze liquide sui c/c di euro 1.520.828 (in larga misura originato dalle erogazioni dei finanziamenti regionali per attività edilizie non ancora utilizzati alla chiusura dell'esercizio).

Le passività correnti sono incrementate di euro 715.439 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.

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

<b>Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Capitale investito operativo (Cio)	15.467.621	13.923.246	13.227.424
Impieghi extra-operativi (Ie.o.) e "Gestione Speciale"	4.606.298	6.262.569	5.832.275
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>
Mezzi propri (mp)	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Passività di finanziamento (Pf) e "Gestione Speciale"	6.697.045	7.297.077	6.979.721
Passività operative (Po)	11.917.519	11.433.333	10.631.004
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>20.073.919</b>	<b>20.185.814</b>	<b>19.059.700</b>

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

<b>Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Margine primario di struttura	MP - AF	-2.241.613	-2.328.199	-2.406.229
Quoziente primario di struttura	MP / AF	0,39	0,38	0,38
Margine secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) - AF	640.034	350.225	351.265
Quoziente secondario di struttura	(MP + PASS. CONS.) / AF	1,17	1,09	1,09

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti		2018	2017	2016
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	12,76	12,87	12,15
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	4,59	5,01	4,82

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

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

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

Stato Patrimoniale riclassificato (criterio funzionale - depurato G.S. e attività "per conto")	2018	2017	2016
Capitale investito operativo (Cio)	15.467.621	13.923.246	13.227.424
Impieghi extra-operativi (Ie.o.)	0	0	0
<b>Capitale investito (CI)</b>	<b>15.467.621</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>
Mezzi propri (mp)	1.459.355	1.455.405	1.448.974
Passività di finanziamento (Pf)	2.090.747	2.290.464	2.454.147
Passività operative (Po)	11.917.519	10.177.377	9.324.303
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>15.467.621</b>	<b>13.923.246</b>	<b>13.227.424</b>

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

Indici sulla struttura dei finanziamenti (SP "depurato")		2018	2017	2016
Quoziente di indebitamento complessivo	(PASS. CONS. + PASS. CORR.) / MP	9,60	8,57	8,13
Quoziente di indebitamento finanziario	PASS. DI FIN.TO / MP	1,43	1,57	1,69

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		2018	2017	2016
Margine di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. - PASS. CORR.	640.034	1.384.733	351.265
Quoziente di disponibilità	ATTIVO CIRCOL. / PASS. CORR.	1,04	1,09	1,02
Margine di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) - PASS. CORR.	538.672	1.145.573	69.109
Quoziente di tesoreria	(LIQ. DIFF. + LIQ. IMM.) / PASS. CORR.	1,03	1,08	1,00

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 un'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 relativi canoni; tali elementi inducono a escludere la natura di "diritto reale" del titolo in base al quale APES gestisce il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica e ne riscuote i relativi proventi.

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

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.).

**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		2018	2017	2016
Numero medio dei dipendenti		33,00	34,58	34,58
Costo medio per dipendente	Costi del personale / Num. medio dipendenti	53.383	47.036	47.331
Costo del lavoro su Valore della gestione economica	Costi del personale / Valore della produzione	19,87%	19,14%	18,04%

Indicatori non finanziari		2018	2017	2016
Costo del lavoro su Valore della gestione e dell'attività edilizia	Costi del personale / Valore della prod. + Variazione nuove costruzioni + Variazione manut. Straord.	13,93%	14,96%	13,35%
Valore aggiunto per dipendente	Valore Aggiunto / Num. medio dipendenti	127.455	123.814	127.063
Alloggi attivi gestiti per dipendente	Num. Alloggi / Num. medio dipendenti	192,85	183,25	185,08
Manutenzioni per dipendente	Manut. ordinarie + Variazione manut. Straord. / Num. medio dipendenti	147.829	127.302	138.128

## 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 ulteriori dettagli si rinvia sulla relazione sul governo societario.

### Rischi non finanziari

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

Per quanto riguarda la morosità alimentata dai canoni sanzionatori, manifestatasi con crescente intensità negli ultimi esercizi e in misura particolarmente rilevante nel 2018, l'arco temporale in cui è emerso il fenomeno è troppo limitato per estrarne dati statistici significativi sulla recuperabilità di detti crediti nel medio-lungo termine. Per tale ragione si è ritenuto di fronteggiare il rischio della loro inesigibilità con una svalutazione pressoché integrale, come ampiamente illustrato in nota integrativa.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari di alloggi e locatari per canoni di locazione e quote accessorie ammonta, al 31.12.2018, a complessivi euro 8.180.761, a fronte di crediti nominalmente pari a euro 14.945.345, di cui 14.114.774 euro riferiti a crediti maturati a favore di Apes e 830.571 euro riferiti a residui crediti della gestione "ex Ater".

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.

*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.

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

## 8. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è molto limitato. È 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.

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 2018.

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.

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.

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

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

La società, per la natura della sua attività, non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo 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 ("Laboratorio per l'Abitanza 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 questa iniziativa 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 UE il Regolamento 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"). 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 2019 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 5.000**

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 10.000 Euro(5.000 euro dal 1° marzo 2018). Pertanto, prima dell'emissione 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.

Con determinazione n.27 del 23.03.2018 dell'Amministratore Unico è stata rinnovata la composizione dell'OdV per la durata di tre anni, nelle persone di:

Avv. Silvia Messina, componente esterno, avvocato del foro di Pisa, Presidente

Dott. Andrea Santucci, dipendente di Apes e membro interno

Dott.ssa Cinzia Bernardini, componente esterno, giurista di impresa.

### **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.

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 3.950:

- euro 198 alla riserva legale;

- euro 3.752, al fondo di riserva di cui all'art. 31 dello Statuto.

Pisa 3 aprile 2019

L'Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani \_\_\_\_\_

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2018**

## **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

**(ex art. 6, comma 4, d.lgs. 175/2016)**



## RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

(ex art. 6, comma 4, d.lgs. 175/2016)

### PREMESSA

APES, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma1, lett. m), del D.lgs. 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale, a presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4, del D.lgs. 175/2016.

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

- alle disposizioni contenute nell'art. 123-bis del D.lgs. 58/1998,per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società,tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.lgs. 175/2016;
- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale";
- alle "Linee guida per la redazione del Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4, del D.lgs. 175/2016", trasmesse dal Comune di Pisa.

### STORIA E PROFILO DELLA SOCIETÀ

#### 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 Comune 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 **gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica** 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 del Prof. 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).

E' stato inoltre 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.

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 è stata effettuata l'iscrizione, da parte del Comune Capofila, presso l'anagrafe delle stazioni appaltanti in house secondo le modalità previste dalla delibera dell'ANAC n. 7 del 15 febbraio 2017.

### 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 (ad oggi nessuna);
- c. gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni Soci, degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei medesimi secondo le disposizioni delle leggi e dei piani di vendita vigenti;
- d. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del D.L. 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80.

### Limiti al 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. **Tale condizione è verificata con il bilancio 2018.**

### Soci, ingresso e recesso

L'ingresso di altri Comuni, rispetto a quelli all'atto costitutivo, è permesso 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.

Il recesso da parte dei Comuni è previsto solo per i casi di cui all'art. 28 dello stesso e cioè ai sensi dell'art.21 –sexiets della L. 241/1990 e ss.mm.ii. nei seguenti casi:

- a. modifiche del LODE Pisano ai sensi dell'art. 8 della LRT 77/98;
- b. in presenza di significativi processi di riorganizzazione delle modalità di gestione dell'ERP;
- c. per altri motivi di interesse pubblico, adeguatamente motivati in relazione a circostanze oggettive;

Salvo il caso di cui alla lettera a) il recesso non può essere esercitato se non dalla totalità dei Comuni soci. ***In caso di recesso anticipato APES non ha diritto ad alcun indennizzo.***

## GOVERNO DELLA SOCIETÀ

### Azioni di Responsabilità

Tra le azioni attivabili in caso di inadempimento contrattuale, 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](#)  
In quanto 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;

- [L'Assemblea dei Soci](#)

da Statuto:

- Approva il bilancio;
- Nomina e revoca l'amministratore unico determinandone il compenso;
- Nomina i Sindaci, 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.

### Contratto di Servizio

Il contratto di servizio è 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*<sup>5</sup> quale ambito di applicazione della Decisione. Concetto che è stato recepito nell'oggetto sociale tra le attività previste di APES.

Viene **pubblicato** sul sito web istituzionale di APES [www.apespisa.it](http://www.apespisa.it) come espressamente richiesto.

La **durata** del Contratto di Servizio è strettamente legata alla durata stessa della Società: sino al 31 dicembre 2050 salvo scioglimenti anticipati o proroghe ai sensi di legge. 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).

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, a tal proposito, 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:

- 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 Piano Integrato di Via Pietrasantina nel Comune di Pisa di n° 18 alloggi ERP e n° 12 alloggi a canone agevolato;
- Programma di Riqualificazione Urbana per Alloggi a Canone Sostenibile (DPCM 26 marzo 2008) relativo al 1° stralcio della Riqualificazione del Quartiere Sant'Ermete nel Comune di Pisa.

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". Questo 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. A tal proposito merita rilevare che ai sensi della Linee Guida n. 7 ANAC - Linee Guida per l'iscrizione nell'Elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house previsto dall'art. 192 del d.lgs. 50/2016 – APES è stato iscritto nell'apposito Elenco da parte del Comune Capofila.

Il contratto di servizio, oltre che ad articolare gli obblighi informativi verso i Soci, ai fini del controllo analogo, descrive le attività affidate, con riferimento a **standard qualitativi e obblighi di servizio**, ed individua la destinazione delle relative risorse. L'obbligo di servizio è dato dalla gestione del patrimonio di ERP di proprietà dei Comuni Soci ed affidato ad APES, mediante specifico atto di conferimento in gestione (obbligatorio ai sensi della L.R.T. 77/98), con le modalità previste dalla **Legge Regionale Toscana n. 96/1996 così come modificata dalla Legge Regionale Toscana n. 41/2015 e successivamente riformata dalla Legge Regionale Toscana n. 2/2019 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"** nonché alle normative in materia di edilizia sociale e quant'altro previsto da leggi, regolamenti, usi e consuetudini, laddove applicabili, per gli specifici ambiti di intervento della Società nello svolgimento delle proprie attività sociali.

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 e ss.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) e standard di erogazione dei servizi riportati nella **Carta dei Servizi** redatta, aggiornata e pubblicata sul sito Web.

## Sistema di Gestione della Qualità

APES è Certificata ISO 9001:2015 costantemente mantenuta con Audit Interni e con Verifiche periodiche dell'Ente Certificatore BUREAU VERITAS ITALIA accreditato dall'Ente di Accreditamento Italiano ACCREDIA. Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche. Al sistema di gestione della qualità è demandato il controllo periodico delle attività rispetto gli obiettivi (Dg-md.002) con particolare attenzione a quelle riferibili alle **aree di rischio aziendale da monitorare**. Il sistema è inoltre basato sulla **politica della qualità** che per 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.

## Il Bilancio Sociale

Il bilancio sociale analizza appunto 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 (individuati sulla base degli obiettivi di risultato della gestione e della qualità secondo *indicatori approvati dall'Assemblea dei Soci* ed in rapporto alla **dimensione sociale** e con particolare a quella **ambientale** del servizio svolto. Il bilancio sociale viene pubblicato sul sito Web.

## Ulteriori Discipline Interne

Previsioni dell'art. 21 dello Statuto:

**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: 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.

**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 **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: Il codice etico è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione A.P.E.S. scpa con adunanza n° 1 del 18/01/2012 ed è pubblicato nel Sito Web. Rappresenta 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'ODV istituito con delibera CDA nel 2008 è quello attualmente in carica con atto di nomina dell'Amministratore Unico n. 27 del 23/03/2018 composto da :
  - ✓ Avv. Silvia Messina, avvocato del Foro di Pisa, membro esterno con funzioni di Presidente;
  - ✓ Dott. ssa Cinzia Bernardini, giurista di impresa, membro esterno;
  - ✓ Dott. Andrea Santucci, dipendente di APES, membro interno.
- Il Sistema sanzionatorio: fissa i meccanismi sanzionatori in caso di violazione accertata dei principi del presente Codice.

La relazione annuale dell'ODV, redatta in data 17/01/2019, è stata trasmessa all'Amministratore Unico, al Collegio Sindacale ed al Revisore Contabile. Inoltre è stata pubblicata sul sito di APES l'attestazione circa la



“veridicità ed attendibilità, alla data del 3/4/2019, di quanto riportato nell'allegato 2.2 alla delibera 141/2019 rispetto a quanto riportato nel sito di APES”.

Il Responsabile per la Prevenzione della Corruzione (RPC) è il Dirigente Unico, Dott. Giorgio FEDERICI, nominato con Atto Amministratore Unico n. 100 del 27/9/2016)

Previsioni dell'art. 28 dello Statuto:

**Il sistema informativo** 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**.

Ai sensi del **Regolamento GDPR UE 2016/679** è stato nominato il D.P.O. nella persona dell'Avv. Silvia Messina, in qualità di Presidente dell'O.D.V. con la relativa comunicazione all'Autorità Garante della Protezione dei Dati Personali (Prot. N. 20180033381).

E' inoltre stato nominato dall'Amministratore Unico, in quanto titolare del trattamento dei dati, il responsabile per il trattamento dei dati nella persona del Dirigente Unico, Dott. Giorgio FEDERICI, il quale ha provveduto a redigere il registro del trattamento dei dati, ad effettuare l'assessment ed a predisporre la convenzione per la co-titolarietà dei dati con i Comuni che dovrà essere approvata dalla Conferenza dei Sindaci del LODE. Ciò in conformità al nuovo decreto legislativo 101/2018 in materia di privacy.

## **PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE EX ART. 6, C. 2, E ART. 14 DEL D.LGS. 175/2016**

In conformità alle disposizioni normative recate dall'art. 6, comma 2, e dall'art. 14 del D.lgs. 175/2016, viene adeguato il Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale con le linee guida del Comune Capofila e che potrà essere implementato in ragione delle mutate dimensioni e complessità della Società.

### **1. DEFINIZIONI**

#### **1.1. Continuità aziendale**

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del Codice civile che, in tema di principi di redazione del bilancio, al comma 1, n. 1, recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività”*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché l'azienda operi e possa continuare a operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda, nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§ 22), un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi e incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative le incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

## 1.2. **Crisi**

L'art. 2, lett. c), della legge 19 ottobre 2017, n. 155 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza) definisce lo stato di crisi dell'impresa come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*; insolvenza a sua volta intesa – ex art. 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – come la situazione che *"si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"* (definizione confermata nel decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155", il quale all'art. 2, comma 1, lett. a), definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*.

Il tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- crisi finanziaria, allorché l'azienda – pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti, (Appendice A), *"la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento"*;
- crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa, di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

## 2. **STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO**

Tenuto conto che la norma di legge fa riferimento a "indicatori" e non a "indici" e, dunque a un concetto di più ampia portata e di natura predittiva, la Società ha individuato i seguenti strumenti di valutazione dei rischi oggetto di monitoraggio:

- analisi indicatori extracontabili;
- analisi indicatori contabili;
- analisi indicatori prospettici;
- monitoraggio delle attività aziendali soggette a "rischio" attraverso il sistema di gestione della qualità.

Come emerge dalle attività soggetto a monitoraggio risulta essere "specificata" e "critica" la morosità ovvero il puntuale pagamento dei canoni e servizi da parte dell'utenza. Ciò non solo in termini di risultato del bilancio per la necessità di operare le opportune svalutazioni del credito ma anche per il minor residuo dalla gestione dei canoni da destinare alla manutenzione straordinaria del patrimonio gestito.

### **Analisi indicatori extracontabili**

L'analisi degli indicatori extracontabili costituisce una fase preliminare che va a scandagliare il contesto interno ed esterno in cui opera la Società al fine di valutare i fattori che possono generare dubbi sulla *continuità* aziendale.

In particolare sono stati utilizzati i seguenti indicatori cui sono attribuiti un punteggio da 0 a 5 (0 per rischio nullo, 5 quello massimo):

- A. Contratti di Servizio. Un rilevante contratto di servizio in scadenza può essere una criticità, anche se vi è la ragionevole certezza di un suo rinnovo, che peraltro può presentarsi con condizioni e clausole sostanzialmente differenti.
- B. La volontà liquidatoria dei soci. Ad esempio quando un socio che possiede una quota significativa intende uscire dalla compagine sociale.
- C. Eventuale perdita di mercati o clienti strategici.
- D. Le incertezze derivanti dal cambio dei vertici aziendali.
- E. La difficoltà nella gestione del personale e dei rapporti sindacali.
- F. Le modifiche delle normative di settore e quelle afferenti alle partecipazioni pubbliche.
- G. La presenza di procedimenti legali e di contenziosi di rilevante importo e l'incertezza sulla loro durata e conclusione.

- H. Il possesso di partecipazioni in società che presentano a sua volta criticità sulla *continuità* aziendale.
- I. La presenza di osservazioni e/o rilievi nella Relazione redatta dall'Organo di Controllo o dal Revisore Legale dei conti, in merito ai dubbi sulla *continuità* aziendale.
- J. Adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e del suo concreto funzionamento, da valutare anche in base ai rilievi dell'Organo di controllo.
- K. Osservanza delle norme amministrative e dei vincoli che si applicano alla società in relazione alla sua natura ed alla partecipazione al capitale di amministrazioni pubbliche, anche tenendo conto degli obiettivi e delle direttive approvate dai soci ai sensi dell'art. 147-quater del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 19, commi 5-7, del D.lgs. 175/2016.
- L. Sussistenza di una o più delle situazioni elencate dall'art. 20, comma 2, del D.lgs. 175/2016 dalle quali deriva la necessità di attuare interventi di razionalizzazione, fra cui:
1. società priva di dipendenti o con un numero di amministratori superiore a quello dei dipendenti;
  2. conseguimento, nel triennio precedente, di un fatturato medio non superiore a un milione di euro, fatta salva la disciplina transitoria prevista dall'art. 27, comma 12-quinquies, del D.lgs. 175/2016;
  3. per le sole società diverse da quelle costituite per la gestione di un servizio di interesse generale (SIG), risultato negativo per quattro dei cinque esercizi precedenti;
  4. necessità di contenimento dei costi di funzionamento.

A tali indicatori sono stati applicati "pesi" al fine di determinare un punteggio di rischio complessivo relativo ai fattori extracontabili: tale punteggio è compreso tra 0 (rischio nullo) e 10 (rischio massimo).

Di seguito si riporta lo schema delle valutazioni:

Indicatore EXTRACONTABILE	Valore	Peso	Formula	Punteggio Anno n
Contratti di Servizio (scadenza) 0 se oltre 5 anni; 1 se tra 5 e 4 anni; 2 se tra 4 e 3 anni; 3 se tra 3 e 2 anni; 4 se tra 2 e 1 anno; 5 se entro un anno, scaduto o in proroga.	0	0,40	Valore * Peso	0
Volontà liquidatori dei soci	0	0,40	Valore * Peso	0
Perdita dei mercati o di clienti strategici	0	0,20	Valore * Peso	0
Cambio vertici aziendali	5	0,15	Valore * Peso	0,75
Gestione rapporti con il personale	5	0,07	Valore * Peso	0,35
Modifiche alle normative di settore	5	0,06	Valore * Peso	0,30
Procedimenti legali di lunga durata ed incerti	5	0,23	Valore * Peso	1,15
Possesso partecipazioni critiche	0	0,15	Valore * Peso	0
Presenza di rilievi da parte dell'Organo di Controllo	5	0,14	Valore * Peso	0,70
Adeguatezza assetto organizzativo	5	0,07	Valore * Peso	0,35
Osservanza norme società a partecipazione pubblica	5	0,07	Valore * Peso	0,35
Sussistenza requisiti Razionalizzazione Partecipazioni	5	0,06	Valore * Peso	0,30
<b>TOTALE PUNTEGGIO RISCHIO DA INDICATORI EXTRACONTABILI</b>		<b>2,00</b>	<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>	<b>4,25</b>

## 2.1. Analisi indicatori contabili

L'analisi degli indicatori contabili si focalizza sulla:

- solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali nonché, eventualmente, remunerare del capitale.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico quadriennale (e quindi l'esercizio corrente e i tre precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati.

Indicatore	Valore soglia	Tipo Val.	Punteggio Anno 2018	Punteggio Anno 2017	Punteggio Anno 2016	Punteggio Anno 2015
Deficit Patrimoniale	$PN > 0$	se SI 0,00 se NO 2,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitale Circolante Netto	$CCN > 0$	se SI 0,00 se NO 0,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Oneri Finanziari su Fatturato	$\frac{OnFin}{Fatturato} < 1\%$	se SI 0,00 se NO 0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
ROE	$ROE > 1\%$	se SI 0,00 se NO 0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
EVA	$EVA > 0$	se SI 0,00 se NO 1,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultati Esercizio	$RN > 0$ Per 3 esercizi sugli ultimi 4	se SI 0,00 se NO 0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Risultati Operativi	$RO > 0$ Per 3 esercizi consecutivi	se SI 0,00 se NO 0,75	0,00	0,00	0,00	0,00
Perdite esercizio portate a nuovo	$Perd. PN < 3\% \text{ del } PN$	se SI 0,00 se NO 0,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Costo Medio del Personale	$CPM < 40.000$	se SI 0,00 se NO 0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Efficienza Personale del	$\frac{Fatturato}{N. Addetti} > 100.000$	se SI 0,00 se NO 0,90	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO RISCHIO DA INDICATORI CONTABILI</b>		<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>

## 2.2. Analisi indicatori prospettici

La società ha individuato il seguente indicatore per l'analisi prospettica:

Indicatore PROSPETTICO	Valori soglia	Valore	Formula	Punteggio Anno n+1
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	DSCR > 1	0	0,00	0,00
	DSCR = 1	1	1,00	
	DSCR < 1	1 / DSCR fino ad un max di 10,00	Max 10,00	
<b>TOTALE PUNTEGGIO DA INDICATORE RISCHIO PROSPETTICO</b>			<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>	

(\*) DSCR pari a 4,54 – Determinato da Flat pan su base 2018 (Cash Flow operativo =2.009 KEur; Flusso finanziario al servizio del debito = 443KEur).

## 2.3. Ulteriori strumenti di valutazione

Nonostante APES abbia messo in campo tutte le azioni nelle area di rischio come emerge dall'audit del Sistema di Gestione della Qualità del 12/02/2018, ed allegato alla comunicazione agli azionisti, tra cui il monitoraggio e recupero della morosità, la mancata decadenza dell'alloggio, specie per quelle posizioni per cui non è stata prodotta la dichiarazione dei redditi in sede di verifica biennale, e per le quali si deve applicare un canone sanzionatorio, rende vano ogni sforzo di ridurre il credito da utenti e di mantenere la loro piena esigibilità.

## 2.4. Valutazione complessiva

Una volta ottenuti i punteggi di cui sopra:

- se l'indicatore prospettico risulta  $DSCR \geq 1$ , si procede con la media semplice del punteggio complessivo ottenuto dagli indicatori extracontabili e contabili;
- se l'indicatore prospettico risulta  $DSCR < 1$ , si procede con la media ponderata del punteggio complessivo calcolato come segue:

Punteggi Rischio	Valore	Peso	Punteggio
Indicatori Extracontabili	4,25	0,4	1,70
Indicatori Contabili	2,40	0,4	0,96
Indicatori Prospettici	0,00	0,2	0,00
<b>PUNTEGGIO RISCHIO</b>		<b>MIN 0,00 MAX 10,00</b>	<b>2,66</b>

Quindi la società presenta rischi tanto maggiori quanto tende al punteggio massimo. In particolare si può ritenere che per determinati punteggi corrispondano determinati rischi, come quelli presentati nella successiva tabella:

Punteggio Rischio	Rischio Aziendale	Azioni
Compresi tra 0 e 3	Non rilevabile	L'Organo amministrativo è comunque tenuto a verificare, almeno con cadenza annuale, il rischio di crisi aziendale.
Compresi tra 3 e 5	Incubazione	Comunicazione ai soci delle problematiche riscontrate e proposta di azioni correttive.
Compresi tra 5 e 6	Maturazione	Monitoraggio periodico da parte dell'Organo amministrativo con adozione di un piano di risanamento per il ripristino dell'equilibrio.
Compresi tra 6 e 7	Crisi conclamata	Piano di risanamento contenente interventi radicali sull'amministrazione e gestione sociale.
Compresi tra 7 e 8	Insolvenza reversibile	Necessità di un piano di risanamento drastico con eventuale ricorso a professionalità esterne.
Superiori a 8	Insolvenza conclamata	Ricorso a misure di carattere straordinario o ad istituti di composizione della crisi, fallimento, concordato, etc.

*Come emerge dalla valutazione il rischio è non rilevabile ancorché debba essere tenuta costantemente sotto controllo la morosità quale rischio specifico di APES e tenuto sotto controllo attraverso gli audit di Qualità.*

### **3. MONITORAGGIO PERIODICO**

L'Organo amministrativo provvederà a redigere con cadenza almeno semestrale un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma. La relazione sarà presentata all'Assemblea dei soci.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa dall'Organo di controllo e all'Organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'Assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, comma 2, del D.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo che rilevi un livello significativo di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati, predisporrà un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.lgs. 175/2016, e lo presenterà all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento avrà uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

## STRUMENTI INTEGRATIVI DI GOVERNO SOCIETARIO EX ART. 6, COMMA 3, D.LGS. 175/2016

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, D.lgs. 175/2016 si riportano nella seguente tabella gli strumenti integrativi di governo societario:

Riferimento Normativo	Oggetto	Strumenti adottati	Motivi mancata adozione
Art. 6 comma 3 lett. a)	Discipline interne	<i>Sistema di Gestione della Qualità Certificato ISO 9001:2015; Sistema Informativo conforme al Regolamento GDPR; Regolamento per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi;</i>	n.r.
Art. 6 comma 3 lett. b)	Ufficio di controllo interno	<i>Demandato all'audit del Sistema di Gestione del Personale</i>	n.r.
Art. 6 comma 3 lett. c)	Codice di condotta	<i>Codice Etico e Modello di Prevenzione dei Reati previsti dal D.lgs. 231/01 attraverso l'O.D.V.</i>	n.r.
Art. 6 comma 3 lett. d)	Programmi di responsabilità sociale	<i>Bilancio Sociale; Ecosostenibilità del costruito</i>	n.r.

### NOTE:

- <sup>1</sup> Fusione tra i Comuni di Lari e Casciana Terme
- <sup>2</sup> Fusione tra i Comuni di Lorenzana e Crespina
- <sup>3</sup> al valore della perizia di Euro 12.153.383,31 (Euro dodicimilionicentocinquantatremila 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 di 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.

Verifica 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	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	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.	31	2.489	0,5%	23	2.231	0,4%	-0,1%
Comune di Montecatini V.C.	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	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	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	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>	6	1.144	0,2%	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comune Lari - Casciana Terme	48	11.670	1,4%	51	12.529	1,5%	+0,1%
Comune Crespina - Lorenzana	22	4.888	0,7%	9	5.457	0,5%	-0,2%

Le variazioni sono contenute tra il +/- 1%

<sup>5</sup> 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 antiviolenza 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”.*

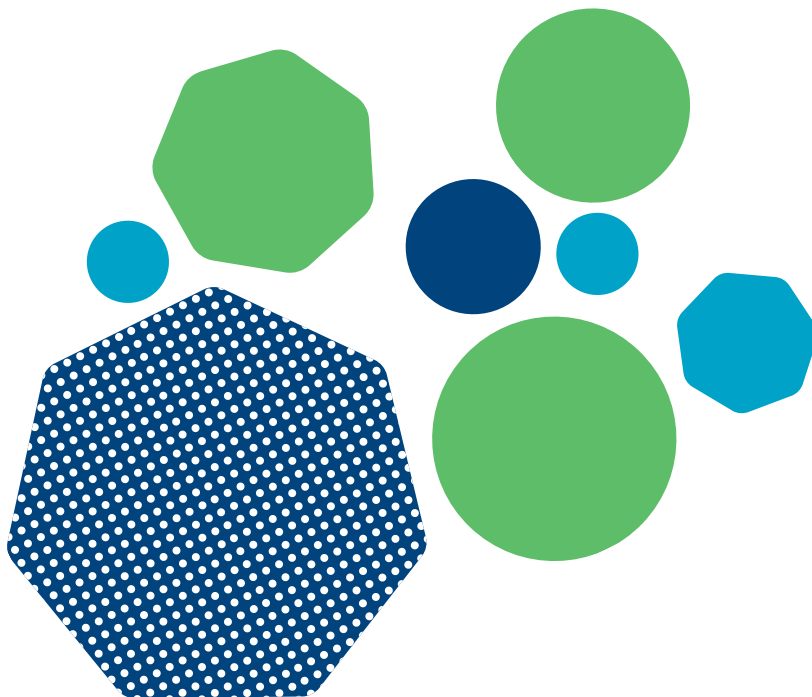
Pisa, 3 aprile 2019

L'Amministratore Unico

Dott. Lorenzo Bani \_\_\_\_\_

Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. cons. p.a.

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27  
gennaio 2010, sul bilancio di esercizio al 31  
dicembre 2018



Aprile 2019

## 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

---

### **RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

---

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale Soc. consortile per azioni (la **Società**), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 2018, 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 dagli stessi 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 abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano 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.

## 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 od 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 e della 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 possano 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 dell'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 2018, 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 2018 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 2018 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



Pisa, 15 aprile 2019

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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 diminuite di una unità rispetto alle 34 unità del 2017 essendo stato collocato a riposo dal 01.01.2018 1 dipendente di livello quadro.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 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 ai 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'amministratore unico e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Si precisa che il collegio ha rinunciato ai termini per la consegna della documentazione come dato atto nella determinazione del Amministratore Unico del 29.03.2019.

Inoltre:

- l'amministratore unico ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. e la relazione sul governo societario;
- 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 31.12.2018 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 2018 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. -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 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 3.950.

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dall'Amministratore unico.

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

### **Suggerimenti conclusivi al nostro mandato**

- 1) **Gestione della morosità** la gestione della morosità che risulta in costante crescita, insieme al fenomeno dell'aumento degli utenti a cui viene applicato il canone sanzionatorio, necessiterebbero di un potenziamento dell'area utenze. Nello stesso tempo, come più volte sollecitato, occorre un intervento maggiore da parte dei comuni soci sul ricorso alle procedure di decadenza.
- 2) **Nuovi interventi di costruzione** come già rilevato nelle nostre verifiche, si ritiene che quest'area di intervento debba essere attentamente monitorata. Prima di qualsiasi intervento finanziato occorre che la società predisponga un preciso piano relativo ai flussi finanziari. Si richiama, inoltre, l'osservanza dell'art. 7 dello statuto sociale che permette il ricorso all'indebitamento esclusivamente per interventi sul proprio patrimonio.
- 3) **Risorse proprie per compensi tecnici** si ritiene che su quest'area debba essere posta una maggiore attenzione circa la definizione delle chiusure dei lavori che permettono all'azienda di incassare quanto spettante a tale titolo.



Il collegio, a conclusione del proprio mandato, ringrazia tutto il personale della società ed in particolare quello degli uffici amministrativi, per la disponibilità e la collaborazione prestata in questi anni.

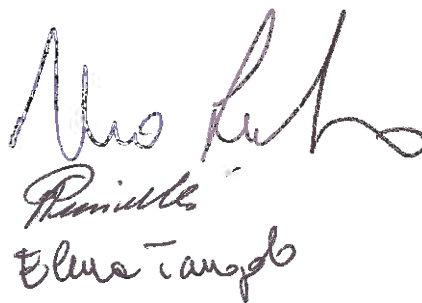
Pisa, 15 aprile 2019

Il collegio sindacale

*Alvaro Lucaferro* (Presidente)

*Vittorio Puccinelli* (Sindaco effettivo)

*Elena Tangolo* (Sindaco effettivo)



The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Alvaro Lucaferro', the middle one is 'Vittorio Puccinelli', and the bottom one is 'Elena Tangolo'. Each signature is written in a cursive, flowing style.